

MIETVERTRAG

abgeschlossen am untenstehenden Tag zwischen

<Vermieter>

<Adresse>

im Folgenden kurz „Vermieter“ genannt

und dem Unternehmen

Österreichische Post AG

FN 180219d,

1030 Wien, Rochusplatz 1

Im Folgenden kurz „Mieterin“ genannt, andererseits wie folgt:

I. Präambel

Der Vermieter hat mit dem Kaufvertrag vom <einfügen> von der Mieterin die Liegenschaft EZ 152, KG 60327 Leoben, bestehend aus dem Grundstück Nr. .172 mit dem darauf errichteten Objekt mit der Liegenschaftsadresse 8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17, erworben. Mit dem Stichtag <bitte einfügen> sind alle Rechte und Pflichten, Gefahren und Lasten, aber auch Erträgnisse an den Vermieter übergegangen.

Festgehalten wird, dass das Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde.

II. Mietgegenstand

Die Mieterin betreibt in dem auf dieser Liegenschaft errichteten Gebäude eine Postfiliale samt Nebenräumen mit einer Nutzfläche von 568,13 m² im Erdgeschoß. Sie setzt sich aus den nachstehend gelisteten Räumen wie folgt zusammen:

RaumID	Fläche/m ² -NGF
1580513/1/001/000/E.01	3,22
1580513/1/001/000/E.02	128,58
1580513/1/001/000/E.02a	3,42
1580513/1/001/000/E.02b	64,47
1580513/1/001/000/E.03	13,67
1580513/1/001/000/E.03a	9,01
1580513/1/001/000/E.03b	11,23
1580513/1/001/000/E.03c	20,73
1580513/1/001/000/E.03d	10,07
1580513/1/001/000/E.04	10,13
1580513/1/001/000/E.05	13,28
1580513/1/001/000/E.06	16,74
1580513/1/001/000/E.10	11,27
1580513/1/001/000/E.11	15,97
1580513/1/001/000/E.11a	34,54
1580513/1/001/000/E.12	11,85
1580513/1/001/000/E.13	12,72
1580513/1/001/000/E.13a	12,76
1580513/1/001/000/E.13b	12,76
1580513/1/001/000/E.13c	12,76
1580513/1/001/000/E.13d	12,76
1580513/1/001/000/E.13e	16,81
1580513/1/001/000/E.14	20
1580513/1/001/000/E.15	13,72
1580513/1/001/000/E.16	13,72
1580513/1/001/000/E.18	4,32
1580513/1/001/000/E.19	6,77
1580513/1/001/000/E.23	33,57
1580513/1/001/000/E.23a	17,3
Gesamt	568,13

Die Räume sind in Plan, Beilage ./A rot umrandet ersichtlich gemacht.

Mit dem Mietrecht verbunden sind die jederzeitige, ungehinderte Nutzung der Zu- und Abfahrt über die Durchfahrt E.22 zum Verladebereich der Postfiliale im Innenhof des Gebäudes, wie dies in der Beilage ./A schematisch dargestellt ist.

Vom Mietrecht umfasst sind das Innere des Mietgegenstands und die notwendigen Zugangsbereiche. Darüber hinaus hat die Mieterin, soweit dies zur Ausübung des Mietrechts erforderlich ist, gemeinsam mit allen übrigen Nutzern der Liegenschaft und dem Vermieter ein Mitbenutzungsrecht an den allgemeinen Teilen des Gebäudes.

Der Vermieter sichert insbesondere zu, dass die Stromversorgung sowie die technische Infrastruktur (Zuleitung A1) des Mietgegenstandes zum Betrieb gemäß Verwendungszweck gewährleistet ist und ermöglicht der Mieterin den jederzeitigen Zugang zum Stromverteilerkasten.

III. Mietvereinbarung und -zweck

Der Vermieter vermietet und die Mieterin mietet den Mietgegenstand gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages zum Zwecke des Betriebes einer Postfiliale einschließlich der entsprechenden Dienstleistungen (Verkauf von Postprodukten, Verpackungs-, Büro-, Schreib- und Fotowaren, technischen Produkten (EDV, IT, Telekommunikation...), Unterhalts- und Glückspielprodukten einschließlich von Serviceleistungen wie Kopierservice, Fotoausarbeitung, Wettannahmestelle u.ä). Darüber hinaus ist es der Mieterin gestattet, in den angemieteten Geschäftsräumlichkeiten Bankdienstleistungen anzubieten und entsprechende Geschäftstätigkeiten auszuüben.

Der Mieterin ist die Veränderung, insbesondere auch die Ausweitung und Einschränkung des Geschäftszweckes gestattet, soweit diese den Unternehmenszielen der Mieterin als einem Universaldienstleister für Postsendungen folgt.

Die Mieterin plant Werbemaßnahmen in der Mietfläche. Die Werbemaßnahmen beinhalten die Aufstellung eines Screens der Größe 75 Zoll im Schaufensterbereich (innen), über den auch Fremdwerbung gesendet wird. Allfällige behördliche Bewilligungen werden von der Mieterin eingeholt. Die Installation erfolgt durch die Mieterin auf eigene Kosten. Der Vermieter stimmt allen dafür erforderlichen Maßnahmen zu. Die Mieterin wird nur Werbung ausspielen, die nicht gegen die guten Sitten verstößt.

Festgehalten wird, dass das Mietverhältnis dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegt.

IV. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt mit der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags, mit dem der Vermieter die in Punkt I bezeichnete Liegenschaft erwirbt, und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der Mieterin steht das Recht zu, das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten ohne Angabe von Gründen schriftlich aufzukündigen. Sie ist jedenfalls zu einer Teilkündigung von Räumen berechtigt, insbesondere dann, wenn durch entsprechende bauliche Maßnahmen eine selbstständig verwertbare Einheit geschaffen wird, wobei eine künftig allfällige gemeinschaftliche Benützung von Sanitäreinheiten und Gangflächen einer solchen Verwertbarkeit nicht entgegenstehen.

Der Vermieter kann von diesem Kündigungsrecht nur nach Maßgabe der Kündigungsbestimmungen des MRG Gebrauch machen.

Die Rechte der Vertragsparteien zur vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses gemäß den §§ 1117 und 1118 ABGB bleiben unberührt.

Sollte der Vermieter den Abbruch des Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befindet, planen, verpflichtet sich der Vermieter, diesen nicht eher zu beginnen, bis er sich mit der Mieterin vertraglich auf ein Ersatzmietobjekt im Erdgeschoß jenes Gebäudes inkl. der notwendigen Freiflächen geeinigt hat, das auf der Abrissfläche oder unmittelbar angrenzend daran errichtet wird. Dieses Mietobjekt ist nach der für Postfilialen zu diesem Zeitpunkt geltenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung der Mieterin herzustellen und dieser zumindest zu den Konditionen anzubieten, die für dieses Mietverhältnis gelten, wobei der Vermieter auch für eine kontinuierliche ersatzweise Unterbringung der Postfiliale bis zum Bezug des neuen Mietgegenstands (Ausweichlokal) Sorge zu tragen hat und die Mieterin diesbezüglich schad- und klaglos hält.

Sollte der Vermieter diese Pflicht verletzen, hat er für jeden angefangenen Monat, in dem ein kontinuierlicher Filialbetrieb der Mieterin nicht möglich ist, eine Strafzahlung von EUR 25.000,- unter Verzicht auf jedweden Einwand gegen diese an die Mieterin zu bezahlen.

Die Mieterin sichert dem Vermieter zu, die Verhandlungen und den Abschluss eines Nachfolgevertrages ohne unnötige Verzögerungen zu betreiben.

V. Mietzins

Der Mietzins setzt sich zusammen aus

- dem als angemessen anerkannten Hauptmietzins
- dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sowie dem Entgelt für besondere Aufwendungen
- den anteiligen Stromkosten

1. Hauptmietzins und Wertanpassung

Der Hauptmietzins wird mit EUR 7,60/m² Nutzfläche für die im EG gelegenen Räume im Ausmaß von 517,26 m², sowie mit EUR 3,00/m² Nutzfläche für das Lager (E.23) und die Garage (E.23a) im Ausmaß von 50,87 m², sohin in Summe mit EUR 4.083,79 vereinbart. Die Nutzung aller weiteren Freiflächen (Zu-/Abfahrt, Verladung im Innenhof) ist in diesem Mietzins bereits enthalten.

Festgehalten wird daher, dass mit dem vereinbarten Hauptmietzins ausnahmslos sämtliche dem Mieter eingeräumten Liegenschaftsnutzungen abgegolten sind.

Es wird die Wertbeständigkeit des Mietzinses vereinbart. Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2020. Schwankungen der Indexzahlen nach oben sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5% überschreiten. Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl, welche für den Monat der Vertragsunterzeichnung verlautbart wurde, zu berechnen. Der nach jeder 5%igen Indexänderung neu errechnete Mietzins ist in der gleichen Höhe so lange zu entrichten, bis eine weitere Indexveränderung von mehr als 5% eintritt, die von der berechtigten Vertragspartei geltend gemacht wird.

Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Vermieter berechtigt, einen anderen vergleichbaren Index, wie er von der Bundesanstalt Statistik Austria oder deren Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden.

Eine Anpassung des Mietzinses auf Basis der Wertsicherung wird mit dem auf die Geltendmachung folgenden Zinstermin wirksam, sofern diese zumindest 14 Tage davor bei der Mieterin eingelangt ist. Eine rückwirkende Geltendmachung ist jedenfalls ausgeschlossen.

2. Betriebs- und Nebenkosten

Als Betriebskosten, öffentliche Abgaben und sonstige Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen gelten alle Kosten, wie sie in den §§ 21 -24 MRG taxativ aufgezählt sind.

Für die Aufteilung der Betriebskosten wird die Anwendung des § 17 MRG („Verteilungsschlüssel“) vereinbart. Dieser Verteilungsschlüssel gilt grundsätzlich auch für andere Nebenkosten mit Betriebskostencharakter, sofern nichts Abweichendes vereinbart wird. Festgehalten wird, dass vom Verteilungsschlüssel grundsätzlich sämtliche Objekte des Grundbuchkörpers (Einlagezahl) mit umfasst sind. Der Anteil des von der Mieterin angemieteten Mietgegenstandes an den anfallenden Betriebskosten bestimmt sich sohin nach dem Verhältnis der Nutzfläche (§ 17 MRG) des angemieteten Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benützten oder sonst vermietbarer Objekte der/des zurechenbaren Grundbuchkörper/s, sofern nichts Abweichendes vereinbart ist.

Der Betriebskostenschlüssel beträgt derzeit 38,06 % (568,13 m² zu 1.492,56 m² Gesamtnutzfläche).

Festgehalten wird, dass das gesamte Gebäude über einen einheitlichen Stromanschluss und eine einheitliche Zentralheizung verfügt, ohne dass der Mietgegenstand über eine getrennte oder getrennt gezählte Verbrauchsmessung verfügt. Die Aufteilung der Heizkosten folgt daher dem vorstehend genannten Aufteilungsschlüssel, während die Stromkosten der Mieterin mit einer Pauschale abgegolten werden.

Sollten in Zukunft die Heizung und/oder die Stromversorgung neugestaltet und / oder Subzähler für die Heizung und/oder die Stromversorgung von einzelnen Teilen des Gebäudes eingebaut werden, sodass der Verbrauch der Mieterin exakt bestimmt werden kann, wird bereits jetzt vereinbart, dass die Heiz- und/oder die Stromkosten in diesem Fall nach tatsächlichem Verbrauch zu berechnen sind, und die Strompauschale in der Folge als eine Akontoleistung anzusehen ist. Soweit die Mieterin auf Grund dieser Trennung jedoch die Möglichkeit hat, mit Wärme und/oder elektrischer Energie eigenversorgt zu werden, verpflichtet sie sich, entsprechende Belieferungsverträge einzugehen. In diesem Fall hat die Vermieterin die Akonti für den Wärme - und/oder Strombezug der Mieterin ab Beginn der Eigenversorgung einzustellen und den über sie bis dahin gelieferten Bezug endgültig abzurechnen.

Zu Beginn des Mietverhältnisses werden folgende Akonti (netto) vereinbart:

- Betriebskosten: EUR 1,90 / m² (EUR 1.079,45 p.M.)
- Heizkosten: EUR 0,75 / m² (EUR 426,10 p.M.)

Die Abrechnung aller akontierten Kosten richtet sich nach den im MRG geregelten Vorgaben. Es gelten daher auch die für die Jahrespauschalverrechnung bestehenden Bestimmungen des § 21 Abs. 3 MRG für die Abrechnung der zu zahlenden Akontobeträge sowie den Ausgleich eines allfälligen Fehlbetrages oder Überschusses.

Die mit der Nutzung des überlassenen Mietgegenstandes verbundenen verbrauchsabhängigen Stromkosten werden durch eine Stromkostenpauschale in Höhe von EUR 500,- p.M. abgegolten. Der Vermieter ist nicht berechtigt, darüber hinaus gehende Kosten separat an die Mieterin in Rechnung zu stellen. Diese Pauschale ist mit dem Hauptmietzins fällig und unterliegt auch deren Wertanpassungsregel.

Der Vermieter ist verpflichtet für das Gebäude in welchem sich der Mietgegenstand befindet eine Versicherung mit angemessener Deckung abzuschließen gegen die üblichen Risiken insbesondere gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschaden und hat der Mieterin auf schriftliche Aufforderung den Nachweis des ausreichenden Versicherungsumfangs zu erbringen.

Die Mieterin stimmt dem Abschluss, der Erneuerung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschäden, gesetzliche Haftpflicht und Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden, sowie gegen andere Schäden

wie insbesondere Glasbruch und Sturmschäden, zu bzw tritt den bestehenden Verträgen bei.

3. Umsatzsteuer

Die Mieterin ist mit Leistungen im Zusammenhang mit Universaldienstleistungen umsatzsteuerbefreit. In den anzumietenden Geschäftsräumlichkeiten wird die Mieterin gemischte Umsätze erzielen. Der Vermieter kann daher von der Optionsmöglichkeit nach § 6 Abs. 2 UStG keinen Gebrauch machen. Ein Vorsteuerabzug im Ausmaß von mehr als 95 % ist nicht möglich. Auf den Hauptmietzins zuzüglich der Betriebs- und Nebenkosten ist sohin von der Mieterin keine Umsatzsteuer zu leisten.

Sollte, aus welchen Gründen auch immer (beispielsweise Untervermietung, Änderung der Verhältnisse auf Seiten der Mieterin, Außerkrafttreten des Stabilitätsgesetzes, Wegfall der Umsatzsteuerbefreiung für Postdienstleistungen oä), in der Zukunft die Mieterin generell vorsteuerabzugsberechtigt sein oder aber den Mietgegenstand sonst nahezu ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, und der Vermieter daher auch hinsichtlich des gegenständlichen Mietverhältnisses in die Regelbesteuerung gemäß § 6 Abs 2 UStG optieren kann, wird die Mieterin diesen Umstand dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzeigen. Der Vermieter verpflichtet sich nach Absprache mit der Mieterin in diesem Fall tatsächlich in die Regelbesteuerung gemäß § 6 Abs 2 UStG zu optieren.

4. Leistungsaufstellung / Fälligkeit

Die Mieterin hat auf Grund der vorstehend genannten Betragsansätze zu Beginn des Mietverhältnisses für den gesamten Mietgegenstand folgende Leistungen zu erbringen:

568,13	m ² Fläche	Satz	Netto	USt.	Brutto
Mietzins	517,26	7,60	3.931,18	0,00	3.931,18
Mietzins - Lager u. Garage	50,87	3,00	152,61	0,00	152,61
BK-Akonto		1,90	1.079,45	0,00	1.079,45
Heizung-Akonto		0,75	426,10	0,00	426,10
Strom-Pauschale			500,00	0,00	500,00
Gesamtkosten			6.089,33		6.089,33

Alle Mietzinsleistungen sind am Fünften eines jeden Monats im Voraus auf ein vom Vermieter bekanntzugebendes Konto bei einem inländischen Geldinstitut zu überweisen. Der Vermieter ist berechtigt, Verzugszinsen geltend zu machen, sofern die Mieterin mehr als 30 Tage mit einer berechtigten Leistung in Verzug ist und zwar mit 1% je angefangenem Monat der Säumnis.

VI. Übergabe

Da die Mieterin den Mietgegenstand bereits dauerhaft nutzt, entfällt eine gesonderte, förmliche Übergabe und Übernahme. Allfällige auf das Mietverhältnis bezogene und noch zu regelnde Punkte sind im Übergabeprotokoll über den Kaufgegenstand zu erfassen.

VII. Winterdienst

Der Vermieter übernimmt die Organisation der Schneeräumung und Streuung für die gesamten Außenflächen einschließlich aller mieterseits genutzten Bereiche (Parkplätze sowie Manipulations- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge und Personen). Der Winterdienst muss ungeachtet sonstiger rechtlicher Vorschriften zeitlich so wahrgenommen werden, dass der Betrieb der Postfiliale/24h SB-Zone und die Sicherheit der Mitarbeiter*innen der Mieterin und ihrer Kund*innen zu keiner Zeit beeinträchtigt wird.

Der Vermieter verpflichtet sich, nur tüchtige Personen mit der Schneeräumung und Streuung zu beauftragen und wird jeweils das beauftragte Unternehmen zum Stichtag 1.10. eines jeden Jahres der Mieterin bekanntgeben. Aufgrund der Wichtigkeit der Schnee- und Eisfreiheit fällt ein Pönale von EUR 100,00 für jeden Tag der Schlecht- oder Nichterfüllung an.

Sollte der Winterdienst mangelhaft durchgeführt werden, wird die Mieterin die mangelhafte Erfüllung schriftlich rügen und die ordnungsgemäße Erfüllung verlangen. Sollte der Vermieter die Winterdienste weiterhin nicht ordnungsgemäß erbringen (lassen), hat die Mieterin ungeachtet bereits verhängter oder angedrohter Pönale das Recht, ein Unternehmen ihrer Wahl mit der Durchführung des Winterdienstes zu beauftragen („Ersatzvornahme“). Die Kosten werden diesfalls direkt zwischen der Mieterin und dem beauftragten Unternehmen verrechnet. Ab diesem Zeitpunkt ist die Mieterin nicht mehr verpflichtet, die diesbezüglichen Kosten des Winterdienstes im Rahmen der Abrechnung der Betriebskosten zu tragen.

Die Verkehrssicherungspflichten sowie die Verpflichtungen gem. § 93 Abs. 1 bis 3 StVO bleiben – ungeachtet des Rechts der Ersatzvornahme – in der ausschließlichen Verantwortung des Vermieters.

VIII. Mieter- / Vermieterpflichten

1. Instandhaltung

Die Mieterin bestätigt, dass sich der Mietgegenstand und alle zu ihm gehörigen Einrichtungen, wie insbesondere Wasser-, Stromleitungs-, Beheizungs- Toiletten- und Sanitäreinrichtungen, Außenfenster bei Vertragsabschluss bzw. Übergabe in einem ordnungsgemäß brauchbaren und ausreichendem und dem allgemeinen Stand der Technik entsprechenden Zustand befinden.

Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf ihre Kosten, in gutem und brauchbarem, bzw. voll funktionsfähigem Zustand instand zu halten, allfällige Beschädigungen, die aufgrund unsachgemäßer oder sonst vertragswidriger Benützung durch ihre Mitarbeiter*innen, Besucher*innen oder sonstige von der Mieterin beauftragte dritte Personen, wie z.B. Handwerker- oder Lieferant*innen etc., am Mietgegenstand oder in diesem Zusammenhang am Haus verursacht werden, auf ihre Kosten unverzüglich zu beheben bzw. beheben zu lassen. Das gilt auch für die Beheizungs-, Beleuchtungs-, Wasch-, Heiz-, und sanitären Anlagen und dergleichen. Die Mieterin hat zudem den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem guten, der Übernahme vergleichbaren Zustand zurückzustellen, wobei sie sich die mit der ordnungsgemäßen Nutzung verbundene, natürlichen Abnutzung nicht anlasten lassen muss.

Die Instandhaltungspflicht des Mietgegenstandes umfasst die Wartung der für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie die Stromleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, Klima- und sanitären Anlagen, sowie der Fußböden, ausgenommen die Behebung ernster Schäden des Hauses, soweit diese Anlagen ausschließlich für die Mieterin bestimmt sind und nicht zur Gebäudesubstanz zählen. Sämtliche von der Mieterin vorgenommenen Ein- und Umbauten, ausgenommen solche, die die Gebäudesubstanz oder tragende Teile des Gebäudes betreffen, werden von dieser gewartet, repariert und instandgehalten.

Kommt die Mieterin ihrer Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten der Mieterin veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die der Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen.

2. Erhaltung

Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist die Mieterin bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

Die Mieterin ist verpflichtet, dem Vermieter Schäden am Mietgegenstand oder am Haus, gleichgültig, ob deren Behebung ihr oder dem Vermieter obliegt, unverzüglich schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen, sobald sie davon Kenntnis erlangt.

IX. Mieter- / Vermieterrechte

Die Mieterin ist jedenfalls berechtigt, all jene Teile an der Außenfassade oder sonstigen im Außenbereich liegenden Bauteilen für Werbe-, Hinweis-, Ankündigungs- und Alarmierungszwecke sowie Auf- und Abgabezwecke (Briefkästen, Postfächer, Bankomat ...) zu benützen, die im Zeitpunkt des Mietbeginns bereits für Zwecke des Postfilialbetriebs verwendet werden. Sie ist ferner berechtigt, auf/an den mitgenutzten Freiflächen Hinweise

jedweder Art anzubringen, die ihr Nutzungsrecht verdeutlichen und rechtliche Maßnahmen im Falle einer missbräuchlichen Verwendung androhen. Darüber hinaus gehende Nutzungen sind im Außenbereich an das Einvernehmen mit dem Vermieter gebunden, der dieses nur in begründeten Fällen versagen oder von einer angemessenen finanziellen Abgeltung abhängig machen kann.

Die Mieterin ist berechtigt, in sämtlichen gemieteten Räumen die ihr zweckdienlich erscheinenden Abänderungen im Inneren des Mietgegenstandes, sowie an Tür- und Fensteröffnungen vor Beginn der Nutzung oder auch späterhin während der Vertragsdauer auf ihre Kosten durchzuführen, sofern es sich dabei nicht um gravierende Veränderungen handelt. Die Mieterin ist jedenfalls berechtigt, Sicherheitseinrichtungen und dergleichen an Türen und Fenstern anzubringen.

Als gravierende Veränderungen werden Eingriffe in die Statik des Gebäudes oder sonstige wesentliche Umbauten angesehen, die eine Befassung der Baubehörde erforderlich machen. Gravierende bauliche Veränderungen dürfen von der Mieterin nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Der Vermieter kann die Zustimmung nur aus objektiv gerechtfertigten Gründen verweigern.

Der Vermieter verpflichtet sich, alle Erklärungen (auch gegenüber Behörden etc.) zeitgerecht abzugeben, soweit diese zur Durchführung baulicher Veränderungen erforderlich sind.

Bauliche Änderungen durch den Vermieter in den gemieteten Räumen des Hauses und sonstige Änderungen am Haus und an den Außenflächen, welche die Benützbarkeit des Mietgegenstandes beeinflussen oder den Betrieb der Mieterin behindern können, sind an die vorherige Zustimmung der Mieterin gebunden. Die Mieterin kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen.

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietgegenstand nach vorheriger Ankündigung von zumindest sieben Tagen zu betreten. In Fällen der Gefahr in Verzug kann die Vorankündigung entfallen.

Der Vermieter wird alles unterlassen, was zu Störungen und Beeinträchtigungen des Betriebes der Mieterin führen kann.

X. Rückgabe / Rückbau

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mieterin verpflichtet den Mietgegenstand geräumt von sämtlichen eigenen Fahrnissen, besenrein, in sauberem und ordnungsgemäßem Zustand unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung gem. § 1109 ABGB in dem baulichen Zustand zu übergeben, in dem sich dieser zum Zeitpunkt der Übergabe befindet. Über die Rückgabe ist ein Protokoll zu erstellen.

Von der Mieterin beschaffte und im Mietgegenstand fest montierte Gegenstände, Einrichtungen und Anlagen (Mobiliar, elektrische Beleuchtungsanlagen und Teile von

solchen) verbleiben in ihrem Eigentum und gehen erst dann unentgeltlich ins Eigentum des Vermieters über, wenn diese anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht demontiert oder mitgenommen werden. Die Vertragsparteien werden im Rahmen eines gemeinsamen Termins vor Ort, der binnen angemessener Frist vor Rückstellung stattzufinden hat, schriftlich festlegen, welche Gegenstände im Mietgegenstand verbleiben bzw. welche entfernt werden. Von der Mieterin beschaffte und im Mietgegenstand fest montierte Gegenstände, Einrichtungen und Anlagen (Mobiliar, elektrische Beleuchtungsanlagen und Teile von solchen, usw.) verbleiben in ihrem Eigentum und gehen erst, anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses ins Eigentum des Vermieters über soweit dies in der Begehung festgelegt wurde.

Im Außenbereich angebrachte Schilder, Tafeln Beleuchtungen und sonstige An- und Aufbauten sind zu entfernen, wobei die Mieterin nur verpflichtet ist, über allfällige Dübellöcher hinausgehende sonstige Schäden durch Putzausbesserung, Spachtelung oder Verplankung zu verschließen. Die Mieterin ist zudem nicht verpflichtet, eine in die Fassade eingemauerte Schließfachanlage zu entfernen. Forderungen des Vermieters haben, ausgenommen eine nachgängige Abrechnung von Jahresbetriebskosten, nur dann eine Berechtigung, wenn diese zumindest dem Grunde nach im Rückstellungsprotokoll aufgenommen worden sind.

XI. Weitergabe / Rechtsnachfolge

Der Mieterin ist es gestattet, den Mietgegenstand (entgeltlich oder unentgeltlich, zur Gänze oder teilweise, dauernd oder vorübergehend),

- (i) an Unternehmen an denen die Mieterin beteiligt ist,
- (ii) an konzernverbundene Unternehmen der Mieterin im Sinne des § 15 AktG sowie
- (iii) an dritte Personen, in welcher rechtlichen Form immer,

zur Benützung zu überlassen, z.B. unterzuvermieten, die Mietrechte abzutreten bzw. zu übertragen (Tausch). Die Mieterin wird den Vermieter von der geplanten Untervermietung verständigen.

Bei einer etwaigen Untervermietung oder anderweitigen Überlassung an Dritte ist die Mieterin verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass diese Dritten die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag einhalten.

Der Vermieter verpflichtet sich im Falle der Veräußerung der Liegenschaft oder einzelner Teile oder einzelner Liegenschaftsteile, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag (insbesondere diese Überbindungsverpflichtung selbst) gegenüber der Mieterin an den Erwerber und dessen Rechtsnachfolger so zu überbinden, dass die Mieterin zur Geltendmachung ihrer Ansprüche aufgrund des abzuschließenden Mietvertrags direkt gegenüber dem Erwerber und dessen Rechtsnachfolger berechtigt ist (echter Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 881 Abs. 2 ABGB).

Der Vermieter und die Mieterin vereinbaren, dass die Mieterin im Falle der Verletzung der Überbindungsverpflichtung berechtigt ist, gegenüber dem vertragsbrüchigen Vermieter

eine dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegende und verschuldensunabhängige Vertragsstrafe in der Höhe des Kaufpreises oder mit dem Dritten vereinbarten Gegenwert, zumindest aber EUR 5.000,00, geltend zu machen. Vermieter und Mieterin verpflichten sich, sämtliche aus diesem Vertrag entspringenden wechselseitigen Rechte und Pflichten auf ihre/n jeweiligen Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger zu überbinden, dies mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

XII. Geheimhaltung

Die Vertragsparteien verpflichten sich – auch nach Beendigung dieses Vertrages – über den Inhalt dieses Vertrages und sämtliche ihnen bekannt gewordenen Angelegenheiten, Informationen, Daten, Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, etc. strengste Verschwiegenheit gegenüber jedermann zu bewahren. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, diese Verpflichtung auch auf die Mitarbeiter*innen und Gehilfen der jeweiligen Partei zu überbinden.

Darüber hinaus sichert der Vermieter zu, während der Vertragsdauer, auf der gegenständlichen Liegenschaft bzw. einer in unmittelbarer Nähe befindlichen Liegenschaft keine postalischen Dienstleistungen, insbesondere Abhol- oder Paketstationen, für Wettbewerber der Mieterin anzubieten oder solche von diesen anbieten zu lassen.

XIII. Sonstiges

Die mit der Errichtung und Ausfertigung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt die Mieterin. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragsteil selbst.

Die Vertragsparteien verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Irrtums oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage anzufechten. Auch die Geschäftsgrundlage ist für den Inhalt des Vertrages ohne Einfluss.

Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages rechtlich unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Mietvertrages unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die allenfalls ungültige Bestimmung durch eine gültige zu ersetzen, die dem Zweck der früheren Vertragsbestimmungen am ehesten entspricht.

Die Parteien halten fest, dass keine mündlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen und Änderungen dieses Vertrages nur in schriftlicher Form vorgenommen werden können. Dies gilt auch für das Abgehen von der Schriftform.

Die Mieterin und der Vermieter sind jeweils mit der Erhebung, Speicherung und Verarbeitung aller Daten einverstanden, soweit dies im Zusammenhang mit der

Anlage ./8

Administration des gegenständlichen Vertrages durch den Vermieter oder die Mieterin bzw. deren Beauftragte erforderlich oder nützlich ist.

Es gilt ausschließlich österreichisches Recht mit Ausnahme des UN-Kaufrechts sowie sämtlicher kollisionsrechtlicher Bestimmungen. Die Vertragsparteien vereinbaren, soweit gesetzlich zulässig, für alle aus diesem Vertrag resultierenden Streitigkeiten als ausschließlichen örtlichen Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht für 1030 Wien.

Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, von denen jeder Vertragspartei ein Exemplar zusteht.

Wien, am

Wien, am

.....
(für den Bestandnehmer)

.....
(für den Bestandgeber)

Beilagenverzeichnis:

- Beilage ./A – Plan Mieteinheit