

## Immobilienmietvertrag

abgeschlossen zwischen (im Folgenden kurz Mieter genannt)

**Musterfirma, Musteradresse, FN**

und der (im Folgenden kurz Vermieter genannt)

**Leasinggebergesellschaft**

zu den nachstehenden Bedingungen:

<b>Mietobjekt:</b>	[●] samt dem vom Vermieter als Bauherr gemäß den Plänen des Einreichplans vom [●] darauf zu errichtenden Betriebsgebäude (inkl. Immobilie Betriebsvorrichtungen) sowie
<b>Grundstück / Liegenschaft:</b>	Bestandrecht/Baurecht an EZ [●], KG [●], GSt [●] im Ausmaß von [●]m <sup>2</sup>
<b>Vertragsdauer:</b>	Unbestimmte Vertragsdauer, Kündungsverzicht des LN XX Monate ab Beginn
<b>Kündungsverzicht Mieter:</b>	Der Mieter verzichtet unwiderruflich und unbedingt darauf, den Vertrag zu einem vor Ablauf des [●] Monats ab Vertragsbeginn liegenden Termin ordentlich zu kündigen
<b>Basisindex:</b>	EURIBOR [●], die Leasingrate wird den Schwankungen des Kapitalmarktes angepasst und verändert sich daher über die Laufzeit, sobald der Basisindex EURIBOR 6M einen positiven Wert aufweist
<b>Finanzierungskostenzinssatz:</b>	Basisindex zzgl. Aufschlag (mtl. dek. klm/360, aufgerundet auf [●]%)
<b>Aufschlag:</b>	[●]
<b>Mietvertragsgebühr:</b>	wird nach Vorschreibung des Finanzamtes in Rechnung gestellt

Vorl. Gesamtinvestitionskosten (GIK):	XXX	EUR	Standort:	Musterort
davon Grundstück:	XXX	EUR	Verwendungszweck:	Musterzweck
davon Gebäude:	XXX	EUR	Abschreibung:	[●]%
Steuerlicher Restbuchwert:	XXX	EUR	Übergabezeitpunkt (voraussichtlich):	XX.XX.XXXX
Mietvorauszahlung:	XXX	EUR	Bearbeitungsentgelt:	[●]% der GIK
Einmalkaution:	XXX	EUR	Beilage:	Tilgungsplan
<b>Fälligkeiten:</b>	<b>exkl. MwSt</b>	<b>MwSt %</b>	<b>Mwst Betrag</b>	<b>inkl. MWSt</b>
Miete p.M. im Voraus	XXX EUR	20%	XXX EUR	XXX EUR
Kosten Grundbenützung	XXX EUR	20%	XXX EUR	XXX EUR
Zwischensumme	XXX EUR	20%	XXX EUR	XXX EUR
Kautionen laufend	XXX EUR	0%	XXX EUR	XXX EUR
Zahlungsbetrag p.M.	XXX EUR	20%	XXX EUR	XXX EUR
<b>Bedingungen und Auflagen:</b>	Dieser Vertrag, mit Ausnahme dieses Absatzes sowie der Punkte II.3 und II.4 ist unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass a) das Grundstück vom Vermieter bis [●] in Bestand genommen (/gekauft) werden kann sowie b) sämtliche behördliche Bewilligungen für den Bau und das Mietobjekt bis [●] rechtskräftiger Form vorliegen; treten diese Bedingungen nicht bis zu diesem Enddatum ein, gelten die Bedingungen als endgültig nicht eingetreten und der Vertrag, ausgenommen Punkt II.4, welcher unberührt weiter gilt, als nicht zustande gekommen. Dieser Vertrag steht zusätzlich unter der auflösenden Bedingung, dass das Mietobjekt vom Vermieter bis längstens [●] errichtet werden kann. Der Vermieter ist berechtigt, durch einseitige Erklärung auf den Eintritt der o.a. aufschiebenden bzw. auflösenden Bedingung zu verzichten.			
<b>Sonstige Vereinbarungen:</b>				

Mit meiner (unseren) Unterschrift(en) bestätige(n) ich (wir), die **beigehefteten Vertragsbestimmungen durchgesehen, geprüft und als wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages zur Kenntnis genommen** zu haben. Der Vertrag kommt mit beidseitiger Unterfertigung rechtsgültig zustande.

**UNTERSCHRIFT(EN)**, firmenmäßige Unterfertigung und Name des (der) Unterzeichnenden in Blockbuchstaben

....., am

....., am

Leasinggebergesellschaft  
Poststrasse 11, A-6850 Dornbirn  
FN

Musterfirma  
Musteradresse, Musterort  
FN

## I. Mietobjekt

Der Vermieter vermietet an den Mieter und der Mieter mietet vom Vermieter das Mietobjekt gemäß Immobilienmietvertrag Vertragsübersicht (kurz: Vertragsübersicht). Das Mietobjekt besteht aus dem Grundstück, das vom Vermieter unter Mitwirkung des Mieters zu den dem Mieter vollinhaltlich bekannten und von ihm akzeptierten Bedingungen in Bestand genommen / gekauft wird, und den darauf befindlichen und zu errichtenden Bauwerken.

Das rechtswirksame Zustandekommen des Bestandvertrages / Baurechtvertrages / Kaufvertrages über das Grundstück ist Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des Immobilienmietvertrages.

## II. Beginn und Dauer des Vertrages, Übergabe des Mietobjektes, aufschiebende / auflösende Bedingungen

1. Das Mietverhältnis hinsichtlich des Mietobjektes beginnt mit der Übergabe dieses Mietobjektes:
  - a) Als voraussichtlicher Zeitpunkt der Übergabe ist das Datum gemäß Vertragsübersicht vorgesehen – kurz voraussichtlicher Übergabezeitpunkt.
  - b) Die Übergabe des Mietobjektes erfolgt spätestens bei Fertigstellung. Sie erfolgt auch dann, wenn unwesentliche Mängel, die unbehebbar sind, vorliegen. Bei Meinungsverschiedenheiten unterwerfen sich beide Vertragsparteien dem Urteil eines gerichtlich beeideten Sachverständigen, der auf Antrag einer Vertragspartei vom Präsidenten der Bundeskammer für ZiviltechnikerInnen zu bestellen ist. Der Sachverständige entscheidet unter sinngemäßer Anwendung der §§ 41 ff ZPO auch über die Tragung seiner Kosten.
  - c) Anlässlich der Übergabe des Mietobjektes ist ein Protokoll anzufertigen, in welchem die Übergabe des Mietobjektes bestätigt wird und etwaige Mängel festzuhalten sind. Das Risiko der Nichtprotokollierung trägt der Mieter. Der Vermieter wird die protokollierten Mängel binnen angemessener Frist beheben lassen. Die Kosten dafür sind Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten gemäß Punkt IV. Ziffer 4 dieses Vertrages.
  - d) Die Verpflichtung des Mieters zur Übernahme des Mietobjektes besteht, wenn er 8 Tage vor dem Termin der vorgesehenen Übernahme durch den Vermieter verständigt wird und das Mietobjekt objektiv bezugsfähig ist. Wird das Mietobjekt durch den Mieter bereits vor offizieller Übergabe genutzt, so ist der Vermieter berechtigt, ein entsprechendes Nutzungsentgelt zu verrechnen.
  - e) Der Mieter wird sämtliche Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Errichtung und Erhaltung des Mietobjektes entstanden sind, im Einvernehmen mit dem Vermieter, innerhalb der gesetzlichen und vereinbarten Fristen, im Namen des Vermieters geltend machen. Die mit der Durchsetzung dieser Ansprüche verbundenen Kosten, inklusive der Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung, die der Mieter frei wählen kann, trägt der Mieter.
  - f) Weiters verpflichtet sich der Mieter nach Übergabe, den Vermieter hinsichtlich aller diesem aus der Abwehr etwaiger an ihn herangetragener Ansprüche Dritter, sofern diese nicht vom Vermieter verschuldet sind, erwachsenden Kosten vollkommen schad- und klaglos zu halten.
  - g) Der Mieter verzichtet, sofern nicht vom Vermieter verschuldet auf die Geltendmachung wie immer gearteter Ansprüche gegen den Vermieter wegen Verzögerung des Bauvorhabens, der Übergabe und der Erteilung der rechtskräftigen behördlichen Bewilligungen, insbesondere sind solche Verzögerungen nicht als außerordentlicher Kündigungsgrund geltend zu machen.
2. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines jeden Monats durch eingeschriebenen Brief aufgekündigt werden (ordentliche Kündigung). Für die Rechtzeitigkeit gilt das Datum der Postaufgabe des Kündigungsschreibens. Zusätzlich kann der Vermieter außerordentlich kündigen, wenn:
  - a) der Mieter seine Zahlungsverpflichtungen (insbesondere Miete, einen allfälligen Baukostenzuschuss, eine allfällige Mietvorauszahlung, allfällige Kautionen, Betriebs- und Nebenkosten und allfällige Umsatzsteuer) trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung nicht innerhalb von 14 Tagen begleicht,

- b) der Mieter vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich das Mietobjekt in arger Weise vernachlässigt oder den Verwendungszweck gemäß Vertragsübersicht eigenmächtig ändert und den vertragswidrigen Zustand trotz zweimaliger Aufforderung mittels eingeschriebenen Briefes und Setzung einer 14-tägigen Nachfrist zur Wiederherstellung des vertragsmäßigen Zustandes nicht beseitigt,
- c) der Mieter trotz Nachfristsetzung gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verstößt,
- d) durch einen Wechsel in der Rechtsform oder der Unternehmensinhaber oder der Gesellschafter oder durch eine Umgründungsmaßnahme das Haftungspotential des Mieters oder von Sicherstellung leistenden Dritten beeinträchtigt wird, es sei denn der Mieter erbringt innerhalb angemessener Frist die vom Vermieter geforderten Sicherheiten,
- e) eine wesentliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters eintritt und die Erfüllung der Pflichten des Mieters nach diesem Vertrag dadurch gefährdet ist, insbesondere wenn der Mieter zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder ein Antrag zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters gestellt wird oder über das Vermögen des Mieters die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird.
- f) die vertragsgemäße Errichtung des Mietobjektes, insbesondere auch auf Grund fehlender behördlicher Genehmigungen, mangelnder Mitwirkung des Mieters bei der Bauführung oder des Fehlens sonstiger rechtsgeschäftlicher Willenserklärungen Dritter, bis zu dem in der Vertragsübersicht genannten voraussichtlichen Übergabezeitpunkt nicht möglich ist.
- g) der unter Punkt I. angeführte Vertrag nicht rechtswirksam zustande gekommen ist, aufgelöst wird, oder aus sonstigen Gründen erlischt.

Für den Fall, dass wider Erwarten das Mietrechtsgesetz (MRG) auf diesen Vertrag anwendbar sein sollte, werden diese Kündigungsgründe ausdrücklich als besondere Kündigungsgründe gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

Im Fall der ordentlichen Kündigung hat der Mieter das Recht, das Mietobjekt zu kaufen. Die Ermittlung des diesbezüglichen Abrechnungsbetrags (= Kaufpreis) erfolgt gemäß Punkt XIV. Ziffer 1., wobei auf ein zusätzliches Pauschalentgelt in diesem Fall verzichtet wird.

- 3. Dieser Vertrag, mit Ausnahme dieses Punkts II.3 sowie des Punkts II.4 ist unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass a) das Grundstück vom Vermieter bis [●] in Bestand genommen [/ gekauft] werden kann sowie b) sämtliche behördliche Bewilligungen für den Bau und das Mietobjekt bis [●] rechtskräftiger Form vorliegen; treten diese Bedingungen nicht bis zu diesen Enddaten ein, gelten die Bedingungen als endgültig nicht eingetreten und der Vertrag, ausgenommen Punkt II.4, welcher unberührt weiter gilt, als nicht zustande gekommen. Dieser Vertrag steht zusätzlich unter der auflösenden Bedingung, dass das Mietobjekt vom Vermieter bis längstens [●] errichtet werden kann. Der Vermieter ist berechtigt, durch einseitige Erklärung auf den Eintritt der o.a. aufschiebenden bzw. auflösenden Bedingungen zu verzichten.
- 4. Wird dieser Vertrag zwischen dem Tag der Unterfertigung und dem Tag der Übergabe des Vertragsgegenstandes, aus Gründen, die nicht vom Vermieter verschuldet sind, aufgelöst (u.a. wegen des Eintritts der auflösenden Bedingung) oder tritt die aufschiebende Bedingung gemäß Vertragsübersicht endgültig nicht ein, so hat der Mieter alle bis zum Auflösungszeitpunkt bzw. zum Ende der Frist für den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen entstandenen und noch aus Vorgängen bis zu diesem Zeitpunkt nachträglich dem Vermieter entstehenden Kosten und sonstige Schäden zuzüglich eines pauschalen Bearbeitungsersatzes in Höhe von 1% der vorläufigen Gesamtinvestitionskosten (siehe Vertragsübersicht) diesem sofort zu vergüten (in diesem Falle wird ein schon gemäß Punkt XVI. Ziffer 1 bezahltes Bearbeitungsentgelt angerechnet).
- 5. Der Mieter verzichtet ab Vertragsunterfertigung bis zum Ende der Kündigungsverzichtszeitdauer gemäß Vertragsübersicht unwiderruflich und unbedingte auf die Ausübung seines ordentlichen Kündigungsrechtes. Die Vertragsparteien haben einen Kündigungsverzicht gemäß Vertragsübersicht ausverhandelt.

### III. Planung und Bauführung, Abnahme der Bauarbeiten

- 1. Die Vorgangsweise bezüglich Planung und Bauführung des zu errichtenden Gebäudes wird separat im Baubeauftragungsvertrag geregelt.

2. Der Mieter hat die vom oder im Auftrag des Vermieters erstellten Baupläne und den Kostenplan genau zu prüfen. Genehmigt der Mieter die Baupläne und den Kostenplan ohne Einschränkung, dann ist die Haftung des Vermieters auf vom Mieter nicht genehmigte Abweichungen von den Bauplänen und dem Kostenplan, die auf ein Verschulden des Vermieters als Bauherr zurückzuführen sind, beschränkt.
3. Die Abnahme der für den Bau vertraglich vereinbarten Leistungen erfolgt gemeinsam durch den Vermieter, den Mieter, den unter dem Baubeauftragungsvertrag bestellten Baubeauftragten und die zur Leistung verpflichteten Unternehmen. Über jede Abnahme ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen. Diese Protokolle sind Grundlage für die endgültige Abrechnung der Bauverträge. Die abschließende Entscheidung über die Abnahmeerklärung obliegt dem Vermieter als Bauherr. Stimmt der Mieter der Abnahme ohne Vorbehalte zu, gelten alle (bekannten und unbekannt) Abweichungen von den Bauplänen und dem Kostenplan als genehmigt.

#### **IV. Mietentgelt**

1. Das Mietentgelt besteht aus der Miete, den Kosten der Grundbenützung gemäß Vertragsübersicht, den Betriebs- und Nebenkosten gemäß Punkt VI. und der Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe.

Ab der Übernahme des Mietobjektes wird der Mieter an den Vermieter eine vorläufige Miete gemäß Vertragsübersicht für das Mietobjekt entrichten. Diese wurde auf Basis der vorläufigen Gesamtinvestitionskosten gemäß Vertragsübersicht, einer kalkulatorischen Abschreibung gemäß Vertragsübersicht, des vereinbarten Finanzierungskostenzinssatzes gemäß Vertragsübersicht, dem voraussichtlichen Übergabezeitpunkt, etwaig zu zahlender Kautionen, etwaig zu leistender Mietvorauszahlungen und der Dauer des Verzichtes auf die Ausübung des Kündigungsrechtes errechnet.

Die Kosten für die Grundbenützung werden dem Mieter ab der Übernahme des Mietobjektes vom Vermieter separat vorgeschrieben und sind vom Mieter gesondert zu entrichten. Die Kosten für die Grundbenützung bis zur Übergabe des Mietobjektes werden den Gesamtinvestitionskosten hinzugerechnet.

2. Die endgültige Miete errechnet sich unter Zugrundelegung der endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten gemäß Punkt IV. Ziffer 5., der kalkulatorischen Abschreibung, dem tatsächlichen Übergabezeitpunkt für das Mietobjekt, der tatsächlich zu erlegenden Kautionen, der tatsächlich geleisteten Mietvorauszahlungen und des vereinbarten Finanzierungskostenzinssatzes zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer.
3. Einvernehmlich wird festgelegt, dass der Mieter den über die Gesamtinvestitionskosten hinausgehenden Betrag (i) im Rahmen der steuerlichen Möglichkeiten in Form einer Kaution oder (ii) einer weiteren Mietvorauszahlung (bis max. 30 % der tatsächlichen Gesamtinvestitionskosten) einzubringen hat, es sei denn, der Vermieter übernimmt die Finanzierung dieses Betrages. Sofern der Mieter weder eine Kaution noch eine Mietvorauszahlung im Rahmen der steuerlichen Möglichkeiten binnen 4 Wochen ab der Zahlungsaufforderung leistet, ist der Vermieter zur vorzeitigen Auflösung des Vertrages gemäß Punkt II Ziffer 2. berechtigt.
4. Unter Gesamtinvestitionskosten sind in Bezug auf das Mietobjekt angefallene Investitionskosten bestehend aus Aufschließungs- und Kanalanchlusskosten, Vermessungskosten, Abbruchkosten, Kosten der Baureifmachung, der Einholung von Genehmigungen (inklusive in Zusammenhang mit den Zufahrtsstraßen), der Errichtung und der damit verbundenen Baubeauftragung, Adaptierung, Sanierung und Finanzierung des Mietobjektes (inklusive Kosten der Versicherung und Kosten für externe Berater und zur Umsetzung des Projektes beauftragte Personen), Aufwendungen der Zwischenfinanzierungen für das Mietobjekt gemäß Punkt IV. Ziffer 7., nicht verrechnete Kosten der Grundbenützung bis zur Übergabe, Steuern, Gebühren und sonstige öffentliche Abgaben zu verstehen.
5. Die endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten werden auf Basis der tatsächlich angefallenen Gesamtinvestitionskosten durch den Vermieter aufgestellt, sobald das Mietobjekt übergeben ist und sämtliche im Zusammenhang mit der Anschaffung und Errichtung des Mietobjektes stehenden Leistungen und Lieferungen abgerechnet sind. Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung der Endabrechnung deren Richtigkeit und Vertrags- und Vereinbarungskonformität. Sollten sich nach Endabrechnung noch Änderungen ergeben, werden diese entsprechend berücksichtigt.
6. Ändern sich die Gesamtinvestitionskosten, ist der Vermieter berechtigt, die Miete und die Kaution ab Mietbeginn analog der der Mietentgeltberechnung zugrunde liegenden Kalkulation anzupassen. Der Vermieter ist berechtigt, auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung (insbesondere für den Fall einer Änderung des Verwendungszweckes seitens des Mieters) und/oder wenn dies aus steuerlichen Gründen erforderlich ist (insbesondere bei einer Änderung des Verhältnisses von Grundanteil zu Gebäudeanteil an den Gesamtinvestitionskosten oder bei einer Änderung des zur Anwendung gelangenden Satzes der

kalkulatorischen Abschreibung) den anwendbaren Satz der kalkulatorischen Abschreibung anzupassen und das Mietentgelt neu zu kalkulieren, wobei der Vermieter berechtigt ist, eine allfällige Verminderung des Mietentgelts durch die Kautionsausgleichung. Über eine solche neuerliche Kalkulation des Mietentgelts hat der Vermieter den Mieter unter Vorlage eines aktualisierten Tilgungsplans schriftlich zu informieren.

7. Für die Finanzierung der anfallenden Investitionskosten (d.s. alle in die Gesamtinvestitionskosten einzubeziehenden Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren zuzüglich bezahlte, noch nicht als Vorsteuer refundierte Umsatzsteuern) für die Zeit ab der Bezahlung der ersten dieser Vertrag betreffenden Rechnung oder Teilrechnung durch den Vermieter bis zur Vorschreibung der ersten Miete werden dem Mieter Zwischenfinanzierungskosten monatlich im Nachhinein berechnet und den Gesamtinvestitionskosten hinzugerechnet. Basis für die Berechnung der Zwischenfinanzierungskosten ist der Finanzierungskostenzinssatz. Zinsen, für die durch den Vermieter bezahlte Umsatzsteuer werden jeweils bis zu dem Tag verrechnet, an dem die jeweilige Umsatzsteuer dem Vermieter als Vorsteuer refundiert wird.
8. Das Mietentgelt muss am Ersten jeden Monats, erstmalig am Ersten des auf die Bereitstellung und Übernahme des Mietobjektes folgenden Monats auf dem vom Vermieter bekannt gegebenen Konto einlangen. Zu diesem Zweck wird der Mieter ein SEPA Firmenlastschriftmandat erteilen.
9. Für die Entgelte gemäß Punkt VI. wird der Vermieter dem Mieter entsprechende Rechnungen ausstellen, welche den Vermieter zur rechtzeitigen Abfuhr der die Leistungsperiode betreffenden Umsatzsteuer verpflichtet und den Mieter zum gleichzeitigen Vorsteuerabzug in selber Höhe und Periode berechtigt.
10. Bewegliche Wirtschaftsgüter und bewegliche Betriebsvorrichtungen sind keinesfalls Gegenstand dieses Vertrages. Bereits bei Übergabe vorhandene bewegliche Wirtschaftsgüter werden vom Mieter zu diesem Zeitpunkt erworben. Der Kaufpreis für diese beweglichen Wirtschaftsgüter ist sofort nach Rechnungslegung durch den Vermieter fällig. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter Zinsen in Höhe des Finanzierungskostenzinssatzes zu ersetzen, die sich aus einer Zwischenfinanzierung des Ankaufs durch den Vermieter ergeben.
11. Der Mieter bestätigt, das Mietobjekt nahezu ausschließlich, d.h. zu zumindest 95 %, unternehmerisch iSd. Umsatzsteuergesetzes (UStG 1994) zur Erzielung von Umsätzen zu verwenden, die keinen Ausschluss vom Vorsteuerabzug bewirken. Sollte sich die Tätigkeit des Mieters dahingehend ändern, dass mehr als 5 % an Umsätzen erzielt werden, die einen Vorsteuerabzug ausschließen, verpflichtet sich der Mieter, den Vermieter unverzüglich (im Zuge der Abgabe der monatlichen bzw. quartalsweisen Umsatzsteuervoranmeldung) hiervon in Kenntnis zu setzen.
12. Der Vermieter ist im Fall der umsatzsteuerschädlichen Nutzungsänderung gemäß Punkt IV. Ziffer 11. berechtigt, das Mietentgelt in Höhe des ihm aus dem Verlust des Vorsteuerabzugs treffenden Nachteils – insbesondere aus der Versagung von Vorsteuern, welche er aufgrund der Nutzungsänderung beim Mieter nicht mehr abziehen darf oder im Wege der Berichtigung geltend gemachter Beträgen aus vergangenen Umsatzsteuervoranmeldungs- oder -veranlagungszeiträumen an das Finanzamt zurückzuzahlen hat – entsprechend zu erhöhen. Sonstige dem Vermieter aus der Nutzungsänderung und dem Vorsteuerauschluss entstehende Kosten und Nachteile sind durch den Mieter zu ersetzen. Diese Ansprüche gegenüber dem Mieter entstehen auch dann, wenn die steuerschädliche Nutzungsänderung beim Mieter im Zuge einer behördlichen Maßnahme, etwa eines Prüfungs-, Feststellungs- oder Veranlagungsverfahrens, rückwirkend festgestellt wird, ebenso im Falle von gesetzlichen Änderungen, die beim Vermieter zum Ausschluss der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs. 2 UStG führen. Ab dem Eintritt der Änderung oder Versagung der Optionsausübung wird von einer weiteren Verrechnung der Umsatzsteuer abgesehen.
13. Verletzt der Mieter seine in Punkt IV. Ziffer 11. angeführte Mitteilungspflicht über die Änderung der zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätze, hat er den Vermieter hinsichtlich eines allfälligen Umsatzsteuernachteils, einschließlich Säumnisfolgen und Nebenabgaben gemäß § 3 BAO sowie damit verbundener Kosten, schad- und klaglos zu halten.
14. Die Berechtigung des Vermieters zur Anpassung des Mietentgelts und die Ersatzpflichten des Mieters gemäß Punkt IV. Ziffer 12 und 13 bestehen auch dann, wenn eine gegebene Optionsmöglichkeit in Abstimmung zwischen Vermieter und Mieter nicht oder nicht mehr wahrgenommen wird.
15. Im Falle der Untervermietung durch den Mieter (Hauptmieter) hat dieser die in den obigen Punkten angeführten Inhalte auf den Untermieter zu überbinden, andernfalls die Untersagung einer iSd Punkt IV. Ziffer 11. steuerschädlichen Untervermietung als vereinbart gilt und den Mieter die Pflicht zur Schad- und Klagloshaltung des Vermieters laut Punkt IV. Ziffer 13. trifft.

## V. Mietanpassung und Zinsbasis

1. Der in der laufenden Annuität enthaltene Zinsanteil wird den Schwankungen des Geldmarktes angepasst und verändert sich daher über die Laufzeit, sobald der Basisindex einen positiven Wert annimmt. Als Maßstab dafür dient der Basisindex gemäß Vertragsübersicht laut Veröffentlichung der Österreichischen Nationalbank. Wird dieser dauerhaft oder auf unbestimmte Zeit eingestellt oder nicht mehr bereit gestellt oder veröffentlicht, so ist als Basisindex in nachfolgender Reihenfolge (i) ein gesetzlich festgelegter Ersatz-Referenzwert, (ii) ein von der Aufsichtsbehörde des Referenzwert-Administrators oder vom Referenzwert-Administrator offiziell empfohlener Ersatz-Referenzwert oder (iii) ein Referenzwert heranzuziehen, der dem zugrundeliegenden Indikator wirtschaftlich so nahe wie möglich kommt.

Der Zinssatz zur Berechnung der Miete basiert auf dem  $\text{mtl.dek.klm./360}$  gerechneten Finanzierungskostenzinssatz. Dieser setzt sich aus dem Basisindex zuzüglich des in der Vertragsübersicht angeführten Aufschlages, aufgerundet auf  $[\bullet]\%$ , zusammen. Solange der Basisindex einen negativen Wert aufweist, wird der Bemessungsgrundlage des Finanzierungskostenzinssatzes für die Mietentgelte jedenfalls ein Indexwert für den Basisindex von 0,00% (Null Prozent) unterlegt. Sofern der Vermieter in seiner eigenen Refinanzierung der Gesamtinvestitionskosten (oder eines Teils davon) negative Zinsen tatsächlich erhält, wird er diese an den Mieter weitergeben.

2. Die an den Basisindex gebundene Anpassung der Miete erfolgt halbjährlich, wobei die erste Anpassung zu Mietbeginn erfolgt. Stichtag ist hierbei jeweils der Basisindex per 20. des Vormonats. Alle weiteren Anpassungen erfolgen jeweils zum 01.02. und 01.08. (Anpassungstichtage) eines jeden Jahres. Stichtag ist jeweils der Basisindex zum 20. des jeweiligen Vormonats. Sollte der 20. kein Banktag sein, wird der Basisindex des nächstfolgenden Banktages herangezogen.
3. Der Aufschlag auf den variablen Basiszinssatz wird auf die Dauer von 10 Jahren ab Vertragsunterfertigung zugesagt und ist im Anschluss neu zu verhandeln. Davon ausgenommen sind Änderungen und Anpassungen des Mietentgeltes, die sich aus einer Änderung der Gesamtinvestitionskosten oder aufgrund der Regelungen des Punkts VI oder aus den anderen in diesem Vertrag ausdrücklich genannten Bestimmungen ergeben.
4. Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, zum endgültigen Beginn des Mietverhältnisses hinsichtlich des Mietobjektes die Finanzierung auf einen 10-jährigen Fixzins umzustellen (Fixzinsvereinbarung). Der Mieter ist verpflichtet, mindestens 1 Monat vor voraussichtlichem Beginn des Mietverhältnisses den Vermieter über den Wunsch auf Fixverzinsung umzustellen, schriftlich zu benachrichtigen.
5. Das Mietentgelt wird dann auf Basis des fixierten IRS-EUR-Swapsatz mit einer Laufzeit von 10 Jahren, wie er sich zum vereinbarten Stichtag ergibt, zuzüglich des in der Vertragsübersicht angeführten Aufschlages p.a. mtl. dekursiv, ermittelt und mit dem Zinsmodus klm/360, aufgerundet auf  $1/8\%$ , verrechnet. Solange der Basisindex einen negativen Wert aufweist, wird der Bemessungsgrundlage des Finanzierungskostenzinssatzes für die Mietentgelte jedenfalls ein Indexwert für den Basisindex von 0,00% (Null Prozent) unterlegt. Sofern der Vermieter in seiner eigenen Refinanzierung der Gesamtinvestitionskosten (oder eines Teils davon) negative Zinsen tatsächlich erhält, wird er diese an den Mieter weitergeben. Das so ermittelte Mietentgelt unterliegt in der Folge auf die vereinbarte Zinsbindung von 10 Jahren keiner weiteren Anpassung. Davon ausgenommen sind Änderungen und Anpassungen des Mietentgeltes, die sich aus einer Änderung der Gesamtinvestitionskosten oder aufgrund der Regelungen gemäß Punkt V. Ziffer 10 dieses Vertrages oder aus den anderen in diesem Vertrag ausdrücklich genannten Bestimmungen ergeben.
6. Im Falle einer Fixzinsvereinbarung hat der Mieter bei jeder vorzeitigen Vertragsauflösung den damit verbundenen künftigen Zinsentgang des Vermieters und sämtliche dem Vermieter durch die vorzeitige Auflösung der Refinanzierung anfallenden Kosten vollständig zu ersetzen.
7. Im Falle einer Fixzinsvereinbarung erhält der Mieter nach Ablauf von 10 Jahren die Möglichkeit, diesen Vertrag auf eine variable Refinanzierung zu den dann marktüblichen Konditionen umzustellen oder diesen Vertrag an einen weiteren dann marktüblichen Fixzinssatz zu binden.
8. Nach Unterfertigung des Übernahmeprotokolls wird der Vermieter dem Mieter einen entsprechenden Tilgungsplan zukommen lassen, in dem die genauen Fälligkeiten und die Höhe des Mietentgeltes und einer etwaigen Kautions festgelegt werden. Dieser Tilgungsplan bildet nach Vorliegen einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Maßgeblich für die Höhe und Fälligkeit der zu bezahlenden Mietentgelte ist ausschließlich der Tilgungsplan. Zur Veranschaulichung der vorläufigen Berechnung des zu bezahlenden

Mietentgeltes ist diesem Vertrag als Beilage ein vorläufiger Tilgungsplan, der sämtliche für die Berechnung des zu bezahlenden Mietentgelts notwendigen Daten und Grundlagen beinhaltet, beigelegt.

9. Dieser Vertrag wurde auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden gesetzlichen Bestimmungen, der höchstgerichtlichen Rechtsprechung sowie der Verwaltungspraxis erstellt. Sollten sich Änderungen hinsichtlich jener Steuern, Abgaben und Gebühren und Kosten ergeben, die auf die Kalkulation der Miete Einfluss gehabt haben, insbesondere neue eingeführt werden, die zu neuen Belastungen des Vermieters führen oder in die Kalkulation der Mietraten einzugehen haben, so ist der Vermieter berechtigt, dies entsprechend an den Mieter weiterzugeben. Festgehalten wird, dass die Miete eine kalkulatorische Kostenmiete darstellt und sohin von sämtlichen Kosten, die dem Vermieter im Zusammenhang mit der Erfüllung von dessen Verpflichtungen unter diesem Vertrag entstehen, abhängt.
10. Eine Anpassung oder Änderung der Miete und/oder der Anpassungsstichtage erfolgt auch dann, wenn:
  - a) es aufgrund gesetzlicher Änderungen, Änderungen der verwaltungsbehördlichen Praxis oder der Rechtsprechung zu einer Erhöhung der Kosten der Bank für die Kreditgewährung kommt (indem z.B. die Kosten der Refinanzierung, Haftkapitalunterlegungskosten oder ähnliches geändert werden), oder
  - b) neue Kosten, Steuern Abgaben und Gebühren eingeführt werden, die zu höheren Belastungen des Vermieters führen, oder
  - c) sich die Kosten der Refinanzierung bzw. Haftkapitalunterlegung des Vermieters, insbesondere auch durch Maßnahmen der geld- oder kredit- und währungspolitischen Behörden hinsichtlich der Zahlungsbereitschaft, des Kreditvolumens oder der Mindestreserven erhöhen, oder
  - d) sich die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses getätigte Bonitätseinstufung des Mieters unter Zugrundelegung der gleichen bank- bzw. branchenüblichen Beurteilungskriterien während der Grundmietzeiten nachweislich um mindestens 2 Ratingstufen verschlechtert, oder
  - e) sich aufgrund der Bestimmungen über das Eigenkapital und Fremdkapital hinsichtlich der Verwaltung des Vermieters Änderungen ergeben; oder
  - f) sich aus anderen in diesem Vertrag ausdrücklich genannten Bestimmungen Änderungen ergeben.

Diese Klausel gilt sowohl für direkte als auch für indirekte Auswirkungen auf die Kalkulation der Mietraten. Unter indirekten Auswirkungen sind solche Auswirkungen zu verstehen, die die Refinanzierungsstruktur des Vermieters betreffen.

## **VI. Betriebs- und Nebenkosten**

1. Sämtliche das Mietobjekt betreffende Betriebs- und Nebenkosten samt allfälliger Umsatzsteuer gehen zu Lasten des Mieters und sind von ihm direkt zu begleichen. Etwaige dem Vermieter vorgeschriebene und von diesem bezahlte Betriebs- und Nebenkosten sind diesem seitens des Mieters binnen 8 Tagen nach Zugang der Rechnung beim Mieter zu ersetzen. Der Vermieter ist berechtigt, eine Akontierung zu verlangen.
2. Unter Betriebs- und Nebenkosten sind alle Aufwendungen zu verstehen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Mietobjektes erforderlich sind. Zu diesen Aufwendungen gehören:
  - a) die Wasser- und Kanalbenützungsgebühren, die Kosten für Schädlingsbekämpfung und die Behebung von Kanalverstopfungen, die Kosten der Kaminkehrung, die Kosten für die Mülltrennung, Müllabfuhr inklusive Altpapierbeseitigung und Beseitigung sonstiger Reststoffe wie Altglas, Plastik, Metall, Entsorgung von Abfällen, die nicht durch die Müllabfuhr entsorgt werden und für das Mietobjekt eventuell vorgeschriebenen Gebrauchsgebühren;
  - b) die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung der elektrischen Einrichtungen des Mietobjektes und aller angeschlossenen Nebenanlagen einschließlich der Kosten des erforderlichen Ersatzes von Beleuchtungskörpern sowie die für das Mietobjekt eventuell vorgeschriebenen Gebrauchsgebühren, die Grundsteuern und allfällige Bodenwertabgaben;
  - c) die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung aller technischen Einrichtungen, wie Heizung, Be- und Entlüftung,

Klimatisierung, Warmwasser- und Aufzugsanlagen sowie die der Ausstattung und Verschönerung des Mietobjektes dienenden Einrichtungen samt ihrer Wartung;

- d) die Kosten der Betreuung und Wartung der Innen- und Außenanlagen, etwaige Bewachung;
- e) die Kosten für die Reinigung, Schneeräumung und Streupflicht für Parkplätze, Fahr- und Gehwege;
- f) die Kosten der grundbücherlichen Durchführung der Verträge, angemessenen Kosten der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung und -verteidigung in gerichtlichen oder behördlichen Verfahren sowie auch die angemessenen Kosten für die zweckentsprechende außergerichtliche Rechtsverfolgung;
- g) die Kosten für die vom Vermieter gemäß Punkt VIII. abgeschlossenen und noch in Zukunft abzuschließenden Versicherungen und Versicherungsprämien, sofern der Vermieter diese abgeschlossen hat;
- h) die Kosten für allfällige Dienstbarkeiten (z.B. Geh- und Fahrrechte, Kanalservitut, etc.);
- i) die Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung eines Gutachtens über den Bauzustand des Mietobjekts, wenn der Vermieter einen Instandhaltungsrückstau vermutet und der Gutachter einen Instandhaltungsrückstau feststellt;
- j) die Kosten jährlicher Gutachten in Bezug auf das Mietobjekt, die der Vermieter aufgrund gesetzlicher Vorschriften, Bedingungen des Refinanzierungsvertrages oder sonstiger für den Vermieter geltenden Regelungen einzuholen hat;
- k) die Kosten für die allfällige Hausverwaltung.

## VII. Gebrauch und Instandhaltung

1. Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt zu jeder Tages- und Nachtzeit, auch an Samstagen, Sonn- und Feiertagen zu benutzen. Der Mieter steht dem Vermieter dafür ein, dass das Mietobjekt durch seinen Gebrauch nicht über die bei widmungsgemäßer Verwendung übliche Abnutzung hinaus entwertet wird.
2. Der Vermieter nimmt den Verwendungszweck des Mietobjektes zur Kenntnis. Jede Änderung dieses Verwendungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann nur aus wichtigem Grund widersprechen.
3. Das Mietobjekt darf vom Mieter oder dessen Untermietern oder Gebrauchsnehmern nur für behördlich genehmigte, gesetzlich zulässige und vertraglich vereinbarte Zwecke verwendet werden. Soweit behördliche Auflagen den Betrieb des Mieters betreffen, sind diese von ihm auf eigene Kosten zu erfüllen (z.B. Umweltschutzmaßnahmen, feuer- und gewerbepolizeiliche Verfügungen).
4. Die Erlangung der Betriebsanlagengenehmigung im Sinne der geltenden gewerberechtlichen Bestimmungen in der jeweils geltenden Fassung ist Sache des Mieters. Er ist für die Einhaltung der in der Betriebsanlagengenehmigung festgesetzten Auflagen ausschließlich verantwortlich. Sofern sich aus diesem Genehmigungsverfahren Änderungen in der geplanten oder allenfalls bereits durchgeführten Bauausführung ergeben, hat der Mieter den Vermieter davon umgehend zu informieren und von seiner Seite her sicherzustellen, dass keine Verzögerungen in einer allfällig noch laufenden Bauführung eintreten. Der Mieter wird sämtliche erforderliche Bewilligungen für seine Betriebsführung selbst einholen und davon den Vermieter schriftlich durch Zusenden einer Kopie des entsprechenden Bescheides verständigen.
5. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt ab Übernahme pfleglich zu behandeln und sämtliche am Mietobjekt notwendig werdenden Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen und überhaupt das Mietobjekt auf eigene Kosten in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten. Er ist weiters verpflichtet, die Heizungs-, Belüftungs- und Entlüftungsanlagen, ferner sämtliche Elektro- und Wasserinstallationen stets in betriebsfähigem Zustand zu erhalten und diese im Falle von Störungen unverzüglich sach- und fachgemäß auf eigene Kosten auch instand setzen zu lassen. Diesbezügliche Kontrollberichte, soweit sie üblich und vorgesehen sind, sind dem Vermieter über Verlangen zur Verfügung zu stellen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass das Mietobjekt weiterhin allen Bauvorschriften entspricht und alle

erforderlichen Baugenehmigungen vorliegen. Sind die Abnutzung und Wertminderung bei Beendigung dieses Vertrages höher als die kalkulatorische Abschreibung gemäß Punkt IV. Ziffer 1. und Punkt IV. Ziffer 6., so ist für die Differenz vom Mieter über Aufforderung des Vermieters Ersatz zu leisten. Allenfalls ist vom Vermieter über ein entsprechendes Gutachten eine entsprechend höhere steuerliche Abschreibung zu erwirken. Bei Meinungsverschiedenheiten unterwerfen sich die Vertragsparteien dem Urteil des beeideten Sachverständigen, der auf Antrag einer Vertragspartei vom Präsidenten der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen zu bestellen ist. Der Sachverständige entscheidet unter sinngemäßer Anwendung der §§ 41 ff ZPO auch über die Tragung seiner Kosten. Die Parteien vereinbaren, dass der Nachweis oder die Glaubhaftmachung der in diesem Vertrag festgesetzten höheren steuerlichen Abschreibung bei den zuständigen Behörden jedenfalls gemeinsam zu erfolgen hat und der Mieter jedwede Unterstützung, Erklärungen etc. abgeben wird. Sollte aus welchen Gründen auch immer der Nachweis bzw. die Glaubhaftmachung der kürzeren Nutzungsdauer bei Gebäuden gegenüber den Behörden nicht gelingen, so wird der steuerliche Abschreibungssatz entsprechend herabgesetzt. Der Mieter wird den Vermieter in diesem Zusammenhang vollkommen schad- und klaglos halten

6. Alle Arbeiten, die üblicherweise zu den Pflichten eines Hauswartes gehören, insbesondere die Betreuung und Wartung, Schneeräumung und Streupflicht sowie die Bewachung und Reinigung des Mietobjektes obliegen dem Mieter.
7. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß Punkt VII. Ziffer 5. und 6. trotz schriftlicher Mahnung und Einräumung einer angemessenen Frist nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Bei Gefahr in Verzug ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten unverzüglich auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
8. Der Vermieter verpflichtet sich, das Mietobjekt bezüglich dessen konstruktiver Teile instand zu setzen. Die Kosten dieser getätigten Instandsetzungsarbeiten einschließlich deren Zwischenfinanzierungskosten werden nach Wahl des Vermieters über einen angemessenen Zeitraum, höchstens jedoch über einen Zeitraum von 10 Jahren, durch Erhöhung der Miete abgedeckt oder sind vom Mieter direkt zu begleichen. Die Berechnung sämtlicher Kosten sind dem Mieter in prüfungsfähiger Form nachzuweisen.
9. Der Mieter hat jeden am Mietobjekt entstandenen Schaden dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht unverzügliche Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
10. Der Mieter hat alle im Zusammenhang mit dem Verwendungszweck und der tatsächlichen Verwendung des Mietobjektes stehenden gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Anordnungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu beachten und einzuhalten sowie das Mietobjekt so zu gebrauchen, dass Dritte hieraus keinen Schaden erleiden können. Der Mieter hält den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos. Soweit aus den genannten Normen eine unmittelbare Verpflichtung des Vermieters resultiert, hat der Mieter eine befähigte natürliche Person als verantwortlichen Beauftragten im Sinne des § 9 VStG (Verwaltungsstrafgesetz) zu nennen, dies unbeschadet des Rechts des Vermieters, allenfalls selbst die Erfüllung von Auflagen zu veranlassen oder Bewilligungen einzuholen. Der Vermieter räumt dem gemäß separater Bestellsurkunde verantwortlichen Beauftragten für jenen Bereich, für den er aufgrund seiner Bestellung verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich ist, die gebotene Anordnungsbefugnis ein, damit dieser in der Lage ist, für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften zu sorgen sowie das hierfür erforderliche Kontrollsystem aufrecht zu halten.
11. Der Mieter hat alle Kosten für zusätzliche bauliche Einrichtungen und Anlagen im Sinne dieses Vertrages zu tragen, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften, behördlicher Anordnungen oder Auflagen erforderlich werden. Derartige Einrichtungen gehen sofort entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über.
12. Der Mieter bietet dem Vermieter bereits jetzt für den Fall der Beendigung des Vertrages entgeltfrei die Abtretung sämtlicher allfällig bestehender Gewährleistungs- und sonstiger Ansprüche aus Verträgen, die der Mieter in Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Punkt VII. mit Dritten abgeschlossen hat, an. Der Mieter ist an dieses Anbot bis neun Monate nach Beendigung dieses Vertrages gebunden. Der Vermieter ist berechtigt, dieses Anbot hinsichtlich aller oder nur einzelner Ansprüche anzunehmen. Die Annahme kann schriftlich, mündlich oder konkludent erfolgen. Als konkludente Annahme gilt jedenfalls die Überweisung von jeweils EUR 1,-- auf das Konto des Mieters unter Bezugnahme auf den Geschäftsfall und/oder diesen Vertrag. Der Mieter trägt sämtliche mit dem Anbot und der Annahme des Anbots entstehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben. Klargestellt wird, dass die Abtretung (Verfügungsgeschäft) selbst erst mit Annahme des Anbots erfolgt. Auf Verlangen des Vermieters wird der Mieter die zukünftige Zession im Einzelfall in einer gesonderten Urkunde dokumentieren. Der Mieter verpflichtet sich auf Verlangen des Vermieters, diesem Kopien sämtlicher abgeschlossener Verträge zur Verfügung zu stellen und den Vermieter bei der Durchsetzung seiner Ansprüche gegen den Dritten zu unterstützen.

13. Der Mieter ist berechtigt, am Mietobjekt, soweit dies behördlich zulässig ist und Rechte Dritter dadurch nicht beeinträchtigt werden, Reklameeinrichtungen im üblichen Ausmaß auf eigene Kosten und Gefahr anzubringen. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen.
14. Die vom Vermieter beauftragten Personen sind jederzeit berechtigt, das Mietobjekt während der Dienstzeiten des Mieters gegen Voranmeldung zu betreten. Bei Gefahr in Verzug ist das Betreten des Mietobjektes bei jeder Tages- und Nachtzeit möglich zu machen.

### VIII. Gefahrtragung

1. Der Mieter verpflichtet sich, zum Schutz des Mietobjektes auf eigene Kosten eine für die in Bau befindlichen Anlagen und Gebäude ausreichende Bauwesen- sowie Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen, die mit Übernahme des Mietobjektes durch den Mieter endet. Dem Vermieter ist diesbezüglich ein entsprechender Nachweis zu erbringen und diese Versicherungen sind – zusätzlich zur Verpfändung gemäß Punkt XI. Ziffer 5. – auf Aufforderung des Vermieters an diesen zu vinkulieren.
2. Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten eine Allrisk-Versicherung auf Basis des Gebäudeneubauwertes abzuschließen. Insbesondere ist ein Versicherungsschutz für die Risiken Feuer-, innere Unruhen, Streik, Aussperrung, böswillige Beschädigungen, Fahrzeuganprall, Rauch, Überschallknall, Sprinklerleckage (sofern Sprinkler vorhanden), Leitungswasser, Sturm, Hagel, Schneedruck, Felssturz, Steinschlag, Erdbeben, Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Lawinen, unbenannte Gefahren sowie Einbruchdiebstahl inkl. Vandalismus (bei Mobilien) zuzüglich einer entsprechenden Deckung für Neben- und Entsorgungskosten zu vereinbaren.

Weiters verpflichtet sich der Mieter, eine Betriebshaftpflichtversicherung (insbesondere inkl. Haus- und Grundbesitzhaftpflicht mit einer Pauschaldeckungssumme für Personen- und Sachschäden in ausreichender Höhe) inkl. Umweltrisiko. abzuschließen.

Dem Vermieter ist diesbezüglich jährlich ein entsprechender Nachweis des aufrechten Bestandes der Versicherungsdeckung mittels Polizzenkopie oder Deckungsbestätigung des Versicherers unaufgefordert zu erbringen. Während der Dauer dieses Vertrages hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich jede Gefahrenerhöhung und jede Änderung, insbesondere jede Wertverbesserung und -minderung des Vertragsobjektes, welche Einfluss auf die Versicherungsverträge haben könnte, mitzuteilen. Dem Vermieter ist diesbezüglich ein entsprechender Nachweis zu erbringen und die Versicherungen sind - mit Ausnahme der Betriebshaftpflichtversicherung – auf Aufforderung des Vermieters an diesen zu vinkulieren. Aufwendungen für die Einforderung der Deckungsbestätigungen/Vinkulierungen werden gesondert in Rechnung gestellt.

3. Der Vermieter trägt die Gefahren für das Mietobjekt im versicherten Umfang. Der Mieter trägt nach Übergabe eine darüber hinausgehende Gefahr für das Mietobjekt, auch im Falle des zufälligen Untergangs. Der Mieter verzichtet unter Berücksichtigung von Punkt VIII. Ziffer 4 darauf, im Falle der Zerstörung oder Beschädigung des Mietobjektes gemäß § 1117 ABGB von diesem Vertrag zurückzutreten.
4. Wird das Mietobjekt nach dessen Übergabe zerstört oder beschädigt und ist die Wiederherstellung möglich, so ist der Mieter auf seine Kosten zur Wiederherstellung des Mietobjektes oder zur Beseitigung der Beschädigung verpflichtet. Im Versicherungsfall ist der Vermieter verpflichtet, den vom Versicherer erlangten Ersatz in voller Höhe für die Wiederherstellung des Mietobjektes aufzuwenden oder dem Mieter für die Beseitigung der Beschädigung zur Verfügung zu stellen. Sollte im Falle der Zerstörung oder Beschädigung die Wiederherstellung des Mietobjektes nicht möglich oder unwirtschaftlich sein oder die Benutzbarkeit auf Dauer unmöglich werden, so bezahlt der Mieter an den Vermieter einen sofort fälligen Ablösebetrag in Höhe jenes Teiles der Gesamtinvestitionskosten, welcher unter Zugrundelegung einer annuitätischen Tilgung und dem der Berechnung der Miete zugrundeliegenden Finanzierungskostenzinssatz nicht durch bereits geleistete Mieten amortisiert ist. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter sämtliche Abwicklungskosten sowie sämtliche sonstige Kosten (z.B. Breakage Costs etc) und Schäden zu ersetzen. Der Ablösebetrag vermindert sich um die vom Vermieter erlangten Versicherungsleistungen abzüglich aller dem Vermieter entstehenden Kosten. Mit der Verrechnung des Ablösebetrages wird dieser Vertrag beendet.
5. Die mit der Erstellung des Energieausweises über das Mietobjekt gemäß Energieausweis-Vorlagegesetz (EAVG) in der jeweils geltenden Fassung samt allfälliger den Energieausweis betreffenden Durchführungsverordnungen verbundenen Kosten und Aufwendungen werden dem Mieter berechnet. Eine Gewährleistung oder Haftung des Vermieters für eine gemäß dem vorliegenden Energieausweis bestehende oder künftig bestehende Gesamtenergieeffizienz des Mietobjektes wird ausgeschlossen. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Gewährleistungs-, Schadenersatz- oder ähnlichen Ansprüchen, insbesondere auf Ansprüche wegen Irrtums.

6. Die Zahlungsverpflichtungen des Mieters aus dem vorliegenden Vertrag werden nicht berührt, wenn die Benutzbarkeit des Mietobjektes vorübergehend – wenn auch nur teilweise - behindert oder unmöglich wird, unter anderem durch Ereignisse wie Streik, Krieg, Aufruhr, Naturkatastrophen, Zusammenbruch oder Störungen der Versorgung des Mietobjektes mit Wasser, Strom etc. oder Nichtbenutzbarkeit des Mietobjektes aufgrund behördlicher Verfügungen.

### IX. Gewährleistung und Schadenersatz

1. Bei der Übernahme des Mietobjektes tritt der Mieter entgeltfrei in alle Rechte des Vermieters hinsichtlich Erfüllung, Gewährleistung, Schadenersatz und Verzug gegen Dritte, insbesondere gegenüber den Bauplanern, Bauausführenden, bauleitenden Zivilarchitekten und dem Grundstückseigentümer, unter Verzicht derartiger Ansprüche gegen den Vermieter ein und hält den Vermieter in diesen Punkten schad- und klaglos. Klargestellt wird, dass die Abtretung (Verfügungsgeschäft) selbst erst mit der Übernahme erfolgt. Auf Verlangen des Mieters wird der Vermieter die Zession im Einzelfall in einer gesonderten Urkunde dokumentieren. Der Mieter hat die zukünftig abgetretenen Ansprüche und Rechte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers zu verfolgen und hält den Vermieter in den genannten Punkten schad- und klaglos. Der Mieter hat die zukünftig abgetretenen Leistungsansprüche so geltend zu machen, dass die Zahlung an den Vermieter erfolgt. Der Vermieter wird tatsächlich erhaltene Zahlungen gesamtinvestitionskostenmindernd berücksichtigen oder zur Behebung des Mangels zur Verfügung stellen. Die darüber hinausgehenden Kosten der Mängelbehebung hat der Mieter zu tragen. Aufgrund der eben getroffenen Abtretungsregelung verzichtet der Mieter schon jetzt unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen der genannten Art gegen den Vermieter. Auf ein auf berechtigten Gründen beruhendes Verlangen des Vermieters werden die oben angeführten Rechte und Ansprüche auf den Vermieter rückübertragen. Der Mieter erteilt hierzu bereits jetzt seine Zustimmung. Mit Zustellung des diesbezüglichen Verständigungsschreibens beim Mieter gilt die Rückabtretung als vollzogen. In diesem Fall leistet der Vermieter Gewähr für die prozessual ordentliche Verfolgung dieser Ansprüche. Das Kosten- und Erfolgsrisiko trägt jedenfalls der Mieter. Die Vertragsparteien vereinbaren bereits jetzt, dass mit Beendigung dieses Vertrages aus welchem Grund auch immer die oben angeführten Rechte und Ansprüche auf den Vermieter rückübertragen werden. Auf Verlangen des Vermieters wird der Mieter die zukünftige Zession im Einzelfall in einer gesonderten Urkunde dokumentieren.
2. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter keinerlei Überprüfung des Mietobjektes im Hinblick auf das Vorliegen jeglicher Kontamination welcher Art auch immer (wie Abfälle, Verunreinigung des Bodens, Ablagerung gefährlicher Stoffe oder kontaminierten Materials, Kriegsrelikten, Schadstoffen, etc.) vorgenommen hat. Werden Kontaminierungen vorgefunden, so hat sie der Mieter auf seine Kosten zu entsorgen und von Seiten der Behörde etwa erteilte Aufträge unverzüglich zu erfüllen. Dies gilt sinngemäß für archäologische Funde.
3. Ansprüche gegen den Vermieter auf Ersatz von Schäden, die durch verspätete Übergabe, mangelhafte Überwachung oder Kontrolle der Bauplaner, Bauleitung und/oder Bauausführenden oder durch diesbezügliches Auswahlverschulden des Vermieters entstehen, sind ausgeschlossen, sofern der Vermieter nicht grob fahrlässig seine Überwachungspflicht bzw. seine Pflicht zur sorgfältigen Auswahl vernachlässigt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht für Personenschäden.
4. Der Mieter hält den Vermieter hinsichtlich sämtlicher Ansprüche schad- und klaglos, die von Dritten gegen den Vermieter im Zusammenhang mit der Planung, Herstellung und Benützung des Mietobjektes erhoben werden. Dies gilt insbesondere für Ansprüche gemäß §§ 364ff, 1319 und 1319 a ABGB. Die Schad- und Klagloshaltung umfasst auch die angemessenen Kosten, die dem Vermieter durch Gerichtsverfahren und Einschaltung von Rechtsanwälten entstehen.
5. Zu jedem Anspruch, den ein Dritter, der im Zusammenhang mit der Herstellung des Mietobjektes beigezogen wurde (wie z.B. Bauhandwerker, Architekt, Generalunternehmer), gegen den Vermieter erhebt, ist der Vermieter berechtigt, Empfehlungen des Mieters einzuholen. Der Vermieter hat alle Schreiben des Dritten (insbesondere auch Rechnungen) unverzüglich nach Erhalt ungeprüft an den Mieter weiterzuleiten. Es ist diesfalls allein Sache des Mieters, die Anspruchsberechtigung des Dritten zu prüfen. Die Empfehlung des Mieters hat schriftlich an den Vermieter zu ergehen; sie hat spätestens fünf Werktage vor Ablauf der vom Dritten gegebenenfalls gesetzten Frist und mangels Setzung einer Frist spätestens fünf Werktage vor dem Tag, an dem der Dritte eine Antwort erwarten darf, beim Vermieter einzulangen. Befolgt der Vermieter die Empfehlung des Mieters, erfolgt dies auf Kosten und Risiko des Mieters. Dies betrifft auch eine etwaige gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Dritten. Erteilt der Mieter die Empfehlung nicht bis zum genannten Termin, hat der Vermieter das Recht, wahlweise den Anspruch des Dritten zu befriedigen oder den Anspruch des Dritten auf Kosten und Risiko des Mieters zu bestreiten. Die aufgewendeten Beträge und angefallenen Kosten erhöhen die Gesamtinvestitionskosten oder werden bei Überschreitung des in Punkt IV. definierten Kostenrahmens an den Mieter weiterverrechnet.

6. Im Falle der zukünftig erfolgten Abtretung solcher Ansprüche darf der Mieter das Recht des Rücktrittes und der Wandlung von Verträgen mit Dritten erst nach Zustimmung des Vermieters ausüben. Der Vermieter wird die Zustimmung erteilen, wenn der auf den entsprechenden Vertrag entfallende Anteil der Gesamtinvestitionskosten an den Vermieter tatsächlich gezahlt oder als Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten vereinbart wird. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung zu einem Rücktritt, einer Anfechtung oder einer Wandlung von Verträgen mit Dritten, wird der Vermieter die davon betroffenen Leistungen durch Abschluss von Ersatzverträgen neu beauftragen. Kommt es aufgrund eines Rücktritts, einer Anfechtung oder einer Wandlung und/oder einer in diesem Zusammenhang erfolgten Ersatzbeauftragung zu einer Überschreitung der vorläufigen Gesamtinvestitionskosten, gilt Punkt IV. Ziffer 3.
7. Der Mieter verzichtet auf die Geltendmachung wie immer gearteter Ansprüche gegen den Vermieter wegen Verzögerung des Bauvorhabens, der Übergabe und der Erteilung der rechtskräftigen behördlichen Bewilligungen, sofern dem Vermieter kein Verschulden trifft. Insbesondere sind solche Verzögerungen nicht als außerordentlicher Kündigungsgrund geltend zu machen.
8. Ungeachtet sonstiger Bestimmungen in diesem Vertrag ist die Haftung des Vermieters im Zusammenhang mit diesem Vertrag mit dem positiven Schaden, der aus vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Handlungen des Vermieters resultiert, begrenzt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht für Personenschäden.

#### **X. Bauführung und Einbringung von Maschinen**

1. Der Mieter ist nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters und der Bauordnung entsprechend zur Vornahme von baulichen Änderungen auf eigene Kosten berechtigt, welche er zur Erreichung seines Verwendungszweckes für erforderlich und nützlich hält, sofern dadurch keine Verminderung des Verkehrswertes des Mietobjektes zu erwarten ist. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
2. Bauliche Investitionen, Veränderungen und Adaptierungen des Mieters, die mit dem Mietobjekt niet- und nagelfest verbunden sind, gehen entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über.
3. Dem Mieter ist die Einbringung von Maschinen und maschinellen Anlagen, welche das Mietobjekt nicht gefährden, gestattet, wobei er verpflichtet ist, alle der Sicherheit dienenden Auflagen und Vorschriften der Behörden zu befolgen. Der Mieter hat dem Vermieter sämtliche Schäden am Mietobjekt, die im Zuge derartiger Maßnahmen vom Mieter verursacht werden, zu ersetzen.

#### **XI. Sicherheiten**

1. Der Mieter leistet eine Mietvorauszahlung gemäß Vertragsübersicht zuzüglich USt. und eine einmalige Kautions gemäß Vertragsübersicht, die vom Vermieter in Rechnung gestellt wird und vor Mietbeginn zu erlegen ist. Bis zum Ende der Kündigungsverzichtsfrist wird neben dem Mietentgelt eine monatliche laufende vorläufige Kautions gemäß Vertragsübersicht im Voraus ab Übergabe des Mietobjektes geleistet. Die Kautions sind mit maximal 75% des steuerlichen Restbuchwertes limitiert und werden gemäß Punkt IV. Ziffer 6. angepasst. Dies gilt in diesem Sinne auch für zusätzliche Kautions, welche der Mieter nach Abstimmung mit dem Vermieter im Rahmen der steuerlichen Möglichkeiten leisten kann.
2. Kautions dienen zur Sicherung des Mietentgeltes, der Sicherung der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Vertragsobjektes sowie zur Sicherung der Unterlassung wertmindernder baulicher Veränderungen und allfälliger Nachteile aus einer Auflösung sowie aller weiteren Verpflichtungen des Mieters aus diesem Vertrag.
3. Die Verzinsung der Kautions erfolgt durch Berücksichtigung in der Berechnung der Miete zu dem der Mietenkalkulation zugrunde liegenden Zinssatz. Die Kautions gelangt gleichzeitig mit dem Mietentgelt zur Vorschreibung.
4. Die Kautions, die sich aufgrund dieser Vereinbarung ergibt, wird im Falle der Beendigung dieses Vertragsverhältnisses auf die Verpflichtungen des Mieters angerechnet und ein verbleibendes Kautionsguthaben ist dem Mieter zurückzubezahlen. Der Vermieter ist berechtigt, die Kautions mit allfälligen Schadenersatzansprüchen aufzurechnen.
5. Zur Sicherstellung sämtlicher bestehenden und zukünftigen Forderungen des Vermieters (ob befristet oder bedingt) aus diesem Vertrag verpfändet der Mieter alle bestehenden und zukünftigen Zahlungsansprüche des Mieters (ob befristet oder bedingt), die dem Mieter zustehen gegenüber:

- a) dem Vermieter auf Rückzahlung etwaig erlegten Kautionen und/oder Mietvorauszahlungen; und
- b) einem Versicherungsunternehmen unter oder im Zusammenhang mit einem Versicherungsvertrag, mit dem der Mietgegenstand versichert wird,

einschließlich sämtlicher vertraglicher Gestaltungsrechte, Ansprüche auf Rückzession, Anwartschaftsrechte, Surrogate, Ansprüche aus vertraglichem oder deliktischem Schadenersatz und ungerechtfertigter Bereicherung und sonstigen Nebenrechte zu Gunsten des Vermieters. Der Vermieter nimmt diese Verpfändung ausdrücklich an. Dem Mieter ist es nicht gestattet, seinen Anspruch auf Rückzahlung einer etwaigen Kautions- und/oder Mietvorauszahlung zu verpfänden oder zu zedieren.

6. Der Mieter hat alle Versicherungsunternehmen, bei denen der Mietgegenstand versichert worden ist, vom Pfandrecht mittels eingeschriebenen Briefes mit Rückschein oder per Fax zu verständigen. Dies soll den Vermieter nicht daran hindern, solch ein Versicherungsunternehmen selbst zu verständigen. Die Verständigung ist so zu formulieren, dass sie ohne Zustimmung des Vermieters nicht widerrufen werden kann.
7. Dieser Vertrag gilt als Verständigung des Vermieters vom Pfandrecht in seiner Funktion als (potentieller) Schuldner der Rückzahlung der etwaig erlegten oder zukünftig zu erlegenden Kautions- und einer etwaigen Mietvorauszahlung.
8. Sollte der Mieter im Falle einer Kostenüberschreitung gemäß Punkt IV. Ziffer 3. eine Mietvorauszahlung oder Kautionsleistung leisten, hat diese bis spätestens zur Übergabe des Mietobjektes auf dem Konto des Vermieters einzulangen. Die Verzinsung der Mietvorauszahlung und der Kautionsleistung erfolgt durch Berücksichtigung in der Berechnung des Mietentgeltes zu dem der Mietenkalkulation zugrunde liegenden Zinssatz.
9. Eine Mietvorauszahlung ist ein einmaliges Entgelt, das im laufenden Mietentgelt über die Laufzeit dieses Vertrages berücksichtigt wird. Im Falle einer vorzeitigen Vertragsauflösung aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, insbesondere aus den in Punkt II. Ziffer 2. a) bis e) genannten Gründen, kann der Mieter daraus keine Ansprüche geltend machen.

## **XII. Aufrechnung, Zurückbehaltung, Vorlage von Rechnungsabschlüssen**

1. Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, eigene Forderungen gegen Forderungen des Vermieters auf Zahlung der Miete und der Betriebs- und Nebenkostenkosten oder sonstiger Forderungen aus diesem Vertrag aufzurechnen und aus diesem Vertrag zu erbringende Leistungen zurückzubehalten. Dies gilt nicht für rechtskräftig festgestellte Forderungen und für vom Vermieter anerkannte Forderungen sowie für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters.
2. Der Mieter verpflichtet sich den (geprüften und testierten) Jahresabschluss und den Lagebericht spätestens neun Monate nach Bilanzstichtag des jeweiligen Jahres unaufgefordert zu übermitteln. Kommt der Mieter trotz wiederholtem Verlangen seiner diesbezüglichen Verpflichtung nicht nach, zieht dies automatisch ein Downgrading (= eine Herabstufung der Bonität des Mieters) nach sich, woraus eine höhere Mindesteigenkapitalanforderung des Vermieters (BWG (Bankwesengesetz)) resultiert. Diesfalls ist der Vermieter berechtigt, den Finanzierungskostenzinssatz entsprechend zu erhöhen. Über Wunsch des Vermieters hat der Mieter Auskünfte über die wirtschaftliche Situation zu erteilen und Bucheinsicht zu gewähren.

## **XIII. Verzug**

1. Gerät der Mieter mit einer Leistung aus diesem Vertrag schuldhaft in Verzug, so hat er dem Vermieter die entstandenen Nachteile zu ersetzen.
2. Hält der Mieter die in diesem Vertrag vereinbarten Zahlungstermine nicht ein, so werden für Zahlungsrückstände Verzugszinsen in Höhe von 4% p.a. über dem Finanzierungskostenzinssatz vereinbart. Der Mieter hat die Kosten von zweckentsprechenden Mahnungen, die nach RATG (Rechtsanwaltstarifgesetz) in der jeweils gültigen Fassung zu berechnen sind, und zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringlichkeitsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen, zu tragen.

## **XIV. Rechtsfolgen einer Außerordentlichen Auflösung**

1. Im Fall der außerordentlichen Auflösung des Mietverhältnisses gemäß Punkt II. Ziffer 2. oder einer Auflösung dieses Vertrags aus Gründen, die nicht ausschließlich vom Vermieter zu vertreten sind, hat der Mieter sofort jenen Teil der Gesamtinvestitionskosten zu bezahlen, welcher unter Zugrundelegung einer annuitätischen Tilgung (Miete + Kautions) und dem der Berechnung der Miete zugrundeliegenden Finanzierungskostenzinssatz nicht durch bereits geleistete Mieten amortisiert ist, zuzüglich der bereits geleisteten Kautions und zuzüglich allfälliger Rückstände und Betriebs- und Nebenkosten sowie sonstiger Kosten (z.B. breakage costs) und aller im Zusammenhang mit der außerordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses entstehenden Schäden. Als Pauschalentgelt wird zusätzlich ein Betrag in Höhe von 1% der nicht amortisierten Teile der Gesamtinvestitionskosten zuzüglich allfälliger USt. verrechnet. Auf diese Verpflichtungen sind allfällige Verwertungserlöse oder -entgelte, etwa durch den Verkauf oder der Weitervermietung des Mietobjektes, bis zur Höhe dieser Verpflichtungen anzurechnen. Ein allfälliger Mehrerlös wird im Verhältnis von 75 (Mieter) zu 25 (Vermieter) aufgeteilt. Der Vermieter, deren Gesellschafter oder ein verbundenes Unternehmen ist berechtigt, diesen Anspruch des Mieters gegen allfällige Forderungen aus anderen mit dem Mieter abgeschlossenen Verträgen aufzurechnen.
2. Nach erfolgter rechtswirksamer Auflösung ist das Mietobjekt in gereinigtem, Zustand sowie von seinen Fahrnissen geräumt und frei von Kontaminierung zurückzustellen. Stellt der Mieter das Mietobjekt nicht rechtzeitig zurück, ist der Vermieter berechtigt, das Mietobjekt zu übernehmen und zu diesem Zweck die Räumlichkeiten aufzusperren und von Fahrnissen des Mieters räumen zu lassen. Der Mieter verzichtet darauf, in diesem Zusammenhang Ansprüche wegen Besitzstörung geltend zu machen.
3. Im Falle einer rechtswirksamen Kündigung nach den in Punkt II. Ziffer 2. e) oder f) genannten Gründen hat der Mieter dem Vermieter sämtliche bereits entstandenen und noch entstehenden Aufwendungen und Kosten im Zusammenhang mit der Benützung und Errichtung des Mietobjektes zu ersetzen.

#### **XV. Untervermietung**

1. Eine Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietobjektes oder von Teilen desselben an Dritte, welche über 10% der Fläche hinausgehen, bedarf der ausdrücklichen Einwilligung des Vermieters. Die Unterbestandgabe oder sonstige Nutzungsüberlassung an verbundene Unternehmen bedarf keiner Zustimmung des Vermieters, so lange der Mieter an diesen Unternehmen mit zumindest 25% verbunden ist, jedoch hat der Mieter dem Vermieter die Untervermietung anzuzeigen. Die Untermiete hat zu marktüblichen Konditionen zu erfolgen. Der Mieter hat in die Untermietverträge jedenfalls eine Klausel aufzunehmen, nach der der Untermietvertrag bei Beendigung dieses Vertrages zum gleichen Zeitpunkt als beendet gilt. Etwaige steuerliche Auswirkungen aus der Untervermietung gehen zu Lasten des Mieters. Sollte beabsichtigt sein, einen Unternehmensanteil in Höhe von 25% am Untermieter zu unterschreiten, ist vor Ausübung einer solchen Transaktion Einvernehmen zwischen Mieter und Vermieter herzustellen.
2. Der Mieter hat dem Vermieter von sämtlichen Untermietverträgen, die aufgrund der oben angeführten Genehmigung des Vermieters abgeschlossen werden, unverzüglich nach Vertragsabschluss eine Kopie zur Verfügung zu stellen.
3. Nach Vorlage des Untermiet- oder Gebrauchsüberlassungsvertrages kann der Vermieter die Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung nur untersagen, sofern ein wichtiger Grund dagegen spricht, insbesondere wenn der abzuschließende Untermietvertrag diesem Vertrag in seinen wesentlichen Punkten nicht entspricht, oder die Erfüllung der Bestimmungen dieses Vertrages nicht gewährleistet ist.
4. Zur Sicherstellung der Forderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter tritt der Mieter die aus diesen Untermietverträgen zustehenden Forderungen gegen die Untermieter bzw. künftigen Untermieter an den Vermieter in Sinne der §§ 1392 ff ABGB ab. Der Mieter ist bei Untervermietung zur Setzung eines Buchvermerkes ausdrücklich bis zur vollständigen und unanfechtbaren Befriedigung der besicherten Forderungen verpflichtet.
5. Der Mieter erklärt, dass über die an den Vermieter abgetretenen Forderungen nicht schon anderweitig verfügt worden ist. Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Untermieter von dieser Zession zu verständigen. Der Vermieter ist berechtigt, bei Verständigung des Untermieters diesen bis auf Widerruf zur weiteren Leistung an den Mieter zu ermächtigen. In diesem Fall ist der Mieter zur Geltendmachung der abgetretenen Forderungen verpflichtet.
6. Aus der Abtretung der Forderungen allenfalls erwachsene Steuern, Gebühren und Kosten, welcher Art immer, gehen zu Lasten des Mieters, ebenso wie alle derartigen Aufwendungen, die anlässlich der Verständigung der Drittschuldner und der Durchführung von gerichtlichen und außergerichtlichen Maßnahmen zur Sicherstellung und Realisierung der abgetretenen Ansprüche entstehen. Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, aus den in den §§ 1397, 1398 und 1399 ABGB bezeichneten Umständen gegen den Vermieter eine Einrede oder einen

Schadenersatzanspruch zu erheben. Der Mieter verpflichtet sich, unverzüglich die Kennzeichnung der an den Vermieter abgetretenen Forderungen in seinen Büchern in rechtlich einwandfreier Form durchzuführen.

7. Wird ein Untermietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters abgeschlossen und dieser nicht innerhalb von spätestens 3 Monaten nach schriftlicher Aufforderung zur Beendigung durch den Vermieter beendet, ist der Mieter, unabhängig von sonstigen Schadenersatzansprüchen des Vermieters, zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR 25.000,00 verpflichtet, es sei denn, es stellt sich in der Folge (= Kenntnis dieses Vertrages durch den Vermieter) heraus, dass dieser nicht gegen die wesentlichen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt.
8. Im Falle eines Untermieterwechsels erstreckt sich diese Abtretung auch auf den neuen Untermieter. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich Namen und Anschrift der neuen Untermieter bekanntzugeben.

#### **XVI. Kosten und Lasten**

1. Alle bei Abschluss, Änderung und Durchführung dieses Vertrages anfallenden Gebühren, insbesondere eine etwaige Mietvertragsgebühr gemäß Vertragsübersicht, trägt der Mieter. Die Kosten einer etwaigen anwaltlichen Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst. Für die Vorbereitung und den Abschluss dieses Vertrages stellt der Vermieter dem Mieter ein Bearbeitungsentgelt gemäß Vertragsübersicht in Rechnung. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter alle Steuern, Abgaben, Gebühren sowie Lasten jeder Art, die dem Vermieter in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Mietobjektes erwachsen, zu vergüten. Der Vermieter wird dem Mieter zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen unter Nachweis der Erhebungsgrundlage eine diesbezügliche Rechnung ausstellen, die innerhalb von 14 Tagen auf das vom Vermieter angegebene Konto zu begleichen ist. Zur Abdeckung der internen Kosten des Vermieters im Zusammenhang mit der Abwicklung des Investitionsvorhabens bezahlt der Mieter ein einmaliges Bearbeitungsentgelt gemäß Vertragsübersicht, welche nach Unterfertigung dieses Vertrages in Rechnung gestellt und sofort fällig wird. Allfällige Anzahlungen hierfür werden berücksichtigt und angerechnet.
2. Im jeglichen Fall einer vorzeitigen Auflösung dieses Vertrages vor oder nach Zahlung des ersten Mietentgeltes wird das Bearbeitungsentgelt jedenfalls nicht refundiert. Die Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede Vertragspartei für sich.

#### **XVII. Rückgabe des Mietobjektes**

1. Bei Beendigung dieses Vertrages, ist das Mietobjekt in gereinigtem, Zustand sowie von seinen Fahrnissen geräumt und frei von Kontamination zurückzustellen. Für fehlendes oder beschädigtes Zubehör zum Mietobjekt hat der Mieter Ersatz zu leisten. Der Mieter ist verpflichtet, im Zuge der Benutzung des Mietobjektes entstandene Beeinträchtigungen des Mietobjektes einschließlich Beeinträchtigungen der Liegenschaft, insbesondere Verschmutzungen, Ablagerungen, Abfälle und dergleichen auf seine Kosten zu beseitigen.
2. Der Mieter haftet für eine übermäßige Abnutzung des Mietobjektes gemäß Punkt VII. Ziffer 4. Sofern die Abnutzung und Wertminderung bei Beendigung dieses Vertrages höher ist als die kalkulatorische Abschreibung (siehe Punkt IV. Ziffer 1 und Punkt IV. Ziffer 6) so ist die Differenz vom Mieter über Aufforderung des Vermieters binnen 30 Tagen zu bezahlen. Sofern eine Verwertung nicht unmittelbar stattfindet und ein eventueller Verwertungsmindererlös entsteht, wird der Vermieter einen gerichtlich beeedeten Sachverständigen mit der Feststellung des Verkehrswertes beauftragen. Ist dieser Verkehrswert niedriger als der kalkulatorische Objektwert (Gesamtinvestitionen abzüglich der kalkulatorischen Abschreibung gemäß Punkt IV. Ziffer 1 und Punkt IV. Ziffer 6), ist die Differenz vom Mieter ebenfalls binnen 30 Tagen zu bezahlen.
3. Vom Mieter eingebrachte Maschinen, maschinelle Anlagen und Einrichtungsgegenstände können durch den Mieter bei Beendigung dieses Vertrages entfernt werden, soweit dies ohne erhebliche Beschädigung des Mietobjektes möglich ist. Hiervon unberührt ist das Bestandgeberpfandrecht.
4. Verzögert der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und die Rückgabe des Mietobjektes, so hat der Mieter für die Dauer der Vorenthaltung, d.h. bis zur vollständigen Räumung des Mietobjektes, ein Nutzungsentgelt in der Höhe des für den Nutzungszeitraum aliquot berechneten Mietentgeltes zuzüglich Betriebs- und Nebenkosten und allfälliger Umsatzsteuer zu leisten.

#### **XVIII. Schlussbestimmungen**

1. Sofern dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorsieht, führt eine Beendigung dieses Vertrags oder Immobilienmietvertrag

des Mietverhältnisses, sei es durch Kündigung, Auflösung, Eintritt einer auflösenden Bedingung, Zeitablauf oder auf eine andere Weise, nicht zu einer Beendigung oder sonstigen Beeinträchtigung der gemäß diesem Vertrag bestellten Sicherheiten und der Zustimmung zur Aufrechnung gemäß diesem Vertrag. Die Sicherheiten und die Zustimmung zur Aufrechnung, sowie die relevanten Bestimmungen bleiben aufrecht, bis sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt sind.

2. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von der hiermit vereinbarten Schriftform.
3. Die Parteien gehen davon aus, dass das MRG auf diesen Vertrag nicht anwendbar ist und vereinbaren, dass das MRG für diesen Vertrag ausdrücklich nicht gelten soll.
4. Der Mieter erteilt vorweg seine Zustimmung, dass der Vermieter diesen Vertrag und damit zusammenhängende Verträge allenfalls ganz oder teilweise an eine Konzerngesellschaft des Vermieters oder einen Refinanzierer überträgt oder einem Dritten eine Unterbeteiligung einräumt, jeweils soweit dadurch nicht berechnete wirtschaftliche Interessen des Mieters erheblich beeinträchtigt werden. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter verpflichtet ist, über Verlangen der Gesellschafter des Vermieters, eines Unterbeteiligten oder eines Refinanzierers des Vermieters Forderungen aus diesen Verträgen abzutreten bzw. zu verpfänden und Informationen über die Verträge und den Mieter weiterzugeben.
5. Alle Mitteilungen, Verlangen oder sonstigen Kommunikationen in Zusammenhang mit diesem Vertrag sind schriftlich und mit eigenhändiger ordnungsgemäß vertretungsbefugter Unterschrift der jeweiligen Vertragspartei versehen zu übermitteln.
6. Der Mieter erklärt hiermit seine ausdrückliche Zustimmung, dass alle dem Vermieter in Zusammenhang mit diesem Vertrag bekannten Daten (einschließlich Bilanzdaten) und Informationen mittels automatischer Datenverarbeitungsanlage vom Vermieter und dessen Gesellschafter bzw. im Informationssystem der verbundenen Unternehmen erfasst, verarbeitet und insbesondere zur wirtschaftlichen Beurteilung und Refinanzierung dieses Vertrages sowie zum Zwecke des Gläubigerschutzes an die Konzerngesellschaften sowie falls erforderlich und aufgrund gerichtlicher, verwaltungsbehördlicher Aufforderung, insbesondere an Behörden, Gläubigerschutzverbänden, übermittelt werden. Der Mieter stimmt weiters ausdrücklich der Übermittlung der oben genannten Daten an Dritte, auch ins Ausland, zu, soweit dies zum Zweck der Refinanzierung dieses Vertrages oder sonstiger Geschäfte im obigen Sinne erforderlich ist. Die Zustimmung des Mieters wirkt für ihn sowie für verbundene Unternehmen des Konzerns, dem er angehört. Er bestätigt, dass ihn diese zur Abgabe dieser Zustimmung ermächtigt haben.

Der Mieter erklärt weiters, dass er bzw. auch andere Unternehmen des Konzerns, dem er angehört, mit verbundenen Unternehmen des Vermieters in Geschäftsverbindung stehen. Zum Zweck der optimierten Betreuung des in- und ausländischen Geschäftes entbindet der Mieter hiermit mit Wirkung für sich und auch für die anderen Unternehmen des Konzerns, dem er angehört, die Mitglieder des Vermieters insoweit vom Bank- und Datengeheimnis, als es zur wirtschaftlichen Beurteilung und Erbringung der vom Mieter bzw. der Unternehmen des Konzerns, dem er angehört, beauftragten Bank und Finanzdienstleistungen erforderlich ist. Er bestätigt, dass er über die erforderliche Ermächtigung zur Abgabe dieser Entbindungserklärung verfügt. Diese Entbindung bezieht sich insbesondere auch auf Konzerndienstleistungen bzw. Konzernfunktionen innerhalb des Vermieters.

7. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter stets unverzüglich über ein allfälliges Vorliegen eines Reorganisationsbedarfs im Sinne des §1 URG (Unternehmensreorganisationsgesetz) zu unterrichten und allfällige Berichte ihres Abschlussprüfers über die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs gemäß §22 URG unverzüglich an den Vermieter weiterzuleiten.
8. Der Mieter hat dem Vermieter firmenbuchrechtlich relevante Änderungen seiner Verhältnisse (z.B. Änderung des Firmenwortlautes, Änderung der Geschäftsanschrift, Änderung der Vertretungsverhältnisse) ohne Verzug schriftlich bekanntzugeben.
9. Die Vertragsparteien verpflichten sich, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ausdrücklich und schriftlich auf den oder die jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese wiederum zur Überbindung auf weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten.
10. Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, dass auf dieses Vertragsverhältnis die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes, BGBl. Nr. 7/1997 in der jeweils geltenden Fassung nicht anzuwenden sind und

halten fest, dass der Mieter kein Konsument im Sinne des KSchG (Konsumentenschutzgesetz) ist; für den Mieter ist der vorliegende Vertrag demzufolge auch kein Verbrauchergeschäft im Sinne des KSchG.

11. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein, führt dies weder zu einer Unwirksamkeit des gesamten Vertrages, noch dazu, dass der durch die nichtige Bestimmung geregelte Bereich als ungeregelt gilt. Es tritt vielmehr an die Stelle der teilnichtigen Bestimmung jene Regelung, die der (teil)nichtigen Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahe kommt.
12. Für allfällige Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien das sachlich zuständige Gericht in Dornbirn als ausschließlichen Gerichtsstand. Es gilt österreichisches materielles Recht.

weil's funktioniert.