



WIRTSCHAFTS RECHT

MUSTERMIETVERTRAG

FLÄCHENMIETE

Stand: Jänner 2017

Allgemeine Hinweise

Der nachfolgende Mustermietvertrag gilt ausschließlich für Flächen, daher nicht für Raummiete, und ist somit vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen.

Für die Abgrenzung von Fläche zu Raum hat die Rechtsprechung folgenden Grundsatz entwickelt: „*Ein Raum ist ein dreidimensional abgegrenztes Gebilde, wobei eine fünfflächige Begrenzung (jedenfalls mit einer Begrenzung nach oben) als ausreichend angesehen wird.*“

Beispiele für Flächenmiete:

- unbebaute Grundstücke (Wiese, Parkfläche), sofern diese nicht zum Zweck der Bebauung vermietet werden
- Flächen in Gebäuden, wenn diese an mindestens zwei Seiten baulich nicht abgegrenzt sind, zB
 - Tiefgaragenabstellplätze, die seitlich nur durch Bodenmarkierungen abgegrenzt sind
 - in Lagerhallen befindliche Lagerflächen, die nur durch Bodenmarkierungen abgegrenzt sind
 - Shop-in-Shop-Vermietungen, ohne bauliche Seitenabgrenzungen
 - Ausstellflächen in Messehallen, die seitlich baulich nicht abgegrenzt sind.

Dieser Mustermietvertrag stellt eine Vertragsgrundlage dar, die ausgehend von in der Praxis immer wieder verwendeten Vertragsklauseln, grundsätzlich versucht, die Interessen von Vermieter sowie Mieter möglichst ausgewogen darzustellen. Insbesondere dort aber wo Varianten vorgeschlagen werden, ist jeweils aus der Sicht der Vertragspartner im Einzelfall die Zweckmäßigste zu wählen.

Der Mustermietvertrag ist branchenneutral ausgestaltet, sodass er naturgemäß keine branchenspezifischen Eigenheiten abbildet.

Achtung!

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Mustermietvertrag davon ausgeht, dass der Mieter Unternehmer ist und daher nicht dem Konsumentenschutzgesetz (KSchG) unterliegt. Insbesondere ist dieser Mustermietvertrag daher nicht auf angehende Einzelunternehmer zugeschnitten, weil diese im Hinblick auf Gründungsgeschäfte als Konsumenten i.S.d. Konsumentenschutzgesetzes gelten. Unter Gründungsgeschäften eines angehenden Einzelunternehmers versteht man jedenfalls solche Geschäfte, die dieser zur Vorbereitung seiner erstmaligen Geschäftstätigkeit vor dem ersten Kundenkontakt abschließt.

Die vorgeschlagenen Klauseln sind so ausgestaltet, dass immer dann, wenn Varianten angeführt sind oder Worte, Zahlen bzw. Begriffe durch Schrägstriche getrennt sind, (wie zB „3 %/ 5 %/ ... %“ oder „Kalendermonats/- quartals/- halbjahres/- jahres“) durch Streichung des jeweils nicht Zutreffenden, die für den Einzelfall passende Lösung gewählt wird.

Unabhängig davon können auch einzelne Passagen gestrichen oder geändert werden; sie

können auch durch eigene Formulierungen ersetzt werden. Selbstverständlich bleibt es auch unbenommen, den Vertrag durch Formulierungen eigener Wahl zu ergänzen.

Bei Änderungen bzw. Ergänzungen des Mietvertrages sowie generell in Unsicherheits- oder Zweifelsfragen sollte juristischer Rat eingeholt werden.

Trotz sorgfältiger Erarbeitung und Prüfung sämtlicher Vertragsbestandteile wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts keine Gewähr geleistet, und jegliche Haftung der Wirtschaftskammerorganisation ausgeschlossen.

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!

Diese Broschüre ist ein Produkt der Zusammenarbeit aller Wirtschaftskammern.
Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftskammer Ihres Bundeslandes:
Burgenland, Tel. Nr.: 05 90907, Kärnten, Tel. Nr.: 05 90904, Niederösterreich Tel. Nr.: (02742) 851-0,
Oberösterreich, Tel. Nr.: 05 90909, Salzburg, Tel. Nr.: (0662) 8888-0, Steiermark, Tel. Nr.: (0316) 601-0,
Tirol Tel. Nr.: 05 90905-1111, Vorarlberg, Tel. Nr.: (05522) 305-0, Wien, Tel. Nr.: (01) 51450-1615,
Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter <http://wko.at>. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr- Eine Haftung der Wirtschaftskammern Österreichs ist ausgeschlossen.

MIETVERTRAG

(reine Flächenmiete)

abgeschlossen zwischen

Herrn/Frau/Firma

wohnhaft in/mit Sitz in

.....

im Folgenden kurz Vermieter genannt und

Herrn/Frau/Firma

wohnhaft in/mit Sitz in

.....

im Folgenden kurz Mieter genannt, wie folgt:

I.

MIETGEGENSTAND

1. Variante a) Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft (EZ)

(KG)

Variante b) Der Vermieter ist Hauptmieter der Liegenschaft (EZ).....

(KG)

Variante c) Der Vermieter ist verfügungsberechtigt über die vertragsgegenständliche Fläche.

2. Gegenstand des Mietvertrags ist die auf dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan rot umrandete Fläche im Ausmaß von ... m².

3. Festgehalten wird, dass es sich bei diesem Mietvertrag um einen Flächenmietvertrag handelt, der zur Gänze von den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) ausgenommen ist. Es gelten daher ausschließlich die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bzw die Regelungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB).

4. Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu/zum
.....
verwendet werden.

Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Bei vertragswidriger Verwendung des Mietgegenstandes steht dem Vermieter jedenfalls ein Unterlassungsanspruch zu und verpflichtet sich der Mieter unabhängig davon für die Dauer des vertragswidrigen Zustandes ein Pönale in der Höhe von € pro Monat/Woche/Tag zu bezahlen.

5. Dem Mieter ist der Mietgegenstand auf Grund ausgiebiger Besichtigung, Besichtigung, insbesondere auch unter dem Blickwinkel der Vorgaben und Verpflichtungen des Bundes-Behindertengleichstellungs-Gesetzes (BGStG), bestens bekannt. Der Mietgegenstand verfügt im Hinblick auf das BGStG über folgende Einrichtungen:
.....
(zB Rampe bei Stufe).

Zusätzlich verpflichtet sich der Vermieter bis spätestens
zu folgenden Maßnahmen:

.....
Darüber hinaus treffen den Vermieter aus dem Titel der Barrierefreiheit weder jetzt noch in Zukunft finanzielle Verpflichtungen.

Es liegen folgende Genehmigungen/Bewilligungen vor:

.....
Es obliegt dem Mieter, die für den von ihm besichtigten Verwendungszweck darüber hinaus gehenden erforderlichen Bewilligungen selbst und auf seine Kosten einzuholen. Der Vermieter verpflichtet sich, im Rahmen des Zwecks der Vermietung dabei erforderliche Mitwirkungshandlungen zu setzen.

Variante a) Der Vermieter übernimmt keinerlei Haftung für die tatsächliche und/oder rechtliche Tauglichkeit des Mietgegenstandes zu dem vom Mieter beabsichtigten Verwendungszweck sowie für sonstige, nicht ausdrücklich vereinbarte Eigenschaften des Mietgegenstandes.

Variante b) Der Vermieter sichert die tatsächliche und/oder rechtliche Tauglichkeit des Mietgegenstandes zu dem vom Mieter beabsichtigten Verwendungszweck zu.

6. Dem Mieter ist es über den gesetzlichen Mindestanspruch hinaus gestattet
..... (genaue Beschreibung des Orts) ein
Geschäftsschild/Werbereinrichtung im Ausmaß von anzubringen.

II.

VERTRAGSDAUER

1. **Variante a)** Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Beiden Vertragsteilen steht das Recht zu, diesen Vertrag unter Einhaltung einer-tägigen/-wöchentlichen/-monatigen Kündigungsfrist

zum Ende einer Kalenderwoche/eines Kalendermonats/-quartals/-halbjahres/-jahres ohne Angabe von Gründen mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen.

Der Vermieter verzichtet auf die Dauer von Tagen/Wochen/Monaten/Jahren von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Ungeachtet dessen ist aber der Vermieter berechtigt, die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB sowie den in Punkt VI. dieses Vertrages genannten Gründen geltend zu machen.

Der Mieter verzichtet auf die Dauer von Tagen/Wochen/Monaten/Jahren von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Ungeachtet dessen ist aber der Mieter berechtigt, die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1117 ABGB sowie den in Punkt VI. dieses Vertrages genannten Gründen geltend zu machen.

Variante b)... Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Dem Mieter steht das Recht zu, diesen Vertrag unter Einhaltung einer -tägigen/-wöchentlichen/-monatigen Kündigungsfrist zum Ende einer Kalenderwoche/eines Kalendermonats/-quartals/-halbjahres/-jahres ohne Angabe von Gründen mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen

Dem Vermieter steht das Recht zu, diesen Vertrag unter Einhaltung einer -tägigen/-wöchentlichen/-monatigen Kündigungsfrist zum Ende einer Kalenderwoche/eines Kalendermonats/-quartals/-halbjahres/-jahres bei Vorliegen von nachstehenden Gründen

.....

.....

mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen. Der Vermieter verzichtet auf die Dauer von Tagen/Wochen/Monaten/Jahren von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Ungeachtet dessen ist aber der Vermieter berechtigt, die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB sowie den in Punkt VI. dieses Vertrages genannten Gründen geltend zu machen.

Der Mieter verzichtet auf die Dauer von Tagen/Wochen/ Monaten/ Jahren von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Ungeachtet dessen ist aber der Mieter berechtigt, die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1117 ABGB sowie den in Punkt VI. dieses Vertrages genannten Gründen geltend zu machen.

Variante c) Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von Tagen/Wochen/Monaten/Jahren abgeschlossen. Es endet am, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

Ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer wird dem Vermieter/Mieter das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis

ca) unter Einhaltung einer wöchigen/monatigen Kündigungsfrist

cb) nach Tagen/Wochen/Monaten/Jahren unter Einhaltung einer ... wöchigen/monatigen Kündigungsfrist

zum Ende einer Kalenderwoche/eines Kalendermonats/-quartals/-halbjahres/-jahres mittels eingeschriebenen Briefes, aufzukündigen.

2. Nach Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchen Gründen immer, hat der Mieter dem Vermieter den Mietgegenstand im brauchbaren Zustand zurückzustellen. Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Mietgegenstandes von allen von ihm eingebrachten Fahrnissen sowie alle sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, wie insbesondere (zB Reinigung)
.....
.....

so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand nach Vertragsende vom Vermieter weiter vermietet werden kann.

Zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietgegenstands hat sich dieser in folgendem Zustand zu befinden:

.....

.....

3. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile, ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche, ein Pönale in Höhe von €, für den Fall, dass der Mietgegenstand vom Mieter nicht zum vereinbarten Termin übergeben wird.

III. MIETZINS

1. Der frei vereinbarte Mietzins versteht sich vorbehaltlich in Punkt 4. vereinbarter Neben- und Bewirtschaftungskosten inklusive aller Nebenkosten, jedoch exklusiv der gesetzlichen Umsatzsteuer, als Pauschalmietzins und beträgt monatlich/wöchentlich/täglich €

2. **Variante a)** Der Mietzins ist zur Gänze im Vorhinein spesen- und abzugsfrei auf das (bei tageweiser bzw. wochenweiser Vermietung) Konto des Vermieters, IBAN, BIC, zu entrichten

- Variante b)** Der monatliche Mietzins ist im Vorhinein bis spätestens eines jeden Monats spesen- und abzugsfrei auf das Konto des Vermieters, (bei längerdauernder Vermietung) IBAN....., BIC, zu entrichten.

Der vereinbarte Mietzins wird auf den von der Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2015 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat errechnete Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 3 %/5 %/ % bleiben jeweils unberücksichtigt. Bei Überschreiten wird aber die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Die Nichtgeltendmachung der Erhöhung des Mietzinses auf Grund der Wertsicherung sowie die Nichteinhebung von Erhöhungsbeträgen gilt unabhängig von deren Dauer nicht als Verzicht auf die Wertsicherung des Mietzinses. Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren in 3 Jahren.

3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen auf dem Konto des Vermieters maßgebend.

Im Falle des Zahlungsverzuges werden, sofern der Vermieter nicht einen noch höheren Schaden nachweisen kann, jedenfalls Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Verzugszinssatzes gemäß § 456 UGB vereinbart. Ist jedoch der Mieter für den Zahlungsverzug nicht verantwortlich, beträgt der Verzugszinssatz 4 %.

Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter gemäß § 1333 Abs. 2 ABGB für alle aus einer verspäteten Zahlung erwachsenden Kosten.

4. Zusätzlich zum Mietzins werden noch folgende, vom Mieter zu tragende Neben- und Bewirtschaftungskosten vereinbart (zB Betreuung von Grünanlagen, Erhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen, Unkosten für Gemeinschaftswerbung, Rücklage gemäß Wohnungseigentumsgesetz, Bewachungskosten)

.....

.....

Der Anteil des Mieters beträgt %.

5. Ausdrücklich wird festgehalten, dass der Mieter alle sonstigen, von ihm verursachten Bewirtschaftungskosten, wie zB Telefon, Telefax, Telekabel udgl, sowie sämtliche Steuern, Gebühren und Abgaben, die mit seiner Nutzung der vermieteten Fläche verbunden sind, selbst zu tragen hat. Die Verrechnung solcher Kosten hat nach Möglichkeit direkt zwischen dem Mieter und den jeweiligen Anspruchsberechtigten zu erfolgen. Sollten solche Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Mieter innerhalb von Tagen nach Vorschreibung zu deren Ersatz.

6. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters wird - soweit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter ausdrücklich anerkannt wurden - ausgeschlossen.

IV.

ERHALTUNG und VERÄNDERUNGEN

1. Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich und unter größtmöglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Dazu zählen auch folgende vom Mieter in branchenüblichen Abständen durchzuführenden Tätigkeiten (zB Reinigung, Rasenmähen)

.....

Ernstere Schäden am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

2. **Variante a)** Unbeschadet der unter 1. gemachten Ausführungen obliegt die Erhaltung dem Vermieter.

Variante b) Abgesehen von nachstehenden Punkten und unbeschadet der unter 1. gemachten Ausführungen obliegt die Erhaltungspflicht dem Vermieter ..

.....

3. Vom Mieter gewünschte Veränderungen des Mietgegenstandes bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung des Vermieters. Derart genehmigte Arbeiten, insbesondere Bauführungen am Mietgegenstand, hat der Mieter dem Vermieter unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des/der für diese Arbeiten in Aussicht genommenen befugten Professionisten so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter alle seine eigenen Interessen sowie die allfällig betroffener Dritter wahrnehmen kann. Für die Einholung der Genehmigung des Vermieters wird die Schriftform empfohlen.

Alle Arbeiten sind von befugten Professionisten durchzuführen.

Der Vermieter ist vom Mieter hinsichtlich allfälliger, aus den Arbeiten resultierender Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Variante a) Alle vom Mieter zulässigerweise vorgenommenen Veränderungen und sonstigen Investitionen am Mietgegenstand sind nach Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters entweder ohne Anspruch auf Ersatz am Mietgegenstand zu belassen oder es ist auf Kosten des Mieters der frühere Zustand wiederherzustellen. Ansprüche des Mieters aus notwendigen Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB bleiben hiervon unberührt.

Variante b) Alle vom Mieter zulässigerweise vorgenommenen Veränderungen und sonstigen Investitionen am Mietgegenstand gehen nach Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters aus notwendigen Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB bleiben hiervon unberührt.

Variante c) Alle vom Mieter zulässigerweise vorgenommenen Veränderungen und sonstigen Investitionen am Mietgegenstand gehen nach Beendigung des Mietverhältnisses, soweit nachstehend nicht anderes geregelt ist, entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters aus notwendigen Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB bleiben hiervon unberührt.

Der Vermieter leistet dem Mieter nur für folgende Investitionen sowie bauliche Veränderungen Ersatz:

.....

.....

Ersetzt werden, sofern im Einzelfall nicht anderes vereinbart wurde, bei baulichen Veränderungen die Errichtungskosten abzüglich % pro vollem Nutzungsjahr.

Ersetzt wird, sofern im Einzelfall nicht anderes vereinbart wurde, bei sonstigen Investitionen der Anschaffungswert abzüglich % pro vollem Nutzungsjahr.

Der Anspruch auf Ersatz ist bei sonstigem Verlust dem Vermieter gegenüber unter Vorlage von Rechnungen geltend zu machen. Alle Arbeiten sind, ebenfalls bei sonstigem Anspruchsverlust von hierzu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen.

4. Ausdrücklich ausgeschlossen werden allfällige darüber hinausgehende Ansprüche gemäß §§ 1036, 1037 und 1097 ABGB.

5. Dem Vermieter sowie den von ihm Beauftragten steht das Recht zu, Besichtigungen des Mietgegenstandes zu den üblichen Zeiten, nach vorheriger rechtzeitiger Anmeldung, vorzunehmen.

Bei Gefahr in Verzug entfällt die Voranmeldepflicht.

V. UNTERVERMIETUNG, WEITERGABE

1. **Variante a)** Dem Mieter ist es ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters nicht gestattet, den Mietgegenstand oder auch nur Teile davon gänzlich oder auch nur teilweise unterzuvermieten oder entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

Bei Verletzung dieses vertraglich vereinbarten Weitergabeverbotes verpflichtet sich der Mieter für die Dauer des vertragswidrigen Zustandes ein Pönale in der Höhe von € pro Tag/Woche/Monat zu bezahlen.

- Variante b)** Dem Mieter wird vom Vermieter das Recht eingeräumt, den Mietgegenstand oder Teile davon Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zum Gebrauch zu überlassen. Der Mieter hat die Weitergabe an Dritte dem Vermieter unverzüglich mittels eingeschriebenen Briefes anzuzeigen.

VI. VORZEITIGE AUFLÖSUNG

1. Ungeachtet der in Punkt II. festgelegten Vertragsdauer hat der Vermieter das Recht, das Mietverhältnis unverzüglich für aufgelöst zu erklären und vom Mieter die Zurückstellung des Mietgegenstandes zu fordern, wenn:

- a) **Variante aa)** der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses oder Teilen desselben in Verzug gerät (bei tage- bzw wochenweiser Vermietung),

- Variante ab)** der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses oder Teilen desselben in Verzug gerät und der Vermieter den rückständigen Mietzins erfolglos mittels eingeschriebenen Briefes eingemahnt und eine 14-tägige Nachfrist gesetzt hat (bei längerdauernder Vermietung),

b) **Variante ba)** der Mieter vom Mietgegenstand einen grob nachteiligen oder einen grob vertragswidrigen Gebrauch macht (bei tage- bzw wochenweiser Vermietung),

Variante bb) der Mieter vom Mietgegenstand trotz Mahnung und 14-tägiger Nachfristsetzung mittels eingeschriebenen Briefes einen grob nachteiligen oder einen grob vertragswidrigen Gebrauch macht (bei längerdauernder Vermietung),

c) der Mieter gegen das vertraglich vereinbarte Weitergabeverbot verstößt,

d) ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde,

e) allfällige Vereinbarung weiterer Auflösungsgründe
.....
.....

2. Ungeachtet der in Punkt II. festgelegten Vertragsdauer hat der Mieter das Recht, das Mietverhältnis unverzüglich für aufgelöst zu erklären, wenn:

a) der Mietgegenstand für den vereinbarten Vertragszweck gänzlich oder teilweise, tatsächlich oder rechtlich unbrauchbar wird,

b) **Variante ba)** der Vermieter gegenüber dem Mieter grob nachteilige Handlungen setzt, insbesondere die Einhaltung behördlicher oder gesetzlicher Auflagen behindert (bei tage- bzw wochenweiser Vermietung),

Variante bb) der Vermieter gegenüber dem Mieter trotz Mahnung und 14-tägiger Nachfristsetzung mittels eingeschriebenen Briefes grob nachteilige Handlungen setzt, insbesondere die Einhaltung behördlicher oder gesetzlicher Auflagen behindert (bei längerdauernder Vermietung),

c) **Variante ca)** der Vermieter gegen den Mieter grob vertragswidrig vorgeht, insbesondere gegen Punkt dieses Vertrages verstößt (bei tage- bzw wochenweiser Vermietung),

Variante cb) der Vermieter gegen den Mieter trotz Mahnung und 14-tägiger Nachfristsetzung mittels eingeschriebenen Briefes grob vertragswidrig vorgeht, insbesondere gegen Punkt dieses Vertrages verstößt (bei längerdauernder Vermietung).

VII.

VORKAUFSRECHT

Der Vermieter räumt dem Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses/für die Dauer von Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses das Vorkaufsrecht an der mietgegenständlichen Grundfläche ein. Der Vermieter ist mit einer grundbücherlichen Sicherstellung dieses Vorkaufsrechtes auf Kosten des Mieters einverstanden.

VIII.

VERÄUßERUNG DES MIETGEGENSTANDES

Sollte der Mietgegenstand an einen Rechtsnachfolger des Vermieters veräußert werden, so wird hiermit eine volle Vertragsübernahme vereinbart, das bedeutet, dass der Rechtsnachfolger in sämtliche Rechte und Pflichten dieses Mietvertrages vermietetseits eintritt. Der Vermieter ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolgern den gegenständlichen Mietvertrag zur Kenntnis zu bringen und bei sonstigem Schadenersatz alle Rechte und Pflichten, wie insbesondere die Vereinbarungen über die Vertragsdauer an diese zu übertragen.

IX.

KAUTION

Variante a) Zur Sicherung für die vertragsgemäße Entrichtung des Mietzinses sowie für die ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes und Einhaltung

aller Bestimmungen dieses Vertrages verpflichtet sich der Mieter bei Vertragsabschluss eine Kautionshöhe in Höhe von € in Form einer für die Dauer des Vertrages zusätzlich eines Monats nach Vertragsbeendigung unwiderruflichen abstrakten Bankgarantie zu leisten.

Variante b) Zur Sicherung für die vertragsgemäße Entrichtung des Mietzinses sowie für die ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes und Einhaltung aller Bestimmungen dieses Vertrages verpflichtet sich der Mieter bei Vertragsabschluss für die Dauer des Vertrages zusätzlich eines Monats nach Vertragsbeendigung eine Kautionshöhe in Höhe von € durch Übergabe eines auf diesen Betrag lautenden nicht vinkulierten Sparbuches, das der Mieter dem Vermieter zur Sicherstellung an Zahlung statt abtritt, zu leisten.

Sollte der Vermieter berechnete Forderungen aus dieser Kautionshöhe abgedeckt haben, ist der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses zu einer entsprechenden Aufstockung der Kautionshöhe auf den ursprünglichen Betrag innerhalb von einem Monat verpflichtet.

X. HAFTUNG

Soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber für alle schuldhaft verursachten Schäden, die diesem durch ihn selbst oder in seiner Einflussphäre stehende Dritte entstehen.

Der Vermieter haftet, soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, dem Mieter gegenüber ebenso für alle schuldhaft verursachten Schäden, die diesem durch ihn selbst oder in seiner Einflussphäre stehende Dritte entstehen.

XI. KOSTEN UND GEBÜHREN

1. **Variante a)** Alle mit der Vergebüfung dieses Vertrages verbundenen notwendigen Kosten, das sind € , trägt der Mieter.
- Variante b)** Alle mit der Vergebüfung dieses Vertrages verbundenen notwendigen Kosten, das sind € , trägt der Vermieter.
- Variante c)** Alle mit der Vergebüfung dieses Vertrages verbundenen notwendigen Kosten, das sind € , tragen beide Vertragspartner je zur Hälfte.
2. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jeder Vertragspartner für sich.
3. **Variante a)** Die angemessenen Kosten der Errichtung dieses Vertrages, das sind € , trägt der Mieter.
- Variante b)** Die angemessenen Kosten der Errichtung dieses Vertrages, das sind € , trägt der Vermieter.
- Variante c)** Die angemessenen Kosten der Errichtung dieses Vertrages, das sind € , tragen beide Vertragspartner je zur Hälfte.
4. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Pauschalmietzins einschließlich allfälliger Neben- und Bewirtschaftungskosten und Umsatzsteuer pro Jahr voraussichtlich € beträgt.

XII.
SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer gesonderten ausdrücklichen Vereinbarung; die Einhaltung der Schriftform wird empfohlen.
2. Solange dem Vermieter keine andere Zustelladresse des Mieters schriftlich zur Kenntnis gebracht wurde, erfolgen Zustellungen aller Art an seine in diesem Vertrag genannte Anschrift mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
3. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag ist das Bezirksgericht des Standortes des Mietgegenstandes zuständig.
4. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die beiden Vertragspartner bestimmt ist.

Ort:

Datum:

Vermieter Mieter