

MIETVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tag zwischen

SH 17 Beta GmbH & Co KG (FN 548986h)

Doningasse 12/1/2. OG/Top 05

1220 Wien

im Folgenden kurz: Vermieter und

Arbeitsmarktsservice Österreich

Treustraße 35-43

1200 Wien

Rechnungsanschrift für Mietvorschreibungen: Arbeitsmarktsservice Wien, Abteilung Infrastruktur und Finanzen, Ungargasse 37, 1030 Wien

im Folgenden kurz: Mieter genannt wie folgt:

1. Mietobjekt

- 1.1 Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 580, Gst.Nr.: 47/1, KG 01605 Floridsdorf, mit der Grundstücksadresse 1210 Wien, Schloßhofer Straße 17, auf der ein Bürogebäude entsprechend der Planbeilage (Anlage ./4) errichtet wurde.
- 1.2 Das Bestandobjekt weist gemäß beiliegendem Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Anlage ./2) einen Heizwärmebedarf von [REDACTED] und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor [REDACTED] auf.
- 1.3 Die Ausführungsqualität und die Ausstattungserfordernisse entsprechen der Bestandsmietfläche AMS Schlosshofer Straße 17 in 1210 Wien
- 1.4 Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet eine vertragsgegenständliche Mietfläche TOP B 3.01 von [REDACTED] m² (siehe Anlage ./4).

Vermietet ist nur der Innenraum, somit ausdrücklich nicht die Außenfläche des Bürogebäudes, die Allgemeinflächen, das Stiegenhaus, die Freiflächen um das Gebäude und Kellerräume, soweit diese nicht vorstehend erfasst sind. Davon unberührt bleibt das nachstehend vereinbarte Recht des Mieters zur Anbringung von Schildern und Tafeln außerhalb des Mietobjektes.

- 1.5 Das Mietobjekt liegt in einem Gebäude, das auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baugenehmigung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet wurde (§ 1 Abs. 4 Z 1 MRG). Das gegenständliche Vertragsverhältnis unterliegt daher nur soweit den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG), als dies nachstehend ausdrücklich vereinbart wird.

- 1.6 Das Mietobjekt wird ausschließlich zu Geschäftszwecken und zwar für Büro Zwecke in Art und Umfang des gesetzlichen Auftrages der Mieterin im weitesten Sinne ver- und gemietet.

Jede wesentliche Änderung des Verwendungszweckes bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die nur aus wichtigen Gründen verweigert werden darf.

- 1.7 Der Mieter ist berechtigt, außerhalb des Mietobjektes ein Schild oder Pylon im einvernehmlich festgelegten Ausmaß anzubringen. Die Schilder sind bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten des Mieters zu entfernen. Alle Kosten, die im Zusammenhang mit dieser Anbringung und Entfernung stehen, trägt der Mieter. Sämtliche darüberhinausgehende Beschriftungen und Schilder bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die nur aus wichtigen Gründen verweigert werden darf.

2. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt mit dem Monatsersten, welcher der ordnungsgemäßen Übergabe des Mietobjektes folgt. Es ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Die Übergabe des Mietobjekts an den Mieter ist aus derzeitiger Sicht für den [REDACTED] vorgesehen.

Ist der Vermieter an der Übergabe durch höhere Gewalt wie Naturkatastrophen, Krieg, Streik, Aufruhr, Pandemien, archäologische Funde, Kriegsrelikte und ähnliches gehindert, so bleibt seine Verpflichtung zum Schadenersatz grundsätzlich ungeachtet aufrecht. Zeigt der Vermieter allerdings den Eintritt der vorerwähnten, auf höhere Gewalt, bezogenen Umstände dem Mieter unverzüglich an, wird die Übergabefrist um die Dauer der Einwirkung dieser Umstände erstreckt.

Das Mietverhältnis kann unter den im Pkt. 8 taxativ genannten Voraussetzungen von beiden Teilen unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum Ende jeden Kalendervierteljahres schriftlich aufgekündigt werden.

2.1 Kündigungsverzicht

Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes bis zum Ablauf des [REDACTED] Monats ab **Vertragsbeginn**.

3. Mietzins, Betriebskosten, Kaution

Das Mietentgelt besteht aus dem Mietzins, den Betriebskosten und den vereinbarten Nebenkosten. Der Hauptmietzins wird ab dem auf die Bezugsfertigkeit folgenden Monatsersten fällig.

- 3.1 Der Mietzins ist von den Vertragsteilen einvernehmlich vereinbart und wird beiderseits als angemessen bezeichnet. Er beträgt: € [REDACTED] je m²

Unter Zugrundelegung einer Mietfläche von [REDACTED] m² sohin € [REDACTED]
insgesamt daher pro Monat € [REDACTED]

- 3.2 Zu den Betriebskosten zählen alle zum Betrieb und der Erhaltung des Hauses und der dazugehörigen Flächen und Einrichtungen notwendigen, unter vernünftiger Wirtschaftsführung entstehenden Ausgaben im Umfang des § 21 MRG. Die Aufteilung der gesamt dem Bürogebäude zuzurechnenden Betriebskosten und Abgaben zwischen dem Vermieter und dem Mieter erfolgt auf Basis der Mietfläche. Die Mietfläche des gesamten Gebäudes beträgt derzeit [REDACTED] m². Die Mietfläche des Mietobjektes steht dazu in einem Verhältnis von [REDACTED] %. Der Mieter hat in diesem Umfang die vorstehend bestimmten Betriebskosten zu tragen.

Die Betriebskostenakonti werden dem Mieter bei Vertragsabschluss und in Folge auf Basis der jährlichen Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter bzw. den Gebäudeverwalter monatlich vorgeschrieben. Die Frist für die Geltendmachung der Betriebskosten beträgt ein Jahr ab Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese angefallen sind. Später geltend gemachte Betriebskosten sind verfristet.

Die jeweilige Jahresabrechnung ist der jährlichen Vorschreibung beizulegen. Allfällige Guthaben aus der Jahresabrechnung werden vom Vermieter dem Mieter gutgeschrieben und können vom Mieter mit dem nächstfolgenden Mietentgelt aufgerechnet werden. Nachforderungen werden gesondert vorgeschrieben und sind binnen 60 Werktagen zur Zahlung fällig.

- 3.3 Das monatliche Mietentgelt ist im Vorhinein, am jeweiligen Monatsersten mit 5 Tagen Respiro, zur Zahlung fällig und besteht aus
- a) dem Mietzins gemäß Pkt. 3.1
 - b) Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemäß Pkt. 3.2
- 3.4 Gemäß dem Stabilitätsgesetz 2012 (§ 6 UStG) kommt für die Miete der Büroflächen keine Umsatzsteuer zur Vorschreibung. Der Ausfall des auf den Mietgegenstand entfallenden Vorsteuerabzuges beim Vermieter ist durch das vereinbarte Mietentgelt kompensiert, sodass gegenüber dem Mieter aus dieser gesetzlichen Regelung keinerlei Forderung geltend gemacht werden kann.

- 3.5** Bei Zahlungsverzug wird der Vermieter den Mieter binnen 14 Werktagen mahnen und eine Nachfrist von 14 Werktagen setzen, binnen welcher sämtliche offene Entgelte einlangend zur Zahlung fällig sind. Kommt der Mieter seiner Zahlungspflicht nicht vollständig und terminkonform nach, treten die Verzugsfolgen gemäß Punkt 8.1 ein.
- 3.6** Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses ab Mietbeginn laut Pkt. 2 vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex [REDACTED] oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße gilt die für den Monat November [REDACTED] verlaubliche Indexzahl. Der Mietzins wird einmal jährlich im Jänner mit Wirkung für das laufende Kalenderjahr angepasst. Schwankungen bis zu [REDACTED] bleiben unberücksichtigt. Bei Über- oder Unterschreiten dieser Bandbreite wird der Hauptmietzins neu ermittelt, und die neue Indexzahl bildet die Basis für die weiteren Veränderungen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener von einer amtlichen Stelle verlaublich Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am ehesten entspricht. Das Recht des Vermieters, eine aufgrund der Indexänderung sich ergebende Erhöhung des Mietzinses zu fordern, erlischt, wenn dieses Recht nicht innerhalb von drei Jahren ab der relevanten Indexerhöhung geltend gemacht wird. Für die Vergangenheit kann eine Wertsicherung nicht geltend gemacht werden; dem Vermieter steht es nicht zu, eine allfällige Wertsicherungsdifferenz rückwirkend einzuheben.
- 3.7** [REDACTED]

4. Zustand und Ausstattung des Mietobjektes

- 4.1** Die Ausstattung, der Zustand und die Genehmigungssituation des Mietobjektes sind dem Mieter ausreichend bekannt. Aufgrund dieser Erklärung des Mieters gehen die Vertragsteile davon aus, dass Zustand, Ausstattung und die erforderlichen gesetzlichen Genehmigungen für die beabsichtigte, ordnungsgemäße Nutzung vorliegen. Etwaige Mängel und Schäden am Mietobjekt zum Zeitpunkt des Beginns dieses Mietvertrages sind dem Vermieter binnen 30 Werktagen ab dem Zeitpunkt des Mietbeginns schriftlich anzuzeigen. Der Vermieter leistet dafür Gewähr, dass das Mietobjekt in einem solchen Zustand und von solcher Beschaffenheit ist, die eine uneingeschränkte Nutzung entsprechend dem genannten Mietzweck ermöglichen, und die dafür erforderliche Genehmigungssituation vorliegt. Der Vermieter hat die Erwirkung und Aufrechterhaltung einer allfällig erforderlichen Betriebsanlagengenehmigung zu besorgen. Sollte die Behörde nach Übergabe des Mietobjektes neue Auflagen – insbesondere auch solche, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Mieters ergeben – vorschreiben, so hat der Vermieter diese jedenfalls auf eigene Kosten zu erfüllen.
- 4.2** Minderung/Entfall des Mietentgeltes: Wurde das Mietobjekt aus rechtlichen oder bautechnischen Mängeln, insbesondere solchen der Haustechnik, ganz oder erheblich

unbrauchbar, ist der Mieter, ab Anzeige des Mangels beim Vermieter, bis zur vollständigen Behebung des Mangels von der Verpflichtung zur Zahlung des Mietentgeltes befreit. Als erheblich gilt ein Mangel, wenn dadurch die Nutzung von [REDACTED] der Mietfläche zu bestimmungsgemäßen Gebrauch nicht möglich ist. Der Entfall der Versorgung mit Strom, Wasser oder Heizung über einen Zeitraum von mehr als [REDACTED] Tagen bedingt jedenfalls den Entfall der Verpflichtung zur Zahlung des Mietentgeltes ab Eintritt des Mangels bis zur Behebung des Mangels. Das Recht des Mieters, den Ersatz eines erlittenen Schadens geltend zu machen bleibt davon unberührt.

4.3

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Instandhaltung des Mietobjektes

5.1. Instandhaltungspflichten des Vermieters:

Die Instandhaltungspflichten des Vermieters richten sich nach § 1096 ABGB. Der Vermieter schuldet dem Mieter während aufrechter Vertragsdauer die vertraglich zugesagte Qualität des Mietobjektes. Der Vermieter hat daher für alle Mängel aufzukommen, die während der Vertragsdauer auftreten und den bedungenen Gebrauch hindern oder beeinträchtigen, soweit nicht, wie nachstehend geregelt, die Instandhaltung der Mieter zu tragen hat.

5.2 Instandhaltungspflichten des Mieters:

Der Mieter hat

- a) das Mietobjekt im Inneren auf seine Kosten ohne Anspruch auf Ersatz in brauchbarem, guten Zustand zu erhalten. Schäden hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich mündlich und schriftlich anzuzeigen;
- b) das Mietobjekt samt den darin enthaltenen Einrichtungen, Fenstern, Anlagen und Ausstattungen, sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und die Benützung des Mietobjektes einschließlich der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen ohne Beeinträchtigung des Vermieters und anderer Mieter des Gebäudes vorzunehmen.

5.3 Der Mieter gewährleistet, dass die baubehördlich zugelassene Belastung der Stockwerksdecken, über die er informiert wurde, nicht überschritten wird; Er hat die

Benützung des Objektes unter Einhaltung aller behördlichen, insbesondere feuerpolizeilichen und dienstnehmerschutzrechtlichen Vorschriften vorzunehmen und darf das Mietobjekt nur in jenem Umfang benützen, als dies nach Gesetz und behördlichen Vorschriften zulässig ist.

- 5.4** Die Haftung des Mieters für Schäden am Mietobjekt richtet sich nach § 1111 ABGB. Der Mieter haftet für Schäden, die nach Übergabe des Mietobjektes durch ihn, seine Dienstnehmer, Lieferanten, von ihm beauftragte Professionisten, sowie die im Mietobjekt verkehrenden Kunden oder Gäste des Mieters schuldhaft verursacht werden. Behauptet der Mieter die Verursachung durch Dritte, hat er gegenüber dem Vermieter darüber den Nachweis zu erbringen.
- 5.5** Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwässer, etc.) dürfen nur in solchem Umfang in Anspruch genommen werden, als keine Überlastung eintritt. Bei Störungen oder Schäden hat der Mieter für sofortige Abschaltung und Benachrichtigung des Vermieters bzw. dessen Beauftragten zu sorgen. Der Mieter ist berechtigt, den Einbau zusätzlicher Leitungen (z.B. EDV und Post) von befugten Fachkräften nach Maßgabe [REDACTED]
[REDACTED]
- 5.6** Der Mieter ist verpflichtet, die vom Vermieter nach den allgemeinen Bedürfnissen des Hauses, nach Grundsätzen der Vernunft und gegenseitigen Rücksichtnahme für alle Mieter erlassene und diesen Bedürfnissen jeweils anzupassende Hausordnung einzuhalten; die Hausordnung in der jeweils geltenden Fassung gilt gegenüber dem Mietvertrag subsidiär.
- 5.7** Kommt der Mieter seinen Instandhaltungsverpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nach, oder ist Gefahr in Verzug, so ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

6. Bauliche Veränderungen

- 6.1** Bauliche Veränderungen des Mietobjektes und Einbauten, welcher Art auch immer, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Die Baubewilligung, gewerbebehördliche und/oder weitere erforderliche Bewilligungen sind vom Mieter auf eigene Kosten zu erwirken. Der Mieter hat alle Arbeiten unter genauer Einhaltung aller baubehördlichen und sonstigen Vorschriften von gewerberechtlich befugten Fachkräften durchführen zu lassen. Genehmigte bauliche Veränderungen gehen mit Einbau in das Eigentum des Vermieters über. Nicht genehmigte bauliche Veränderungen sind auf Wunsch des Vermieters, vor der Rückstellung des Mietobjektes, zu entfernen.

- 6.2** Der Mieter ist verpflichtet, durch Bauarbeiten die gemeinschaftlichen Anlagen nicht in einem solchen Ausmaß zu belasten, dass dadurch eine Beeinträchtigung der Interessen des Vermieters oder der anderen Mieter eintreten könnte. Der Mieter wird während der Umbauarbeiten jede Störung anderer Mieter oder des Vermieters unterlassen.
- 6.3** Der Mieter verpflichtet sich, alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm durchgeführten Arbeiten entstehen, umgehend auf eigene Kosten zu beheben bzw. beheben zu lassen und den Vermieter diesbezüglich - insbesondere gegenüber Ansprüchen anderer Mieter - schad- und klaglos zu halten. Verunreinigungen allgemeiner Teile des Hauses sind umgehend zu beseitigen.
- 6.4** Der Vermieter darf Ausbesserungen, Reparaturen und bauliche Veränderungen, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung, Instandhaltung und/oder zur Aufrechterhaltung des Betriebes des Hauses und seiner technischen Anlagen und/oder des Mietobjektes erforderlich sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen, sofern Gefahr in Verzug ist, und/oder andere Mieter sonst in Ausübung ihres bisherigen Mietrechtes behindert werden. In allen übrigen Fällen ist das vorherige Einvernehmen herzustellen.

7. Untervermietung, Gebrauchsüberlassung, Unternehmensveräußerung

- 7.1** Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über. Sofern der Rechtsübergang nicht auf Grund des Gesetzes erfolgt, verpflichten sich die Parteien dieses Vertrages, diese Rechte und Pflichten auf Ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 7.2** Dem Mieter ist es gestattet, mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung des Vermieters, das Mietobjekt oder Teile desselben unterzuvermieten, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen.

8. Vertragsauflösung

- 8.1** Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis ohne Frist aufzulösen, wenn der Mieter den vereinbarten Zahlungen in vertraglich bedingener Weise, trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist, nicht nachkommt.
- Im Übrigen kann der Vermieter das Mietverhältnis nur aus den in § 30 (2) MRG genannten Gründen aufkündigen.
- 8.2** Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis ohne Frist aufzulösen, wenn das Mietobjekt ohne seine Schuld, welchen Grades immer, länger als zwei Monate zum bedungenen Gebrauch zur Gänze oder erheblich untauglich wird oder untergegangen ist. Als erheblich gilt, wenn dadurch die Nutzung von [REDACTED] der Mietfläche zum bestimmungsgemäßen Gebrauch nicht möglich ist.

9. Beendigung des Mietverhältnisses, Betreten der Mieträume

- 9.1** Bei Beendigung des Mietvertrages hat der Mieter das Mietobjekt unter Berücksichtigung der mit einem schonenden Gebrauch verbundenen Abnutzung geräumt von allen Fahrnissen zurückzustellen.
- 9.2** Der Vermieter oder ein von ihm schriftlich Beauftragter kann die Mieträume nach schriftlicher Vorankündigung während der Geschäftsstunden, bei Gefahr in Verzug auch außerhalb derselben ohne Vorankündigung, betreten.
- 9.3.** Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass, bei Gefahr in Verzug, der Zutritt zum Mietobjekt durch den Vermieter auch in seiner Abwesenheit möglich ist.

10. Sonstige Bestimmungen

- 10.1** Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Vertraulichkeit hinsichtlich sämtlicher Inhalte dieses Vertrages sowie aller damit in Zusammenhang stehenden Informationen. Diese Verpflichtung gilt nicht, soweit gesetzliche Bestimmungen – insbesondere jene des österreichischen Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) – eine Offenlegung oder Beauskunftung vorsehen. Von den Vertragsparteien vor Vertragsabschluss geltend gemachte Geheimhaltungsgründe können in derartigen Fällen berücksichtigt werden, soweit diese in gesetzlich gewährten Ausnahmefällen Deckung finden.
- 10.2** Der Mieter trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrages anfallenden Steuern, Gebühren und Abgaben. Die Rechtsgeschäftsgebühr für diesen Mietvertrag wird durch den Vermieter berechnet, ist vom Mieter nach Vertragsabschluss gegen gesonderte Vorschreibung zu zahlen und ist durch den Vermieter an das zuständige Finanzamt abzuführen (Gebührengesetz 1957 idgF). Vertragserrichtungskosten fallen nicht an. Die Kosten einer allfälligen anwaltlichen Beratung trägt jeder Teil selbst.
- 10.3** Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis. Mündliche Nebenabreden bestehen keine bzw. verlieren mit Unterfertigung dieses Vertrages ihre Gültigkeit.
- 10.4** Sollten aus gesetzlichen oder faktischen Gründen einzelne Bestimmungen dieses Mietvertrages obsolet werden, verpflichten sich die Vertragsparteien in jener Weise zur Vertragsergänzung, wie dies dem Inhalt, Zweck und Absicht dieses Mietvertrages bestmöglich entspricht. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.
- 10.5** Sämtliche Anlagen bilden integrierte Bestandteile dieses Vertrages.

- 10.6** Solange ein Vertragsteil dem anderen Vertragsteil keine andere Adresse schriftlich bekannt gibt, gelten Schreiben ausschließlich nur an die oben angesetzte Adresse als zugestellt. Schreiben, die Rechte oder Pflichten aus diesem Vertrag betreffen, sind per Post oder per Fax zu übermitteln. Die Übermittlung dieser Schreiben per E- Mail wird ausgeschlossen und diese gelten als nicht zugegangen.
- 10.7** Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß § 104 JN für sämtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag, auch anlässlich dessen Beendigung, die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien.
- 10.8** Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jedem Vertragsteil nach Vergebührung durch den Vermieter eine zusteht.

11. Anlagenverzeichnis

Anlage ./1 Grundbuchsauszug

Anlage ./2 Energieausweis vom [REDACTED]

Anlage ./3.1 Angebot vom [REDACTED]

Anlage ./4 Plandarstellung Ausführungsplanung Grundriss 3 OG

Wien, den _____



SH17 Beta GmbH & Co KG

für den Vermieter

Wien, den 18.10.21

Arbeitsmarktservice Österreich
Bundesgeschäftsstelle
Treustraße 35-43
1200 Wien

für den Mieter