

Gebühren-Selbstberechnung gemäß §
33 TP 5 GebG:
Steuernummer: 824 / 7123
Aufschreibungsnummer: 2023_138
Vertragsgebühr: € 92,10,-

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Österreichische Post Aktiengesellschaft,
FN 180219 d des Handelsgerichts Wien,
Rochusplatz 1, 1030 Wien
als Vermieterin einerseits,

und

Havibes Music GesbR,
Belinda Grabher,
Roseggerstraße 23/1, 6850 Dornbirn
als Mieter andererseits

I. Mieteinheit und Verwendungszweck

- I.1.) Die Vermieterin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1314 KG 91121 Schwarzach. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Gebäude mit der Adresse Hofsteigstraße 52, 6858 Schwarzach.
- I.2.) Gegenstand dieses Mietvertrages ist die Geschäftsräumlichkeit mit der Bezeichnung Top 10 (verwaltungsintern: MO 0101/1471239/10) gelegen im Untergeschoss des Gebäudes Hofsteigstraße 52, 6858 Schwarzach. Die Mieteinheit, bestehend aus dem Raum mit der Bezeichnung U1.09 hat ein Ausmaß von rd. 14,18 m² Nutzfläche und ist im beiliegenden Plan (Beilage./1), der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages darstellt, gekennzeichnet.

Der Mieter ist berechtigt, die sanitären Anlagen gelegen im Erdgeschoss (Räume E04, E07 und E08) mitzubenzützen. Die sanitären Anlagen sind in der Beilage./2 ersichtlich gemacht.

- I.3.) Die Vermieterin vermietet an den Mieter und dieser mietet von der Vermieterin die in Punkt I.2.) beschriebene Mieteinheit gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages.
- I.4.) Die Mieteinheit darf ausschließlich als privater Proberaum verwendet werden. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist dem Mieter untersagt und stellt einen Aufhebungsgrund nach § 1118 ABGB dar, sofern die widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen des Vermieters nicht bloß geringfügig beeinträchtigt.

Festgehalten wird, dass jegliche, für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Bewilligungen und Adaptierungen vom Mieter auf dessen Kosten zu besorgen sind. Die Vermieterin leistet sohin keine Gewähr für die rechtliche und / oder tatsächliche Eignung des beabsichtigten Verwendungszwecks.

II. Vertragsdauer

- II.1.) Das Mietverhältnis beginnt am 1.8.2023 und wird befristet auf 3 Jahre abgeschlossen. Es endet daher mit Ablauf des 31.07.2026, ohne dass es einer gesonderten Auflösungserklärung bedarf.
- II.2.) Der Mieter hat nach Ablauf eines Jahres ab Mietbeginn das Recht, den Mietvertrag schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Quartalsende ohne Angabe von Gründen vorzeitig zu kündigen.

- II.3.) Der Vermieterin steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG, den Mietvertrag unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende eines Monatsletzten vorzeitig aufzukündigen.
- II.4.) Die Rechte der Vertragsparteien zur vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleiben unberührt.

III. Mietzins, Nebenkosten

Der Mietzins besteht aus

- dem vereinbarten Pauschalmietzins,
- der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer (nachstehend „gesetzl. USt“)

III.1.) Hauptmietzins

Der vereinbarte Hauptmietzins beträgt monatlich EUR 90,29,-- zzgl. gesetzl. USt.

III.2.) Wertbeständigkeit

Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Indexierung des Hauptmietzinses erfolgt nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder nach einem an dessen Stelle tretenden Index. Basis der Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsbeginns endgültig veröffentlichte Indexzahl (= 100). Schwankungen bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt. Der Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraumes bildet. Mietzinsänderungen auf Grund dieser Wertsicherungsvereinbarung sind zu beantragen. Eine derartige, dauerhafte Änderung wird mit dem auf das Einlangen des bezüglichen Antrages nächstfolgenden Monatsersten wirksam. Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich, dass das Unterlassen der Geltendmachung der Wertsicherung aus welchem Grund auch immer - sei es auch über längere Zeit bzw. mehrere Jahre - keinen Verzicht auf die Wertsicherung an sich darstellt. Ein Verzicht auf die Anwendbarkeit der Wertsicherung bedarf stets einer schriftlichen Vereinbarung.

III.3.) Nebenkosten Sämtliche Nebenkosten sind in dem monatlich von dem Mieter zu leistenden Pauschalmietzins enthalten. Festgehalten wird, dass der Raum nicht beheizt wird.

Festgehalten wird ausdrücklich, dass mit dem Pauschalmietzins lediglich die Stromversorgung des Mietgegenstandes mit bloßem Lichtstrom abgegolten ist. Sollte sich aufgrund des evidenten Nutzungsverhaltens des Mieters ein übermäßiger Stromverbrauch herausstellen, so wird bereits jetzt vereinbart, dass die Vermieterin berechtigt ist – ungeachtet des pauschal vereinbarten Mietzinses – eine Nachverrechnung von Stromkosten vorzunehmen.

III.4.) Umsatzsteuer

Zuzüglich zu den angeführten Beträgen ist von allen Mietzinsbestandteilen die Umsatzsteuer in der gesetzlich geschuldeten Höhe zu entrichten.

III.5.) Fälligkeit

Der vereinbarte Hauptmietzins samt Nebenkostenpauschale und gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer ist monatlich im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet der Vermieterin für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen, das sind die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und / oder Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen, sowie für die notwendigen bzw. zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender behördlicher Rechtsverfolgung; für verspätete Zahlungen wird ein Zinssatz von 1 % pro Monat vereinbart.

Der Mieter stimmt im Übrigen zu, dass die Vermieterin die monatlich fälligen Beträge von einem vom Mieter bekannt zu gebenden Konto bei einem inländischen Geldinstitut einziehen kann und wird die hierfür erforderlichen Erklärungen und Unterschriften über Verlangen der Hausverwaltung der Vermieterin fristgerecht abgeben.

III.6.) Aufrechnungsverbot

Eine Aufrechnung des Mietzinses (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc) mit Forderungen, die dem Mieter gegen die Vermieterin zustehen, ist ausgeschlossen, es sei denn, die Forderungen des Mieters gegen die Vermieterin wurden gerichtlich festgestellt, stehen in rechtlichem Zusammenhang mit gegenständlichem Bestandverhältnis oder wurden von der Vermieterin anerkannt. Dieser Aufrechnungsverzicht gilt weiters nicht für den Fall der Zahlungsunfähigkeit der Vermieterin.

IV. Übergabe/Übernahme

Dem Mieter ist die Lage, Beschaffenheit und Ausstattung des Mietgegenstandes bekannt. Über die Übergabe der Mieteinheit an den Mieter ist ein Protokoll zu verfassen.

V. Instandhaltung, Veränderungen, Haftung etc.

V.1.) Erhaltung, Wartung, Instandhaltung

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieteinheit sowie die allgemeinen Teile des Hauses pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Der Mieter verpflichtet sich weiters, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte, wie im Besonderen Elektroleitungs-, Wasserleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitäre bzw. technische Anlagen regelmäßig und fachgerecht zu warten, kleinere, notwendig werdende *Ausbesserungen auf eigene Kosten durchzuführen und instand zu halten, sodass der Vermieterin und den übrigen Bewohnern des Hauses kein Nachteil entsteht.* Unter Wartung wird verstanden: Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung auf Funktionstüchtigkeit sowie Materialermüdung in angemessenen Abständen.

Die Verpflichtung zu einer über die Wartung hinausgehenden Instandhaltung des Mietgegenstandes – sohin auch die Durchführung von Reparaturarbeiten – trifft den Mieter nur dann, sofern dieser als Unternehmer anzusehen ist, es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Gebäudes oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt und Instandhaltungs- bzw. Reparaturkosten nicht eine im Verhältnis zu einer Neuanschaffung oder Erneuerung unangemessene Höhe erreichen oder die Vermieterin nicht ohnehin auf Grund einer unabdingbaren, gesetzlicher Vorschriften zur Instandhaltung verpflichtet ist.

Für alle Arbeiten hat sich der Mieter befugter Gewerbetreibender zu bedienen. Kommt der Mieter seiner Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht nicht nach, kann die Vermieterin nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.

Ernstere Schäden des Hauses sind der Vermieterin bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen. Die Pflichten gem. § 1096 ABGB werden – soweit dazu nicht andere, zugunsten des Mieters zwingende Regelungen bestehen – abbedungen.

V.2.) Zutritt

Die Vermieterin und/oder (ein) von dieser Beauftragte(r) kann (können) das Mietobjekt aus wichtigem Grunde bzw. bei gerechtfertigtem Interesse besichtigen. Die Besichtigung ist im Vorhinein in angemessener Frist anzukündigen; bei Gefahr im Verzug entfällt die Voranmeldepflicht. Die berechtigten Interessen des Mieters sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen. Der Vermieterin steht das Besichtigungsrecht auch gegen den Willen des Mieters zu, soweit dies im Interesse der Erhaltung des Hauses oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist.

V.3.) vorübergehende Benützung und Veränderung

Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seiner Mieteinheit zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohnräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.



V.4.) Veränderungen

Bauliche Veränderungen innerhalb der Mieteinheit oder an der Außenseite dürfen nur mit vorheriger Bewilligung der Vermieterin erfolgen, sofern sie in die bauliche Substanz des Hauses eingreifen oder das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes oder sonstige wesentliche Interessen der Vermieterin oder anderer Bestandnehmer betreffen. Eine Zustimmung der Vermieterin ist dann nicht erforderlich, wenn die vom Mieter beabsichtigte Veränderung für die vereinbarungsgemäße Verwendung der Mieteinheit erforderlich ist, leicht wieder zu beseitigen ist und keine wichtigen Interessen der Vermieterin beeinträchtigt.

Solche beabsichtigten Veränderungen, die einer Zustimmung bedürfen, hat der Mieter der Vermieterin unter detaillierter Angabe von Art und Umfang so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass die Vermieterin gegebenenfalls die Interessen des Hauses und der übrigen Mieter sowie die eigenen Interessen wahrnehmen kann. Eine etwaige Zustimmung der Vermieterin zur Durchführung von Veränderungen am/im Bestandsgegenstand beinhaltet keinen Verzicht auf die Übergabe im ursprünglichen Zustand bei Beendigung des Bestandverhältnisses.

Die Vermieterin hat bei Vertragsende das Wahlrecht, die unentgeltliche Zurücklassung ganz oder teilweise der vom Mieter getätigten Investitionen zu verlangen oder auf gänzliche oder teilweise Entfernung derselben und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu bestehen, sofern es sich bei der Investition nicht

- um einen notwendigen Aufwand des Mieters iSd § 1036 ABGB handelt und diesbezüglich den Mieter keine von § 1096 ABGB abweichende Erhaltungsregel trifft oder
- die Vermieterin einen Ersatzanspruch ausdrücklich anerkannt hat.

In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dergleichen der Vermieterin unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten unverzüglich zu ersetzen. Dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt wurden. Der Mieter hat die Vermieterin auch hinsichtlich gerechtfertigter Mietzinsminderungs- und / oder Schadenersatzansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten. Ebenso obliegen dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

V.5.) Unterlage für spätere Arbeiten

Der Mieter verpflichtet sich jedenfalls, bei Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieterin bei allen baulichen Veränderungen, die er in oder an der Mieteinheit durchführt bzw. durchführen lässt, die Unterlage für spätere Arbeiten am Bauwerk im Sinne des § 8 BauKG vollständig und maßstabgetreu zu übergeben. Die Unterlage für spätere Arbeiten hat alle für Sicherheit und Gesundheitsschutz der Arbeitnehmer bedeutende Angaben zu enthalten, die bei späteren Arbeiten wie Nutzung, Wartung, Instandhaltung, Umbauarbeiten oder Abbruch zu berücksichtigen sind, und hat den Merkmalen des Bauwerkes Rechnung zu tragen.

V.6.) Störungen

Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie Gebrechen an Gas-, Licht- Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl hat der Mieter der Vermieterin zu melden. Die Vermieterin wird nach Bekanntgabe der Störung die Maßnahmen zur Beseitigung einleiten. Aus derartigen kurzzeitigen Störungen (bis zu 3 Kalendertagen) kann der Mieter gegenüber der Vermieterin keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern die Vermieterin an der Störung oder an einer allfälligen verzögerten Behebung derselben kein grobes Verschulden trifft.

V.7.) sonstige Haftung

Der Mieter haftet der Vermieterin gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes sowie auch der Gemeinschaftseinrichtungen und ist auch zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn selbst, durch Personen, denen der Mieter die Nutzung des Mietgegenstandes eingeräumt hat bzw. durch sonstige, in seinem Einflussbereich stehende Dritte, verursacht wurde.

Die Vermieterin haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit und Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet. Dem Mieter wird der Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung, abzuschließen.



VI. Überlassung, Hausordnung, Tierhaltung

VI.1.) Überlassung und Weitergabe an Dritte

Die gänzliche oder teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der Mieteinheit an Dritte ist nicht gestattet. Es sei denn, dass die Vermieterin der Überlassung an einen konkreten Dritten ausdrücklich schriftlich im Vorhinein zugesagt hat.

VI.2.) Hausordnung

Der Mieter erklärt, die dem Vertrag beiliegende Hausordnung in der derzeit gültigen Fassung zur Kenntnis zu nehmen und ihr zuzustimmen. Änderungen der Hausordnung durch die Vermieterin sind zulässig und für den Mieter bindend, sofern die Änderungen geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind und die Einhaltung dem Mieter daher zumutbar ist.

VI.3.) Tierhaltung

Die Tierhaltung in der Mieteinheit bzw. allenfalls mitvermieteten Flächen ist nicht gestattet.

VII. Beendigung des Mietverhältnisses

Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieteinheit geräumt von eigenen Fahrnissen, besenrein, in sauberem und ordnungsgemäßigem Zustand sowie mit funktionsfähigen Einrichtungen und Geräten gem. § 1109 ABGB zu übergeben und die sonstigen ihn treffenden Obliegenheiten so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass die Mieteinheit von der Vermieterin unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann. Lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren müssen nicht beseitigt werden. Über die Rückgabe ist ein Protokoll zu erstellen.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, wenn er bauliche Veränderungen durchgeführt hat, zu diesem Zeitpunkt die Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 Bau KG zu übergeben.

VIII. Kautio

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Barkautio in Höhe von EUR 280,-- auf das Konto IBAN AT61 2011 1287 5356 8901 bei der ERSTE BANK BIC GIBAATWW lautend auf Österreichische Post AG unter Angabe des Verwendungszweckes „1471239_Havibes_Music_GesbR_Kautio“. Ausdrücklich wird vereinbart, dass die Übergabe der Mieteinheit erst nach Einlangen des Kautionsbetrages am og Konto vorgenommen wird, wobei diese Bestimmung gegebenenfalls der Vereinbarung über einen bestimmten Übergabetermin vorgeht.

Die Kautio dient der Vermieterin zur Sicherstellung von berechtigten Forderungen aus dem Mietverhältnis. Für den Fall der Heranziehung der Kautio während aufrechter Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Kautionsbetrag auf die ursprünglich vereinbarte Höhe wieder aufzufüllen, und zwar binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Vermieterin.

IX. Sonstige Bestimmungen

IX.1.) unwirksame Vereinbarungen

Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich ein Vertragsteil auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

IX.2.) Schriftformklausel

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.



IX.3.) Gebühren und Abgaben

Die aus diesem Mietvertrag erwachsenden Gebühren nach dem Gebührengesetz trägt im Innenverhältnis der Mieter. Zum Zweck der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der auf den Mietgegenstand entfallende monatliche Gesamtmietzins EUR 90,29-- zzgl. gesetzl. USt beträgt.

Ausdrücklich wird vereinbart, dass die Übergabe der Mieteinheit erst nach Einlangen der Gebühren aus dem Bestandsvertrag am Hausverwaltungskonto IBAN AT40 6000 0000 0750 0053 bei der BAWAG BIC OPSKATWW, unter Anführung des Verwendungszwecks „1471239_Havibes_Music_GesbR_Vergebührung“ vorgenommen wird, wobei diese Bestimmung gegebenenfalls der Vereinbarung über einen bestimmten Übergabetermin vorgeht.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung trägt jede Partei für sich selbst.

IX.4.) Datenverarbeitung

Die Vermieterin und der Mieter sind jeweils mit der Erhebung, Speicherung und elektronischen Verarbeitung von Daten durch den Mieter, die Vermieterin oder deren Beauftragte einverstanden, soweit diese im Zusammenhang mit der Administration des Bestandvertrages und der Bezahlung des Entgeltes erforderlich sind.

IX.5.) Gerichtsstand und anzuwendendes Recht

Es gilt ausschließlich österreichisches Recht mit Ausnahme des UN-Kaufrechts. Die Vertragsparteien vereinbaren, soweit gesetzlich zulässig, für alle aus diesem Vertrag resultierenden Streitigkeiten als ausschließlichen örtlichen Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht für den 1. Wiener Gemeindebezirk.

IX.6.) Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die der Vermieterin verbleibt. Der Mieter erhält eine Kopie.

Vomp, am 17.07.2023

Dornbirn, am 07.07.2023

Österreichische Post AG
Konzern-Immobilien
Immobilienverwaltung
Ernst-Derfesser-Straße 4
6134 Vomp

Österreichische Post Aktiengesellschaft
Vermieter


Mag. Elisabeth Biasio


Harald Pichler


Havibes Music GesbR, Belinda Grabher
Mieter

- Beilage ./1: Plan mit Kennzeichnung der Mieteinheit
Beilage ./2: Plan mit Kennzeichnung der sanitären Anlagen
Beilage ./3: Hausordnung
Beilage ./4: Brandschutzordnung 2023



1. NACHTRAG ZUM MIETVERTRAG

vom 7./17.7.2023

abgeschlossen zwischen der

Österreichischen Post Aktiengesellschaft,
Rochusplatz 1, 1030 Wien FN 180219 d, HG Wien,
als Vermieterin

und

Havibes Music GesbR,
Belinda Grabher,
Roseggerstraße 23/1, 6850 Dornbirn
als Mieter

1. Präambel

Die Österreichische Post Aktiengesellschaft ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1314 KG 91121 Schwarzach. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Gebäude mit der Adresse Hofsteigstraße 52, 6858 Schwarzach.

Die Österreichische Post AG und Havibes Music GesBr sind mit Mietvertrag vom 7./17.7.2023 ein, bis zum 31.07.2026 befristetes Mietverhältnis, über die im UG gelegene Räumlichkeit mit der Bezeichnung U1.09 (verwaltungsintern 0101/1471239/10) eingegangen.

Mit gegenständlichem 1. Nachtrag zum Mietvertrag erfolgt ein Raumwechsel.

2. Raumwechsel

Die Österreichische Post AG als Vermieterin und Havibes Music GesBr als Mieter kommen überein, dass ein Raumwechsel mit der Bezeichnung U1.09 zu U1.07 stattfindet. Der Raum U1.07 (verwaltungsintern: Top MO 0101/1471239/7) hat ein Ausmaß von auf ca. 14,18 m² Nutzfläche und ist im beiliegenden Plan (Beilage./1), der einen integrierten Bestandteil dieses Nachtrags darstellt, gekennzeichnet.

3. Mietzins

Der Mietzins bleibt unverändert, da die Räume ca. das gleiche Ausmaß an Nutzfläche besitzen.

4. Sonstige Bestimmungen

4.1.) Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Sofern in diesem Zusatz zum Mietvertrag keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden, gelten sämtliche Bestimmungen des Mietvertrages vom 7./17.7.2023 weiter.

4.2.) Gebühren

Es fallen keine Gebühren an.

4.3.) Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die der Vermieterin verbleibt. Der Mieter erhält eine Kopie.

Vomp, am 23.11.23

Österreichische Post AG

Konzern-Immobilien

Immobilienverwaltung

Ernst-Derfesser-Straße 4

6134 Vomp

Österreichische Post Aktiengesellschaft

Mag. Elisabeth Biasio

Harald Pichler

Dornbirn, am 8.11.23

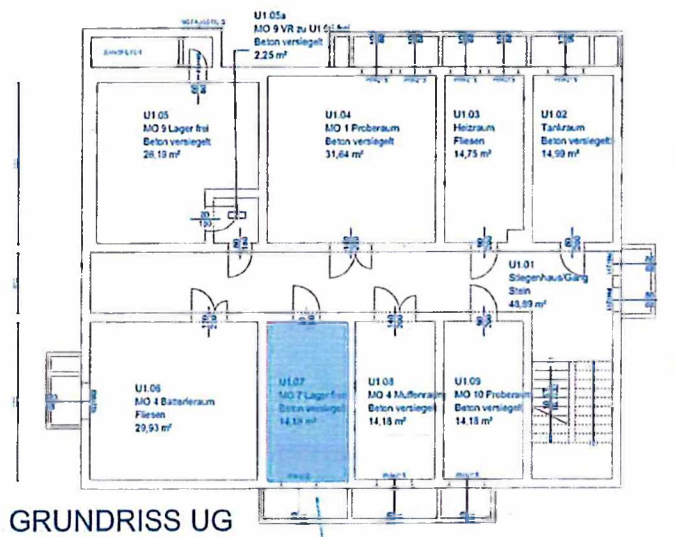


Havibes Music GesBr

Belinda Grabher



Beilage/1.



Top MO 7

Kanzelnnummer	14	
Klient	71239	
PLZ	6858	Ort Schwarzach
Straße	Hofsteigstraße	
Hausnr.	52	
Objektnummer	1	Objektbezeichnung Postamt/VSt Schwarzach
		Geschoss KG

[Handwritten signature]

Gebühren-Selbstberechnung
gemäß § 33 TP 5 GebG:
Steuernummer: 824/7123
Aufschreibungsnummer: 2016_220
Vertragsgebühr: € 1027,31

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Österreichische Post Aktiengesellschaft,
FN 180219d des Handelsgerichts Wien,
Haidingergasse 1, 1030 Wien,
als Vermieterin einerseits,

und

Mag. Romina Meusbürger, geb. 11.03.1983
ATU 66702605
Achrainweg 4, 6858 Schwarzach
als Mieter andererseits,

I. Mieteinheit und Verwendungszweck

I.1.) Die Vermieterin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1314 KG 91121 Schwarzach. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Gebäude mit der Adresse Hofsteigstraße 52, 6858 Schwarzach.

I.2.) Gegenstand dieses Mietvertrages ist die Geschäftsräumlichkeit mit der Bezeichnung Top 3 (verwaltungsintern: MO 0101/1471239/3) gelegen im Erdgeschoß des Gebäudes 6858 Schwarzach, Hofsteigstraße 52. Die Mieteinheit, bestehend aus den Räumen mit den Bezeichnungen E.10, E.11 und E.12 hat ein Ausmaß von rd. 93,87 m² Nutzfläche und ist im beiliegenden Plan (Beilage./1), der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages darstellt, gekennzeichnet.

Der Mieter ist berechtigt, die sanitären Anlagen gelegen im Erdgeschoss (Räume E.04 bis E.08) mitzubenzützen. Die sanitären Anlagen sind in der Beilage./_1 ersichtlich gemacht.

Der Mieter ist berechtigt, die PKW-Abstellplätze im Hof, die auch anderen Mietern zur Verfügung stehen, auch für sich und seine Kunden zu verwenden (Beilage 2). Im Bedarfsfall behält sich die Vermieterin die Festlegung einer konkreten Parkordnung (Parkplatzzuweisungen) vor.

Der Mieter sowie dessen Dienstnehmer und Kunden sind zur Teilnahme an der Zentralheizungsanlage berechtigt und verpflichtet.

I.3.) Die Vermieterin vermietet an den Mieter und dieser mietet von der Vermieterin die in Punkt I.2.) beschriebene Mieteinheit gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages.

I.4.) Die Mieteinheit darf ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken als Tierarztpraxis verwendet werden. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist dem Mieter untersagt und stellt einen Aufhebungsgrund nach § 1118 ABGB dar, sofern die widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen der Vermieterin nicht bloß geringfügig beeinträchtigt.

Festgehalten wird, dass jegliche, für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Bewilligungen vom Mieter auf dessen Kosten zu besorgen sind. Die Vermieterin leistet sohin keine Gewähr für die rechtliche und / oder tatsächliche Eignung des beabsichtigten Verwendungszwecks.

- 1.5.) Dem Mieter wurde vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis ausgehändigt.

II. Vertragsdauer

- II.1.) Das Mietverhältnis beginnt am 1.12.2016 und wird befristet auf 5 Jahre abgeschlossen. Es endet daher mit Ablauf des 30.11.2021, ohne dass es einer gesonderten Auflösungserklärung bedarf.
- II.2.) Der Mieter hat das Recht das Vertragsverhältnis um weitere 5 Jahre zu verlängern, indem er die Vermieterin bis spätestens 31.07.2021 schriftlich eingeschrieben davon verständigt, dass er das Mietverhältnis fortsetzt. Diesfalls endet das Mietverhältnis mit Ablauf des 30.11.2026 ohne dass es einer Auflösungserklärung bedarf.
- II.3.) Der Vermieterin steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG, den Mietvertrag unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende eines Monatsletzten vorzeitig aufzukündigen.
- II.4.) Die Rechte der Vertragsparteien zur vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleiben unberührt.

III. Mietzins, Nebenkosten

Der Mietzins besteht aus

- dem vereinbarten Hauptmietzins,
- den Nebenkosten,
- der Umsatzsteuer gem. Punkt III.4.)

Festgehalten wird, dass sich sämtliche, in diesem Vertragspunkt III. angeführten Beträge (Entgelte), stets als Nettobeträge exkl. einer/der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer verstehen, soweit im Einzelnen nicht anderes bestimmt ist.

III.1.) Hauptmietzins

III.1.1.) Der vereinbarte Hauptmietzins beträgt monatlich EUR 469,35.

- III.1.2.) Angesichts der noch vom Mieter durchzuführenden Umbauarbeiten, vereinbaren die Vertragsparteien, dass für den Monat Dezember 2016 kein Hauptmietzins zu bezahlen ist.

Der unter III.1.1.) vereinbarte Hauptmietzins wird daher erstmalig ab dem Zinstermin 01.01.2017 fällig.

III.2.) Wertbeständigkeit

Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Indexierung des Hauptmietzinses erfolgt nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 (VPI 2010) oder nach einem an dessen Stelle tretenden Index. Basis der Wertsicherung ist die für den Monat des

Vertragsbeginns endgültig veröffentlichte Indexzahl (= 100). Schwankungen bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt. Der Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraumes bildet.

Mietzinsänderungen auf Grund dieser Wertsicherungsvereinbarung sind zu beantragen. Eine derartige, dauerhafte Änderung wird – soweit gesetzlich nicht zwingend anderes vorgeschrieben ist – mit dem auf das Einlangen des bezüglichen Antrages nächstfolgenden Monatsersten wirksam. Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich, dass das Unterlassen der Geltendmachung der Wertsicherung aus welchem Grund auch immer – sei es auch über längere Zeit bzw. mehrere Jahre – keinen Verzicht auf die Wertsicherung an sich darstellt. Ein Verzicht auf die Anwendbarkeit der Wertsicherung bedarf stets einer schriftlichen Vereinbarung.

Die Geltendmachung einer Wertsicherung für die Vergangenheit ist bis zu 3 Jahren zulässig.

III.3.) Nebenkosten

Unter Nebenkosten sind zu verstehen:

- die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§§ 21, 22 und 23 MRG),
- die besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen (§ 24 MRG),
- die Stromkosten

Die Vertragsparteien vereinbaren im Hinblick darauf, dass keine Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) gegeben ist, die Anwendung der § 17, §§ 21 - 24 MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis. Nebenkosten sind überdies die nachstehend angeführten Kosten und Aufwendungen, soweit diese für den ordnungsgemäßen Betrieb der Liegenschaft erforderlich sind und / oder durch die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen durch die Nutzer der Liegenschaft entstehen: Wartungskosten für Feuerlöscher, Brandmeldeanlagen (samt Entgelt für die dazugehörigen Notrufleitungen und den Aufwand für den Brandschutzbeauftragten), Notbeleuchtung und E-Verteiler und dergleichen.

Im Haus ist die/sind folgende, der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienende Anlage/n vorhanden: eine zentrale Wärmeversorgungsanlage. Der Mieter ist berechtigt, diese Anlage/n zu benützen, verpflichtet sich jedoch auch, seinen Anteil an den Gemeinkosten dieser Gemeinschaftsanlage/n während der gesamten Mietdauer zu leisten, unabhängig davon, ob er diese in Anspruch nimmt.

Zur Deckung der im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden Nebenkosten wird zu jedem Zinstermin ein Akontobetrag entsprechend den Bestimmungen des § 21 Abs 3 MRG zur Anrechnung gebracht. Auch die Abrechnung und die Verrechnung eines sich aus der Abrechnung allfällig ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrages geschieht unter Anwendung der Bestimmungen des § 21 Abs 3 MRG.

Als Betriebskostenkonto wird derzeit ein Betrag von EUR 1,35 pro m² Nutzfläche und Monat, daher EUR 126,72 pro Monat, vereinbart.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass eine zentrale Wärmeversorgungsanlage das gesamte Gebäude beheizt und in diesem Zusammenhang vereinbart, dass die Abrechnung der Heizkosten (inkl. Energiekosten, Wartung, etc.) – soweit eine Abweichung vom Betriebskostenschlüssel gegeben sein sollte – im Verhältnis der beheizbaren Nutzfläche erfolgt.

Als Heizkostenkonto wird derzeit ein Betrag von EUR 0,60 pro m² Nutzfläche und Monat, daher EUR 56,32 pro Monat, vereinbart.

Ausdrücklich wird weiters festgehalten, dass eine einheitliche Stromversorgung für das gesamte Gebäude gegeben ist und in diesem Zusammenhang vereinbart, dass die Abrechnung der Stromkosten – soweit eine Abweichung vom Betriebskostenschlüssel gegeben sein sollte – im Verhältnis der einheitlich stromversorgten Nutzfläche erfolgt.

Als Stromkostenkonto wird derzeit ein Betrag von EUR 0,65 pro m² Nutzfläche und Monat, daher EUR 61,02 pro Monat, vereinbart.

Sollte in Zukunft die Heizung neugestaltet werden und / oder Subzähler für die Heizung und / oder für die Stromversorgung von einzelnen Teilen des Gebäudes eingebaut werden, so wird bereits jetzt vereinbart, dass in diesem Fall die Tragung der Heiz- und / oder Stromkosten nach tatsächlichem Verbrauch zu erfolgen hat.

Der Mieter stimmt ausdrücklich dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden, gesetzliche Haftpflicht und Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden, sowie gegen andere Schäden wie insbesondere gegen Glasbruch und Sturmschäden, zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

Der Mieter hat etwaige sonstige, von ihm verursachten Bewirtschaftungskosten, wie z.B. Telefon, Telefax, Telekabel undgl, sowie sämtliche Steuern, Gebühren und Abgaben, die mit dem Betrieb seines Unternehmens verbunden sind, selbst zu tragen. Die Verrechnung dieser Kosten hat nach Möglichkeit direkt zwischen dem Mieter und den jeweiligen Lieferanten bzw. Anspruchsberechtigten zu erfolgen. Sollten solche Kosten der Vermieterin vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Mieter innerhalb von 14 Tagen nach Vorschreibung zu deren Ersatz.

III.4.) Umsatzsteuer

Der Mieter bestätigt hiermit, dass er den Mietgegenstand nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Festgehalten wird, dass nach Ansicht der Steuerbehörde geringfügig unecht umsatzsteuerbefreite Umsätze (derzeitig von bis zu 5%) unschädlich sind. Sollte der Mieter beabsichtigen eine Änderung der Verwendung (des Mietgegenstandes) zur Erzielung von unecht umsatzsteuerbefreiten Umsätzen vorzunehmen, hat er das der Vermieterin im Vorhinein unter Einhaltung einer angemessenen Frist in einer Art und Weise zu melden, sodass die Vermieterin ihren Verpflichtungen dem Finanzamt gegenüber (betreffend Vorsteuerabzugs- bzw. Optionsberechtigung) nachzukommen kann.

Sollten aus der Sphäre des Mieters stammende Umstände eintreten, wonach die Vermieterin nicht mehr zu Umsatzsteuerpflicht optieren kann, vereinbaren die Vertragsparteien, dass sich der Hauptmietzins sowie die Nebenkosten um die verrechneten Umsatzsteuerbeträge erhöhen. Im Ergebnis wird sich die monatliche Zahlungsverpflichtung nicht reduzieren. Eine Umsatzsteuer wird sodann nur mehr insoweit verrechnet als nach umsatzsteuerrechtlichen Bestimmungen umsatzsteuerliche Leistungen (der Vermieterin) erbracht werden. Soweit erforderlich wird die Vermieterin dem Mieter für bereits gelegte Rechnungen entsprechende Rechnungskorrekturen übersenden.

Die Vermieterin verzichtet auf die Anwendung der Steuerbefreiung und optiert daher zur Umsatzsteuerpflicht. Die nach diesem Vertrag vom Mieter an die Vermieterin zu entrichtenden Beträge (Entgelte) erhöhen sich jeweils um die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe,

III.5.) Fälligkeit

Der gesamte Mietzins ist jeweils am Ersten eines jeden Kalendermonats im Vorhinein auf das von der Vermieterin bekannt gegebene Bankkonto spesenfrei zu entrichten.

Der Mieter hat den Überweisungsauftrag so rechtzeitig zu erteilen, dass der (gesamte) Mietzins spätestens am Ersten eines jeden Kalendermonats auf dem Konto der Vermieterin wertgestellt ist.

Die Vertragsparteien vereinbaren im Falle eines Zahlungsverzuges verschuldensunabhängig die Verzugszinsen in Höhe von 9,2 % per anno über dem jeweils maßgeblichen Basiszinssatz

Der Mieter haftet der Vermieterin verschuldensabhängig für die durch verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen, das sind die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und / oder Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen, sowie für die notwendigen bzw. zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender behördlicher Rechtsverfolgung. Für ein Mahnschreiben sind vom Mieter € 40,00 zu bezahlen.

III.6.) Aufrechnungsverbot

Eine Aufrechnung allfälliger Forderungen des Mieters gegen Forderungen der Vermieterin ist ausgeschlossen.

IV. Übergabe/Übernahme

Der Mieter bestätigt, dass er das gegenständliche Mietobjekt vor Abschluss des Mietvertrages ausgiebig besichtigt hat und dass ihm dessen Lage, Beschaffenheit, Bau- und Erhaltungszustand sowie die Ausstattung mit technischen Einrichtungen bzw. Anlagen bekannt sind. Ebenso hat sich der Mieter vor Abschluss des Mietvertrages von den baurechtlichen Widmungen für den Mietgegenstand in Kenntnis gesetzt. Über die Übergabe der Mieteinheit an den Mieter ist ein Protokoll zu verfassen.

V. Instandhaltung, Veränderungen, Haftung etc.

V.1.) Erhaltung, Wartung, Instandhaltung

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieteinheit sowie die allgemeinen Teile des Hauses pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Der Mieter verpflichtet sich weiters, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte, wie im Besonderen Elektroleitungs-, Wasserleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitäre bzw. technische Anlagen regelmäßig und fachgerecht zu warten, kleinere, notwendig werdende Ausbesserungen auf eigene Kosten durchzuführen und instand zu halten, sodass der Vermieterin und den übrigen Bewohnern des Hauses kein Nachteil entsteht. Unter Wartung wird verstanden: Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung auf Funktionstüchtigkeit sowie Materialermüdung in angemessenen Abständen.

Die Verpflichtung zu einer über die Wartung hinausgehenden Instandhaltung des Mietgegenstandes – sohin auch die Durchführung von Reparaturarbeiten – trifft den Mieter nur dann, sofern dieser als Unternehmer anzusehen ist, es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Gebäudes oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt und Instandhaltungs- bzw. Reparaturkosten nicht eine im Verhältnis zu einer Neuanschaffung oder Erneuerung unangemessene Höhe erreichen oder die Vermieterin nicht ohnehin auf Grund einer unabdingbaren, gesetzlicher Vorschriften zur Instandhaltung verpflichtet ist.

Für alle Arbeiten hat sich der Mieter befugter Gewerbetreibender zu bedienen. Kommt der Mieter seiner Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht nicht nach, kann die Vermieterin nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.

Ernstere Schäden des Hauses sind der Vermieterin bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen. Die Pflichten gem. § 1096 ABGB werden – soweit dazu nicht andere, zugunsten des Mieters zwingende Regelungen bestehen – abbedungen.

V.2.) Zutritt

Die Vermieterin und/oder (ein) von dieser Beauftragte(r) kann (können) das Mietobjekt aus wichtigem Grunde bzw. bei gerechtfertigtem Interesse besichtigen. Die Besichtigung ist im Vorhinein in angemessener Frist anzukündigen; bei Gefahr im Verzug entfällt die Voranmeldspflicht. Die berechtigten Interessen des Mieters sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen. Der Vermieterin steht das Besichtigungsrecht auch gegen den Willen des Mieters zu, soweit dies im Interesse der Erhaltung des Hauses oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist.

V.3.) vorübergehende Benützung und Veränderung

Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seiner Mieteinheit zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohnräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

V.4.) Veränderungen

Bauliche Veränderungen innerhalb der Mieteinheit oder an der Außenseite dürfen nur mit vorheriger Bewilligung der Vermieterin erfolgen, sofern sie in die bauliche Substanz des Hauses eingreifen oder das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes oder sonstige wesentliche Interessen der Vermieterin oder anderer Bestandnehmer betreffen. Eine Zustimmung der Vermieterin ist dann nicht erforderlich, wenn die vom Mieter beabsichtigte Veränderung für die vereinbarungsgemäße Verwendung der Mieteinheit erforderlich ist, leicht wieder zu beseitigen ist und keine wichtigen Interessen der Vermieterin beeinträchtigt.

Solche beabsichtigten Veränderungen, die einer Zustimmung bedürfen, hat der Mieter der Vermieterin unter detaillierter Angabe von Art und Umfang so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass die Vermieterin gegebenenfalls die Interessen des Hauses und der übrigen Mieter sowie die eigenen Interessen wahrnehmen kann. Eine etwaige Zustimmung der Vermieterin zur Durchführung von Veränderungen am/im Bestandsgegenstand beinhaltet keinen Verzicht auf die Übergabe im ursprünglichen Zustand bei Beendigung des Bestandverhältnisses.

Die Vermieterin hat bei Vertragsende das Wahlrecht, die unentgeltliche Zurücklassung ganz oder teilweise der vom Mieter getätigten Investitionen zu verlangen oder auf gänzliche oder teilweise Entfernung derselben und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu bestehen, sofern es sich bei der Investition nicht

- um einen notwendigen Aufwand des Mieters iSd § 1036 ABGB handelt und diesbezüglich den Mieter keine von § 1096 ABGB abweichende Erhaltungsregel trifft oder
- die Vermieterin einen Ersatzanspruch ausdrücklich anerkannt hat.

In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dergleichen der Vermieterin unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten unverzüglich zu ersetzen. Dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt wurden. Der Mieter hat die Vermieterin auch hinsichtlich gerechtfertigter Mietzinsminderungs- und / oder Schadenersatzansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu

halten. Ebenso obliegen dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

V.4.2.) Sondervereinbarung

hinsichtlich der vom Mieter beabsichtigten Veränderungen:

- Die Vermieterin erteilt dem Mieter die Zustimmung zur Durchführung dieser Umbauarbeiten. Festgehalten wird ausdrücklich, dass alle erforderlichen Bewilligungen vom Mieter zu besorgen sind. Die Vermieterin verpflichtet sich, erforderliche Zustimmungserklärungen gegenüber involvierten Behörden binnen 14 Tagen ab Aufforderung abzugeben.
- Die Umbauarbeiten sind von befugten Fachfirmen, unter größtmöglicher Schonung der übrigen Bestandnehmer der Liegenschaft sowie unter Wahrung der Interessen der Vermieterin, durchführen zu lassen.
- Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass sämtliche Kosten der Umbauarbeiten sowie Kosten für Bewilligungen vom Mieter zu tragen sind. Der Mieter ist demgemäß auch nicht berechtigt, eine Investitionsabgeltung zu fordern. Die Umbauarbeiten gehen somit gegebenenfalls entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.
- Festgehalten wird, dass den Mieter bei Vertragsende keine Rückbauverpflichtung trifft.
- Der Mieter hat der Vermieterin binnen angemessener Frist nach Beginn der Umbauarbeiten einen Plan im dwg-Format unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

V.5.) Unterlage für spätere Arbeiten

Der Mieter verpflichtet sich jedenfalls, bei Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieterin bei allen baulichen Veränderungen, die er in oder an der Mieteinheit durchführt bzw. durchführen lässt, die Unterlage für spätere Arbeiten am Bauwerk im Sinne des § 8 BauKG vollständig und maßstabgetreu zu übergeben. Die Unterlage für spätere Arbeiten hat alle für Sicherheit und Gesundheitsschutz der Arbeitnehmer bedeutende Angaben zu enthalten, die bei späteren Arbeiten wie Nutzung, Wartung, Instandhaltung, Umbauarbeiten oder Abbruch zu berücksichtigen sind, und hat den Merkmalen des Bauwerkes Rechnung zu tragen.

V.6.) Störungen

Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie Gebrechen an Gas-, Licht- Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl hat der Mieter der Vermieterin zu melden. Die Vermieterin wird nach Bekanntgabe der Störung die Maßnahmen zur Beseitigung einleiten. Aus derartigen kurzzeitigen Störungen (bis zu 3 Kalendertagen) kann der Mieter gegenüber der Vermieterin keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern die Vermieterin an der Störung oder an einer allfälligen verzögerten Behebung derselben kein grobes Verschulden trifft.

V.7.) sonstige Haftung

Der Mieter haftet der Vermieterin gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes sowie auch der Gemeinschaftseinrichtungen und ist auch zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn selbst, durch Personen, denen der Mieter die Nutzung des Mietgegenstandes eingeräumt hat bzw. durch sonstige, in seinem Einflussbereich stehende Dritte, verursacht wurde.

Die Vermieterin haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit und Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet. Dem Mieter wird empfohlen eine Haushaltsversicherung (mit Einschluss Haftpflicht und Einbruch) mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen.

V.8.) Firmenschilder

Der Mieter ist berechtigt nach Freigabe durch die Vermieterin auf seine Kosten ein Firmenschild im Eingangsbereich zu montieren. Es ist der Vermieterin hiezu jedoch vorab eine Fotomontage zur

Genehmigung vorzulegen. Erforderliche behördliche Zustimmungen sind vom Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Der Mieter hat zudem etwaig auflaufende Abgaben und Steuern zu tragen. Vor Anbringung eines weiteren Firmenschildes hat der Mieter neuerlich das Einvernehmen mit der Vermieterin herzustellen. Die Vermieterin ist aus dem Umstand der Anbringung der Schilder jedenfalls vollkommen Schad- und Klaglos zu halten. Bei Beendigung des Vertrages ist das / sind die Firmenschild/er zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

VI. Überlassung, Hausordnung, Tierhaltung, Konkurrenzverbot

VI.1.) Überlassung und Weitergabe an Dritte

Die gänzliche oder teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der Mieteinheit an Dritte ist nicht gestattet. Es sei denn, dass die Vermieterin der Überlassung an einen konkreten Dritten ausdrücklich schriftlich im Vorhinein zugestimmt hat oder der Mieter hiezu gesetzlich unabdingbar berechtigt ist.

VI.2.) Hausordnung

Der Mieter erklärt, die dem Vertrag beiliegende Hausordnung in der derzeit gültigen Fassung zur Kenntnis zu nehmen und ihr zuzustimmen. Änderungen der Hausordnung durch die Vermieterin sind zulässig und für den Mieter bindend, sofern die Änderungen geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind und die Einhaltung dem Mieter daher zumutbar ist.

VI.3.) Tierhaltung

Die Tierhaltung in der Mieteinheit bzw. allenfalls mitvermieteten Flächen ist im Rahmen des erlaubten Verwendungszweckes gestattet.

VI.4.) Konkurrenzverbot

Der Mieter verpflichtet sich während der Dauer des Mietverhältnisses ohne Zustimmung der Vermieterin

- keinen dem Unternehmen der Vermieterin gleichartigen Betrieb zu unterstützen oder
- den Mietgegenstand an Konkurrenzunternehmen der Vermieterin in Unterbestand zu vergeben oder auf eine sonstige Art zum Gebrauch zu überlassen.

Bei Verstößen gegen obiges Konkurrenzverbot wird unbeschadet der Geltendmachung weiterer Ansprüche und unbeschadet des Ersatzes eines höheren Schadens ein Pönale in der Höhe von EUR 1.000,00 je angefangenen Monat des Verstoßes fällig. Das Pönale ist gem. Pkt. III.2.) wertgesichert.

VII. Beendigung des Mietverhältnisses

Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieteinheit geräumt von eigenen Fahrnissen, besenrein, in sauberem und ordnungsgemäßem Zustand sowie mit funktionsfähigen Einrichtungen und Geräten gem. § 1109 ABGB zu übergeben und die sonstigen ihn treffenden Obliegenheiten so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass die Mieteinheit von der Vermieterin unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann. Lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren müssen nicht beseitigt werden. Über die Rückgabe ist ein Protokoll zu erstellen.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, wenn er bauliche Veränderungen durchgeführt hat, zu diesem Zeitpunkt die Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 Bau KG zu übergeben.

VIII. Kautions

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss unter dem Verwendungszweck „1471239_Meusburger“ eine Barkautions in Höhe von EUR 2500,00 auf das Konto Nr. AT61 20111 28753568901 bei der ERSTE

BANK, BIC GIBAAWWXXX lautend auf Österreich. Post AG. Ausdrücklich wird vereinbart, dass die Übergabe der Mieteinheit erst nach Einlangen des Kautionsbetrages am og Konto vorgenommen wird, wobei diese Bestimmung gegebenenfalls der Vereinbarung über einen bestimmten Übergabetermin vorgeht.

Die Kaution dient der Vermieterin zur Sicherstellung von berechtigten Forderungen aus dem Mietverhältnis. Für den Fall der Heranziehung der Kaution während aufrechter Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Kautionsbetrag auf die ursprünglich vereinbarte Höhe wieder aufzufüllen, und zwar binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Vermieterin.

IX. Sonstige Bestimmungen

IX.1.) unwirksame Vereinbarungen

Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich ein Vertragsteil auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

IX.2.) Schriftformklausel

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

IX.3.) Gebühren und Abgaben

Die aus diesem Mietvertrag erwachsenden Gebühren nach dem Gebührengesetz („Vergebührungskosten“) trägt im Innenverhältnis der Mieter. Die Vermieterin wird im Aussenverhältnis die rechtzeitige Anzeige und Bezahlung der Vergebührungskosten vornehmen. Zum Zweck der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der auf den Mietgegenstand entfallende monatliche Gesamtmietzins einschließlich Nebenkosten und Umsatzsteuer EUR 856,09 beträgt. Bei der Angabe dieses Betrages handelt es sich um eine informative Mitteilung. Sollte - abweichend von dem genannten Gesamtmietzins - eine andere Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt werden und sich demnach ein höherer Gebührenbetrag ergeben, verpflichtet sich der Mieter auch etwaig höhere Vergebührungskosten zu tragen.

Ausdrücklich wird vereinbart, dass die Übergabe der Mieteinheit erst nach Einlangen der Gebühren aus dem Bestandsvertrag am Hausverwaltungskonto Nr. AT40600000007500053 bei der P.S.K., BIC OPSKATWW, unter Anführung des Verwendungszwecks „1471239_Meusburger“ vorgenommen wird, wobei diese Bestimmung gegebenenfalls der Vereinbarung über einen bestimmten Übergabetermin vorgeht.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung trägt jede Partei für sich selbst.

IX.4.) Datenverarbeitung

Die Vermieterin und der Mieter sind jeweils mit der Erhebung, Speicherung und elektronischen Verarbeitung von Daten durch den Mieter, die Vermieterin oder deren Beauftragte einverstanden, soweit diese im Zusammenhang mit der Administration des Bestandsvertrages und der Bezahlung des Entgeltes erforderlich sind.

IX.5.) Gerichtsstand und anzuwendendes Recht; grundverkehrsbehördliche Genehmigung

Es gilt ausschließlich österreichisches Recht mit Ausnahme des UN-Kaufrechts. Die Vertragsparteien vereinbaren, soweit gesetzlich zulässig, für alle aus diesem Vertrag resultierenden Streitigkeiten als

ausschließlichen örtlichen Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht für den 1. Wiener Gemeindebezirk.

Der Mieter ist verpflichtet, sich um eine allenfalls notwendige grundverkehrsbehördliche Genehmigung bei vollständiger Schadloshaltung der Vermieterin zu kümmern.

IX.6.) Vertragsausfertigungen

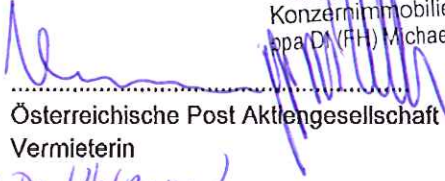
Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die der Vermieterin verbleibt. Der Mieter erhält eine Kopie.

IX.7.) Unternehmereigenschaft, Verbraucherschutz

Einvernehmlich festgehalten wird, dass der Abschluss dieses Vertrages für beide Vertragsparteien ein unternehmensbezogenes Geschäft darstellt. Der Mieter bestätigt im Besonderen, dass der gegenständliche Vertrag für ihn kein Gründungsgeschäft im Sinne des § 1 Abs. 3 KSchG darstellt.

Wien, am 20.12.2016

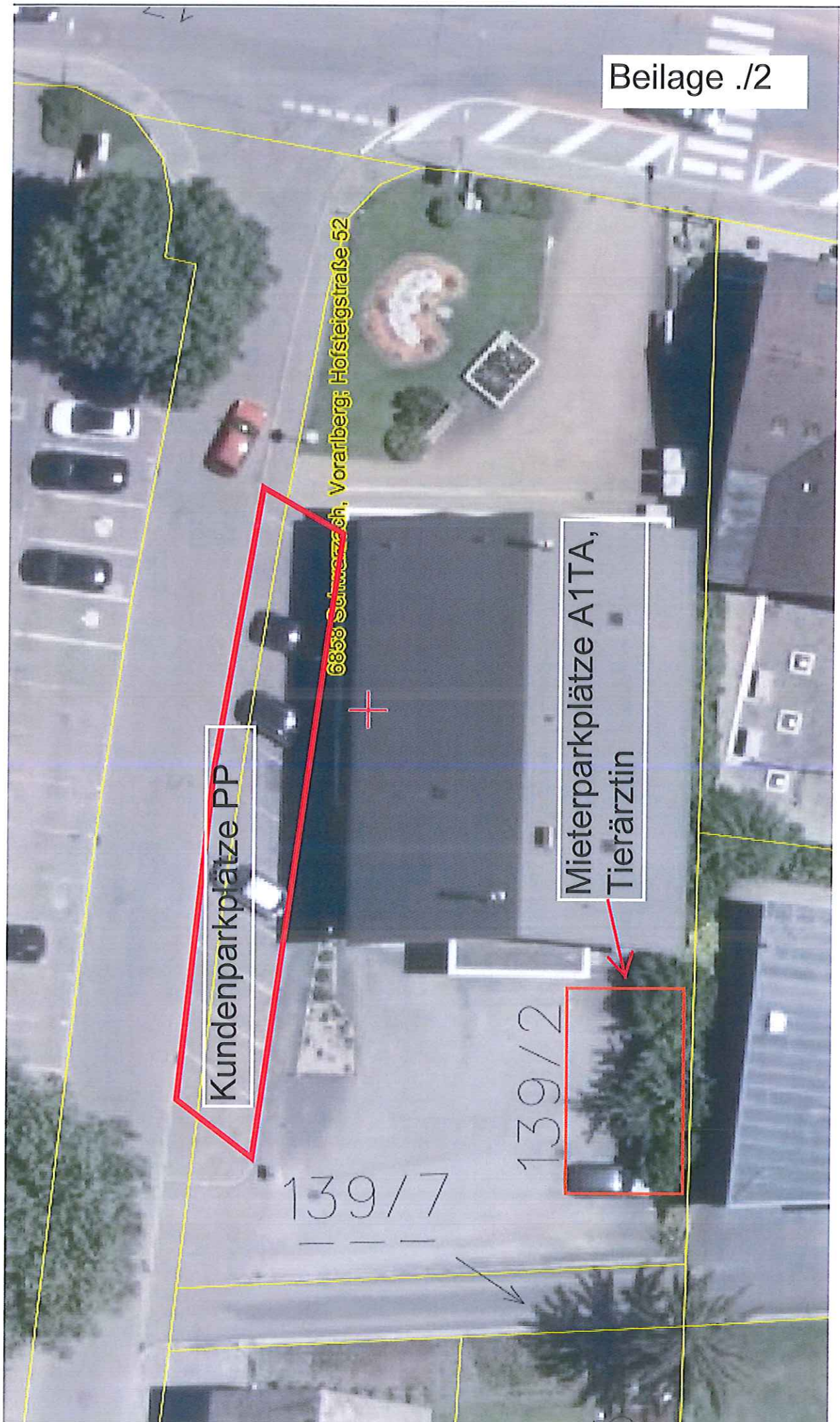
Schwarzach, am 14.10.16


Österreichische Post AG
Konzernimmobilien
Dipl.-Ing. (FH) Michael Ullrich MSc
Österreichische Post Aktiengesellschaft
Vermieterin
(Dr. Uhlmann)


Mag. Romina Meusburger
Mieter
Tierarztpraxis
Mag. Romina Meusburger
Achrainweg 4, 6858 Schwarzach
Tel. +43 5572 401031

- Beilage ./1: Plan mit Kennzeichnung der Mieteinheit sowie der sanitären Anlagen zur Mitbenützung
Beilage ./2: Plan mit Kennzeichnung der PKW-Abstellplätze

GRUNDRISSE



1. NACHTRAG ZUM MIETVERTRAG

vom 14./20.10.2016

abgeschlossen zwischen der

Österreichischen Post Aktiengesellschaft,
Rochusplatz 1, 1030 Wien, FN 180219 d, HG Wien,
als Vermieterin

und

Mag. Romina Dür, geb. 11.03.1983,
Tierarztpraxis,
ATU 66702605
Hofsteigstraße 52, 6858 Schwarzach
als Mieter

Gebühren-Selbstberechnung
gemäß § 33 TP 5 GebG:
Steuernummer: 824/7123
Aufschreibungsnummer: 2021_086
Vertragsgebühr: Euro 1440,10

1. Präambel

Die Vermieterin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1314 KG 91121 Schwarzach. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Gebäude mit der Adresse Hofsteigstraße 52, 6858 Schwarzach.

Die Österreichische Post Aktiengesellschaft und Frau Mag. Romina Dür (ehemalige Meusburger) sind mit Mietvertrag vom 14./20.10.2016 ein bis zum 30.11.2021 befristetes Mietverhältnis über die im Erdgeschoss des oben genannten Gebäudes gelegene Geschäftsräumlichkeit mit der Bezeichnung Top MO 3 (verwaltungsintern: MO 0101/1471239/3) eingegangen.

Festgestellt wird, dass die Mieterin das ihr mit Mietvertrag vom 14./20.2016 eingeräumte Verlängerungsoptionsrecht hiermit ausübt, sodass das Vertragsverhältnis sich bis zum 30.11.2026 verlängert.

Mit gegenständlichem 1. Nachtrag zum Mietvertrag erfolgt eine zusätzliche Anmietung von Geschäftsräumlichkeiten mit Teilkündigungsrecht sowie die Einräumung einer weiteren Verlängerungsoption.

2. Zusätzliche Anmietung

2.1.) Zusätzliche Mietfläche

Die Vermieterin vermietet an die Mieterin und diese mietet von der Vermieterin zusätzlich die Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoss mit der Raumbezeichnung Top MO 8 (verwaltungsintern: 0101/1471239/8) in dem unter Punkt 1. näher bezeichneten Gebäude. Die Mieteinheit, bestehend aus den Räumen mit den Bezeichnungen E.01, E.02, E.02a, E.02b, E.02c und E.03 haben ein Ausmaß von ca. 92,42 m² Nutzfläche und sind im beiliegenden Plan (Beilage ./1), der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages darstellt gekennzeichnet.

Der Mieter ist berechtigt, die sanitären Anlagen gelegen im Erdgeschoss (Räume E.05 bis E.08) mitzubewohnen. Die sanitären Anlagen sind in Beilage ./1 ersichtlich gemacht.

Der Mieter sowie dessen Dienstnehmer und Kunden sind zur Teilnahme an der Zentralheizungsanlage berechtigt und verpflichtet.

2.2.) Mietbeginn, -dauer; Option

2.2.1.) Mietbeginn für die zusätzliche Mietfläche ist der 01.04.2021. Das Mietverhältnis über den Raum Top 8 wird befristet bis zum 30.11.2026 geschlossen.

2.2.2.) Der Mieter hat das Recht, das gesamte Vertragsverhältnis (MO 3 und MO 8) um weitere 5 Jahre zu verlängern, indem er die Vermieterin bis spätestens 31.07.2026 schriftlich eingeschrieben davon verständigt, dass er das Mietverhältnis fortsetzt. Diesfalls endet das Mietverhältnis mit Ablauf des 30.11.2031 ohne dass es einer Auflösungserklärung bedarf.

2.2.3.) Der Vermieterin steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG, den Mietvertrag unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende eines Monatsletzten vorzeitig aufzukündigen.

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

2.2.5.) Es wird der Mieterin ein einmaliges Sonderkündigungsrecht für die zusätzlich angemieteten Räume (MO 8) bis 31.3.2023 eingeräumt. Die Mieterin hat in diesem Zeitraum das Recht, das Vertragsverhältnis über Top MO 8 schriftlich eingeschrieben unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufzukündigen. Die letzte Teilkündigungsmöglichkeit besteht daher mit 31.12.2022 mit Kündigung zum 31.3.2023.

2.3. Mietzins, Nebenkosten

Der Mietzins besteht aus

- dem vereinbarten Hauptmietzins
- den Nebenkosten
- der Umsatzsteuer.

2.3.1) Hauptmietzins

Der vereinbarte Hauptmietzins über die zusätzlich angemieteten Räume beträgt monatlich netto EUR 277,26 zzgl. gesetzl. USt, vereinbart.

Festgehalten wird, dass der oben angeführte Mietzins nur bis 31.3.2023, allenfalls bei entsprechender wirtschaftlicher Darstellung noch ein drittes Jahr bis längstens 31.3.2024, gilt. Nach Ablauf dieser Frist, wird der Mietzins aliquot zum Hauptmietzins des Top MO 3, derzeit monatlich netto € 505,38 zzgl. gesetzl. USt., angepasst, sodass die beiden Tops (MO 3 und 8) als einheitlicher Mietgegenstand zu betrachten sind und daher das Top MO 8 mit MO 3 vereinigt werden wird. Ausgangsbasis für die Mietzinsanpassung ist der Monat April 2023 bzw. April 2024.

Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses gem. Punkt III.2) des Mietvertrags vom 14./20.10.2016 mit der Ergänzung vereinbart, dass die Basis der Wertsicherung für das Top MO 8 die Indexzahl für den Monat des Vertragsabschlusses ist. Nach der Mietzinsanhebung (siehe vorheriger Absatz) erfolgt die Indexierung nach dem Hauptmietzins für Mo 3.

Angesichts der, noch vom Mieter durchzuführenden Umbauarbeiten, vereinbaren die Vertragsparteien, dass für die Monate 1.4.2021 bis 30.8.2021 kein Hauptmietzins zu bezahlen ist.

Der unter 2.3.) vereinbarte Mietzins wird daher erstmalig ab dem Zinstermin 1.9.2021 fällig.

Der Mieter ist ungeachtet der gewährten Mietreduktion bereits ab dem Tag der Übergabe zur Errichtung der Nebenkosten gem. Pkt. 2.3.1 verpflichtet. Sollte die Übergabe nach Mietvertragsbeginn erfolgen, schuldet der Mieter die Nebenkosten für den Monat der Übergabe anteilig (nach Tagen).

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet der Vermieterin für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; bspw. hat er der Vermieterin jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die dieser dadurch entstehen, dass sie von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies wird für verspätete Zahlungen ein Zinssatz von 1 % pro Monat vereinbart.

2.3.2.) Nebenkosten

Unter Nebenkosten sind zu verstehen:

- die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gem. § 21 MRG incl. der §§ 22 und 23 MRG,
- die besonderen Aufwendungen iSd § 24 MRG,
- die Stromkosten

Zur Deckung der im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden Nebenkosten wird zu jedem Zinstermin ein Akontobetrag entsprechend den Bestimmungen des § 21 Abs 3 MRG zur Anrechnung gebracht. Auch die Abrechnung und die Verrechnung eines sich aus der Abrechnung allfällig ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrages geschieht unter Anwendung der Bestimmungen des § 21 Abs 3 MRG.

Als Betriebskostenkonto wird derzeit ein Betrag von EUR 1,45 pro m² Nutzfläche und Monat, daher EUR 134,01 pro Monat zzgl. gesetzl. USt, vereinbart.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass eine zentrale Wärmeversorgungsanlage das gesamte Gebäude beheizt und in diesem Zusammenhang vereinbart, dass die Abrechnung der Heizkosten (inkl. Energiekosten, Wartung, etc.) – soweit eine Abweichung vom Betriebskostenschlüssel gegeben sein sollte – im Verhältnis der beheizbaren Nutzfläche erfolgt.

Als Heizkostenkonto wird derzeit ein Betrag von EUR 0,66 pro m² Nutzfläche und Monat, daher EUR 61,00 pro Monat zzgl. gesetzl. USt, vereinbart.

Ausdrücklich wird weiters festgehalten, dass eine einheitliche Stromversorgung für das gesamte Gebäude gegeben ist und in diesem Zusammenhang vereinbart, dass die Abrechnung der Stromkosten – soweit eine Abweichung vom Betriebskostenschlüssel gegeben sein sollte – im Verhältnis der einheitlich stromversorgten Nutzfläche erfolgt.

Als Stromkostenkonto wird derzeit ein Betrag von EUR 0,66 pro m² Nutzfläche und Monat, daher EUR 61,00 pro Monat zzgl. gesetzl. USt, vereinbart.

Sollte in Zukunft die Heizung neugestaltet werden und / oder Subzähler für die Heizung und / oder für die Stromversorgung von einzelnen Teilen des Gebäudes eingebaut werden, so wird bereits jetzt vereinbart, dass in diesem Fall die Tragung der Heiz- und / oder Stromkosten nach tatsächlichem Verbrauch zu erfolgen hat.

Der Mieter stimmt ausdrücklich dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden, gesetzliche Haftpflicht und Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden, sowie gegen andere Schäden wie insbesondere gegen Glasbruch und Sturmschäden, zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

Der Mieter hat etwaige sonstige, von ihm verursachten Bewirtschaftungskosten, wie z.B. Telefon, Telefax, Telekabel udgl, sowie sämtliche Steuern, Gebühren und Abgaben, die mit dem Betrieb seines Unternehmens verbunden sind, selbst zu tragen. Die Verrechnung dieser Kosten hat nach Möglichkeit direkt zwischen dem Mieter und den jeweiligen Lieferanten bzw. Anspruchsberechtigten zu erfolgen. Sollten solche Kosten der Vermieterin vorgeschrieben werden, verpflichtet sich der Mieter innerhalb von 14 Tagen nach Vorschreibung zu deren Ersatz.

2.4.) Übergabe/Übernahme; Zustand

Dem Mieter sind die Lage, Beschaffenheit und Ausstattung des Mietgegenstandes bekannt. Über die Übergabe, für die ein gesonderter Termin zu vereinbaren ist, ist ein schriftliches Protokoll zu errichten.

3. Sonstige Bestimmungen

3.1.) Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Sofern in diesem Zusatz zum Mietvertrag keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden, gelten sämtliche Bestimmungen des Mietvertrages vom 14./20.10.2016 weiter.

3.2.) Gebühren

Die mit der Errichtung, Durchführung und den Bestand dieses Mietvertrages verbundene Rechtsgeschäftsgebühr trägt der Mieter. Zum Zwecke der Vergebührung wird festgehalten, dass der Mietzins für die bestehenden Mietflächen derzeit brutto 899,32 EUR beträgt, der Mietzins für die Zumietung Top MO 8 derzeit brutto 639,92 EUR beträgt.

3.3.) Sondervereinbarung

hinsichtlich der vom Mieter beabsichtigten Veränderungen:

- Die Vermieterin erteilt dem Mieter grundsätzlich die Zustimmung zur Durchführung von Umbauarbeiten zur Integration der Zumietungsfläche in die Tierarztpraxis. Der Mieter wird der Vermieterin die entsprechenden Pläne zur rechtsverbindlichen Freigabe vorlegen. Festgehalten wird ausdrücklich, dass alle erforderlichen Bewilligungen vom Mieter zu besorgen sind. Die Vermieterin verpflichtet sich, erforderliche Zustimmungserklärungen gegenüber involvierten Behörden binnen 14 Tagen ab Aufforderung abzugeben.
- Die Umbauarbeiten sind von befugten Fachfirmen, unter größtmöglicher Schonung der übrigen Bestandnehmer der Liegenschaft sowie unter Wahrung der Interessen der Vermieterin, durchführen zu lassen.
- Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass sämtliche Kosten der Umbauarbeiten sowie Kosten für Bewilligungen vom Mieter zu tragen sind. Der Mieter ist demgemäß auch nicht berechtigt, eine Investitionsabgeltung zu fordern. Die Umbauarbeiten gehen somit gegebenenfalls entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.
- Festgehalten wird, dass den Mieter bei Vertragsende keine Rückbauverpflichtung trifft, insofern keine Teilkündigung erfolgt.
- Der Mieter hat der Vermieterin binnen angemessener Frist nach Beginn der Umbauarbeiten einen Plan im dwg-Format unentgeltlich zur Verfügung zu stellen

3.4.) Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die der Vermieterin verbleibt. Der Mieter erhält eine Kopie.

Wien, am 27.04.2021

Österreichische Post AG
Konzern-Immobilien
ppa DI (FH) Michael Ullrich
Österreichische Post AG
Unternehmenszentrale
Konzern-Immobilien
Schusplatz 1
1030 Wien

Österreichische Post Aktiengesellschaft

Schwarzach, am 29.03.21

Tierarztpraxis Meusburger
Mag. Romina Dür
Hofsteigstr. 52, 6858 Schwarzach
05572/401031

Mag. Romina Dür

Anlage: Beilage ./1 (Grundriss)

Österreichische Post AG
zu Hd. Frau Biasio
Konzern-Immobilien
Property Management
Ernst-Derfesser-Straße 4
6134 Vomp

Österreichische Post AG
Konzern-Immobilien, Immobilienverwaltung
Ernst-Derfesser-Straße 4, 6134 Vomp

14. Jan. 2026

Tierarztpraxis Meusburger

Mag. Romina Dür
Hofsteigstraße 52
6858 Schwarzach

Schwarzach, 12.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich bekannt, dass ich das gesamte Mietvertragsverhältnis der Tierarztpraxis Meusburger (betreffend MO3 und MO8) bis 31.11.2031 fortsetzen möchte.

Weiters bitte ich bis ein Jahr vor Mietvertragsende (30.11.2031) um Information, ob das Mietverhältnis verlängert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Romina Dür

Tierarztpraxis Meusburger
Mag. Romina Dür
Hofsteigstr. 52, 6858 Schwarzach
05572/401031

Gebühren-Selbstberechnung
gemäß § 33 TP 5 GebG:
Steuernummer: 824 / 7123
Aufschreibungsnummer: 2015_064
Vertragsgebühr: € 60,61

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Österreichische Post Aktiengesellschaft
FN 180219 d des Handelsgerichts Wien,
Haidingergasse 1, 1030 Wien
als Vermieterin einerseits,

und

Johannes Neumayer, geb.: 20.10.1983
Schützenstraße 5
6850 Dornbirn
als Mieter andererseits

I. Mieteinhelt und Verwendungszweck

- I.1.) Die Vermieterin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1314 KG 91121 Schwarzach. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Gebäude mit der Adresse Hofsteigstraße 52, 6858 Schwarzach.
- I.2.) Gegenstand dieses Mietvertrages ist die Geschäftsräumlichkeit mit der Bezeichnung Top 1 (verwaltungsintern: MO 0101/1471239/1) gelegen im Untergeschoss des Gebäudes Hofsteigstraße 52, 6858 Schwarzach. Die Mieteinheit, bestehend aus dem Raum mit der Bezeichnung U1.04 hat ein Ausmaß von rd. 31,64 m² Nutzfläche und ist im beiliegenden Plan (Beilage./1), der einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages darstellt, gekennzeichnet.
- Der Mieter ist berechtigt, die sanitären Anlagen gelegen im Erdgeschoss (Räume E04, E07 und E08) mitzubewohnen. Die sanitären Anlagen sind in der Beilage./2 ersichtlich gemacht.
- I.3.) Die Vermieterin vermietet an den Mieter und dieser mietet von der Vermieterin die in Punkt I.2.) beschriebene Mieteinheit gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages.
- I.4.) Die Mieteinheit darf ausschließlich als privater Proberaum verwendet werden. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist dem Mieter untersagt und stellt einen Aufhebungsgrund nach § 1118 ABGB dar, sofern die widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen des Vermieters nicht bloß geringfügig beeinträchtigt.

Festgehalten wird, dass jegliche, für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Bewilligungen und Adaptierungen vom Mieter auf dessen Kosten zu besorgen sind. Die Vermieterin leistet sohin keine Gewähr für die rechtliche und / oder tatsächliche Eignung des beabsichtigten Verwendungszwecks.

II. Vertragsdauer

- II.1.) Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2015 und wird befristet auf 3 Jahre abgeschlossen. Es endet daher mit Ablauf des 31.03.2018, ohne dass es einer gesonderten Auflösungserklärung bedarf.
- II.2.) Der Mieter hat nach Ablauf eines Jahres ab Mietbeginn das Recht, den Mietvertrag schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Quartalsende ohne Angabe von Gründen vorzeitig zu kündigen.
- II.3.) Der Vermieterin steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG, den Mietvertrag unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende eines Monatsletzten vorzeitig aufzukündigen.
- II.4.) Die Rechte der Vertragsparteien zur vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleiben unberührt.

III. Mietzins, Nebenkosten

Der Mietzins besteht aus

- dem vereinbarten Hauptmietzins,
- den Nebenkosten und
- der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer (nachstehend „gesetzl. USt“)

III.1.) Hauptmietzins

Der vereinbarte Hauptmietzins beträgt monatlich EUR 100,30 zzgl. gesetzl. USt.

III.2.) Wertbeständigkeit

Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Indexierung des Hauptmietzinses erfolgt nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 (VPI 2010) oder nach einem an dessen Stelle tretenden Index. Basis der Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsbeginns endgültig veröffentlichte Indexzahl (= 100). Schwankungen bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt. Der Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraumes bildet. Mietzinsänderungen auf Grund dieser Wertsicherungsvereinbarung sind zu beantragen. Eine derartige, dauerhafte Änderung wird mit dem auf das Einlangen des bezüglichen Antrages nächstfolgenden Monatsersten wirksam. Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich, dass das Unterlassen der Geltendmachung der Wertsicherung aus welchem Grund auch immer - sei es auch über längere Zeit bzw. mehrere Jahre - keinen Verzicht auf die Wertsicherung an sich darstellt. Ein Verzicht auf die Anwendbarkeit der Wertsicherung bedarf stets einer schriftlichen Vereinbarung.

III.3.) Nebenkosten

Sämtliche Nebenkosten sind in der monatlich von dem Mieter zu leistenden Nebenkostenpauschale von netto EUR 40,- enthalten. Festgehalten wird, dass der Raum nicht beheizt wird.

Festgehalten wird ausdrücklich, dass mit der Nebenkostenpauschale lediglich die Stromversorgung des Mietgegenstandes mit bloßem Lichtstrom abgegolten ist. Sollte sich aufgrund des evidenten Nutzungsverhaltens des Mieters ein übermäßiger Stromverbrauch herausstellen, so wird bereits jetzt vereinbart, dass die Vermieterin berechtigt ist – ungeachtet des pauschal vereinbarten Mietzinses – eine Nachverrechnung von Stromkosten vorzunehmen.

III.4.) Umsatzsteuer

Zuzüglich zu den angeführten Beträgen ist von allen Mietzinsbestandteilen die Umsatzsteuer in der gesetzlich geschuldeten Höhe zu entrichten.

III.5.) Fälligkeit

Der vereinbarte Hauptmietzins samt Nebenkostenpauschale und gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer ist monatlich im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet der Vermieterin für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen, das sind die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und / oder Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen, sowie für die notwendigen bzw. zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender behördlicher Rechtsverfolgung; für verspätete Zahlungen wird ein Zinssatz von 1 % pro Monat vereinbart.

Der Mieter stimmt Im Übrigen zu, dass die Vermieterin die monatlich fälligen Beträge von einem vom Mieter bekannt zu gebenden Konto bei einem inländischen Geldinstitut einziehen kann und wird die hierfür erforderlichen Erklärungen und Unterschriften über Verlangen der Hausverwaltung der Vermieterin fristgerecht abgeben.

III.6.) Aufrechnungsverbot

Eine Aufrechnung des Mietzinses (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc) mit Forderungen, die dem Mieter gegen die Vermieterin zustehen, ist ausgeschlossen, es sei denn, die Forderungen des Mieters gegen die Vermieterin wurden gerichtlich festgestellt, stehen in rechtlichem Zusammenhang mit gegenständlichem Bestandverhältnis oder wurden von der Vermieterin anerkannt. Dieser Aufrechnungsverzicht gilt weiters nicht für den Fall der Zahlungsunfähigkeit der Vermieterin.

IV. Übergabe/Übernahme

Dem Mieter ist die Lage, Beschaffenheit und Ausstattung des Mietgegenstandes bekannt. Über die Übergabe der Mieteinheit an den Mieter ist ein Protokoll zu verfassen.

V. Instandhaltung, Veränderungen, Haftung etc.

V.1.) Erhaltung, Wartung, Instandhaltung

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieteinheit sowie die allgemeinen Teile des Hauses pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Der Mieter verpflichtet sich weiters, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte, wie im Besonderen Elektroleitungs-, Wasserleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitäre bzw. technische Anlagen regelmäßig und fachgerecht zu warten, kleinere, notwendig werdende Ausbesserungen auf eigene Kosten durchzuführen und instand zu halten, sodass der Vermieterin und den übrigen Bewohnern des Hauses kein Nachteil entsteht. Unter Wartung wird verstanden: Pflege, Reinigung,

Justierung und Prüfung auf Funktionstüchtigkeit sowie Materialermüdung in angemessenen Abständen.

Die Verpflichtung zu einer über die Wartung hinausgehenden Instandhaltung des Mietgegenstandes – sohin auch die Durchführung von Reparaturarbeiten – trifft den Mieter nur dann, sofern dieser als Unternehmer anzusehen ist, es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Gebäudes oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt und Instandhaltungs- bzw. Reparaturkosten nicht eine im Verhältnis zu einer Neuanschaffung oder Erneuerung unangemessene Höhe erreichen oder die Vermieterin nicht ohnehin auf Grund einer unabdingbaren, gesetzlicher Vorschriften zur Instandhaltung verpflichtet ist.

Für alle Arbeiten hat sich der Mieter befugter Gewerbetreibender zu bedienen. Kommt der Mieter seiner Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht nicht nach, kann die Vermieterin nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.

Ernstere Schäden des Hauses sind der Vermieterin bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen. Die Pflichten gem. § 1096 ABGB werden – soweit dazu nicht andere, zugunsten des Mieters zwingende Regelungen bestehen – abbedungen.

V.2.) Zutritt

Die Vermieterin und/oder (ein) von dieser Beauftragte(r) kann (können) das Mietobjekt aus wichtigem Grunde bzw. bei gerechtfertigtem Interesse besichtigen. Die Besichtigung ist im Vorhinein in angemessener Frist anzukündigen; bei Gefahr im Verzug entfällt die Voranmeldepflicht. Die berechtigten Interessen des Mieters sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen. Der Vermieterin steht das Besichtigungsrecht auch gegen den Willen des Mieters zu, soweit dies im Interesse der Erhaltung des Hauses oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist.

V.3.) vorübergehende Benützung und Veränderung

Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seiner Mieteinheit zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohnräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

V.4.) Veränderungen

Bauliche Veränderungen innerhalb der Mieteinheit oder an der Außenseite dürfen nur mit vorheriger Bewilligung der Vermieterin erfolgen, sofern sie in die bauliche Substanz des Hauses eingreifen oder das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes oder sonstige wesentliche Interessen der Vermieterin oder anderer Bestandnehmer betreffen. Eine Zustimmung der Vermieterin ist dann nicht erforderlich, wenn die vom Mieter beabsichtigte Veränderung für die vereinbarungsgemäße Verwendung der Mieteinheit erforderlich ist, leicht wieder zu beseitigen ist und keine wichtigen Interessen der Vermieterin beeinträchtigt.

Solche beabsichtigten Veränderungen, die einer Zustimmung bedürfen, hat der Mieter der Vermieterin unter detaillierter Angabe von Art und Umfang so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass die Vermieterin gegebenenfalls die Interessen des Hauses und der übrigen Mieter sowie die eigenen Interessen wahrnehmen kann. Eine etwaige Zustimmung der Vermieterin zur Durchführung von Veränderungen am/im Bestandsgegenstand beinhaltet keinen Verzicht auf die Übergabe im ursprünglichen Zustand bei Beendigung des Bestandverhältnisses.

Die Vermieterin hat bei Vertragsende das Wahlrecht, die unentgeltliche Zurücklassung ganz oder teilweise der vom Mieter getätigten Investitionen zu verlangen oder auf gänzliche oder teilweise Entfernung derselben und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu bestehen, sofern es sich bei der Investition nicht

- um einen notwendigen Aufwand des Mieters iSd § 1036 ABGB handelt und diesbezüglich den Mieter keine von § 1096 ABGB abweichende Erhaltungsregel trifft oder
- die Vermieterin einen Ersatzanspruch ausdrücklich anerkannt hat.

In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dergleichen der Vermieterin unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten unverzüglich zu ersetzen. Dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt wurden. Der Mieter hat die Vermieterin auch hinsichtlich gerechtfertigter Mietzinsminderungs- und / oder Schadenersatzansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten. Ebenso obliegen dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

V.5.) Unterlage für spätere Arbeiten

Der Mieter verpflichtet sich jedenfalls, bei Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieterin bei allen baulichen Veränderungen, die er in oder an der Mieteinheit durchführt bzw. durchführen lässt, die Unterlage für spätere Arbeiten am Bauwerk im Sinne des § 8 BauKG vollständig und maßstabgetreu zu übergeben. Die Unterlage für spätere Arbeiten hat alle für Sicherheit und Gesundheitsschutz der Arbeitnehmer bedeutende Angaben zu enthalten, die bei späteren Arbeiten wie Nutzung, Wartung, Instandhaltung, Umbauarbeiten oder Abbruch zu berücksichtigen sind, und hat den Merkmalen des Bauwerkes Rechnung zu tragen.

V.6.) Störungen

Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen undgl hat der Mieter der Vermieterin zu melden. Die Vermieterin wird nach Bekanntgabe der Störung die Maßnahmen zur Beseitigung einleiten. Aus derartigen kurzzeitigen Störungen (bis zu 3 Kalendertagen) kann der Mieter gegenüber der Vermieterin keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern die Vermieterin an der Störung oder an einer allfälligen verzögerten Behebung derselben kein grobes Verschulden trifft.

V.7.) sonstige Haftung

Der Mieter haftet der Vermieterin gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes sowie auch der Gemeinschaftseinrichtungen und ist auch zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn selbst, durch Personen, denen der Mieter die Nutzung des Mietgegenstandes eingeräumt hat bzw. durch sonstige, in seinem Einflussbereich stehende Dritte, verursacht wurde.

Die Vermieterin haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit und Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet. Dem Mieter wird der Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung, abzuschließen.

VI. Überlassung, Hausordnung, Tierhaltung

VI.1.) Überlassung und Weitergabe an Dritte

Die gänzliche oder teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der Mieteinheit an Dritte ist nicht gestattet. Es sei denn, dass die Vermieterin der Überlassung an einen konkreten Dritten ausdrücklich schriftlich im Vorhinein zugesagt hat.

VI.2.) Hausordnung

Der Mieter erklärt, die dem Vertrag beiliegende Hausordnung in der derzeit gültigen Fassung zur Kenntnis zu nehmen und ihr zuzustimmen. Änderungen der Hausordnung durch die Vermieterin sind zulässig und für den Mieter bindend, sofern die Änderungen geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind und die Einhaltung dem Mieter daher zumutbar ist.

VI.3.) Tierhaltung

Die Tierhaltung in der Mieteinheit bzw. allenfalls mitvermieteten Flächen ist nicht gestattet.

VII. Beendigung des Mietverhältnisses

Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieteinheit geräumt von eigenen Fahrnissen, besenrein, in sauberem und ordnungsgemäßem Zustand sowie mit funktionsfähigen Einrichtungen und Geräten gem. § 1109 ABGB zu übergeben und die sonstigen ihn treffenden Obliegenheiten so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass die Mieteinheit von der Vermieterin unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann. Lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren müssen nicht beseitigt werden. Über die Rückgabe ist ein Protokoll zu erstellen.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, wenn er bauliche Veränderungen durchgeführt hat, zu diesem Zeitpunkt die Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 Bau KG zu übergeben.

VIII. Kautlon

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Barkautlon in Höhe von EUR 400,-- auf das Konto IBAN AT61 2011 1287 5356 8901 bei der ERSTE BANK BIC GIBAATWW lautend auf Österreichische Post AG. Ausdrücklich wird vereinbart, dass die Übergabe der Mieteinheit erst nach Einlangen des Kautionsbetrages am og Konto vorgenommen wird, wobei diese Bestimmung gegebenenfalls der Vereinbarung über einen bestimmten Übergabetermin vorgeht.

Die Kautlon dient der Vermieterin zur Sicherstellung von berechtigten Forderungen aus dem Mietverhältnis. Für den Fall der Heranziehung der Kautlon während aufrechter Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Kautionsbetrag auf die ursprünglich vereinbarte Höhe wieder aufzufüllen, und zwar binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Vermieterin.

IX. Sonstige Bestimmungen

IX.1.) unwirksame Vereinbarungen

Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich ein Vertragsteil auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

IX.2.) Schriftformklausel

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

IX.3.) Gebühren und Abgaben

Die aus diesem Mietvertrag erwachsenden Gebühren nach dem Gebührengesetz trägt im Innenverhältnis der Mieter. Zum Zweck der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der auf den Mietgegenstand entfallende monatliche Gesamtmietzins EUR 140,30 zzgl. gesetzl. USt beträgt.

Ausdrücklich wird vereinbart, dass die Übergabe der Mieteinheit erst nach Einlangen der Gebühren aus dem Bestandsvertrag am Hausverwaltungskonto IBAN AT40 6000 0000 0750 0053 bei der BAWAG PSK BIC OPSKATWW, unter Anführung des Verwendungszwecks „Bestandsvertragsgebühren 6858 Schwarzach, Johannes Neumayer“ vorgenommen wird, wobei diese Bestimmung gegebenenfalls der Vereinbarung über einen bestimmten Übergabetermin vorgeht.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung trägt jede Partei für sich selbst.

IX.4.) Datenverarbeitung

Die Vermieterin und der Mieter sind jeweils mit der Erhebung, Speicherung und elektronischen Verarbeitung von Daten durch den Mieter, die Vermieterin oder deren Beauftragte einverstanden, soweit diese im Zusammenhang mit der Administration des Bestandsvertrages und der Bezahlung des Entgeltes erforderlich sind.

IX.5.) Gerichtsstand und anzuwendendes Recht

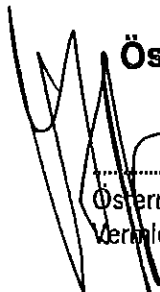
Es gilt ausschließlich österreichisches Recht mit Ausnahme des UN-Kaufrechts. Die Vertragsparteien vereinbaren, soweit gesetzlich zulässig, für alle aus diesem Vertrag resultierenden Streitigkeiten als ausschließlichen örtlichen Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht für den 1. Wiener Gemeindebezirk.

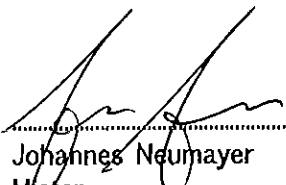
IX.6.) Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die der Vermieterin verbleibt. Der Mieter erhält eine Kopie.

Hall in Tirol, am 18.3.2015

Dornbirn, am 9.3.2015

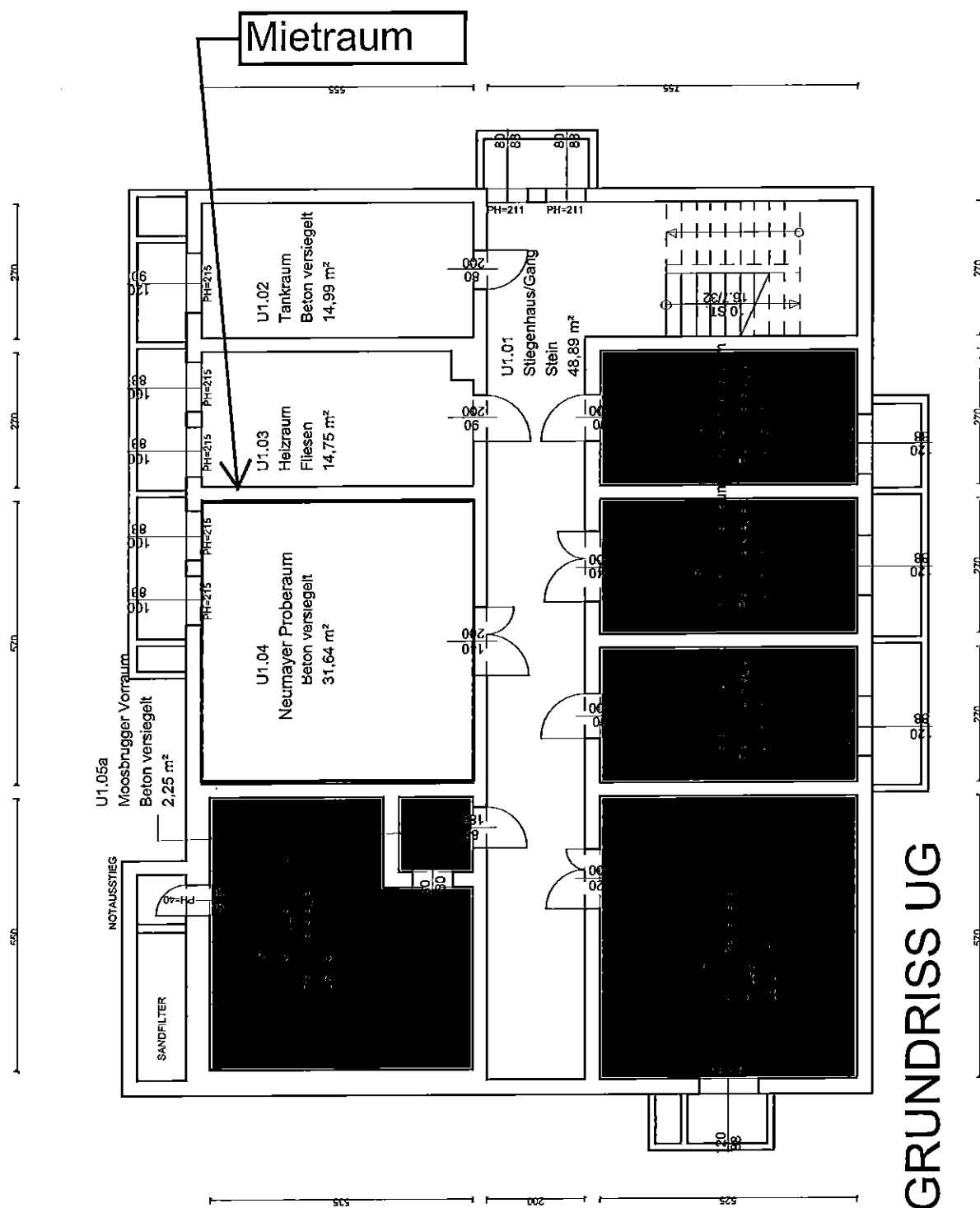
**Österreichische Post AG**
Konzernimmobilien
Immobilienverwaltung
Essacherstraße 15/17
6060 Hall in Tirol
Österreichische Post Aktiengesellschaft
Vermieter


Johannes Neumayer
Mieter

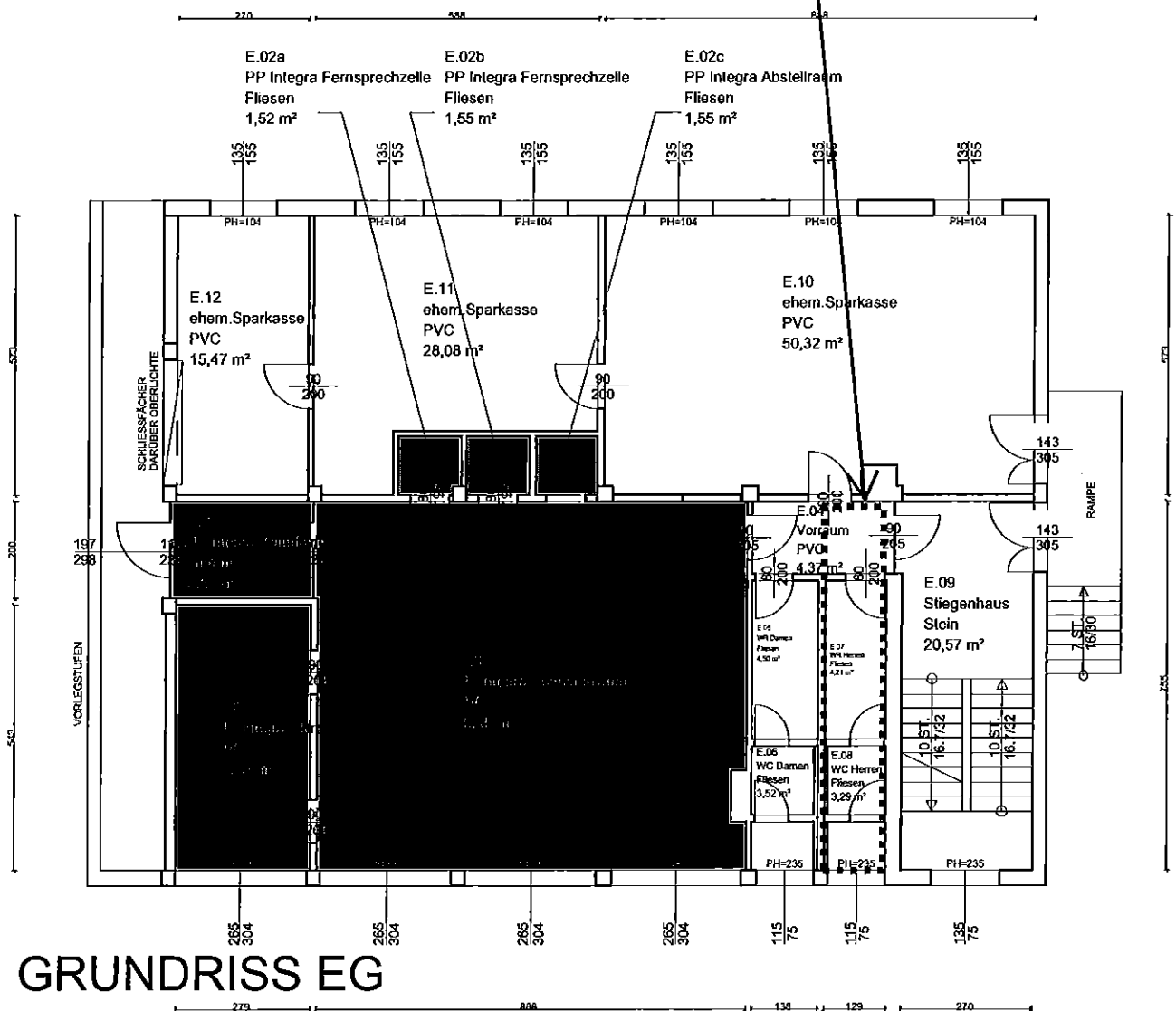
Beilage ./1: Plan mit Kennzeichnung der Mieteinheit

Beilage ./2: Plan mit Kennzeichnung der sanitären Anlagen

Beilage ./1



WC-Mitbenützung



2. NACHTRAG ZUM MIETVERTRAG

vom 9.3./18.3.2015

abgeschlossen zwischen der

Österreichischen Post Aktiengesellschaft,
Rochusplatz 1, 1030 Wien, FN 180219 d, HG Wien,
als Bestandgeber

und

Johannes Neumayer, geb. 20.10.1983,
Schützenstraße 5, 6850 Dornbirn

und

Markus Kofler, geb. 15.1.1963,
Scheffelstraße 10, 6900 Bregenz,
als neuer Bestandnehmer

1. Preamble

Die Österreichische Post Aktiengesellschaft ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1314 KG 91121 Schwarzach. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Gebäude mit der Adresse Hofstegstraße 52, 6858 Schwarzach.

Die Österreichische Post AG und Johannes Neumayer sind mit Mietvertrag vom 9./18.3.2015 ein, bis zum 31.03.2018 befristetes Mietverhältnis, über die im UG gelegene Räumlichkeit mit der Bezeichnung U1.04 (verwaltungsintern 0101/1471239/1) eingegangen.

Mit 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 12.3.2018 wurde das Mietverhältnis für weitere drei Jahre, somit bis zum 31.3.2021 verlängert.

2. Mieterwechsel

Die Österreichische Post Aktiengesellschaft als Bestandgeber und der ausscheidende Bestandnehmer kommen überein, dass mit diesem 2. Zusatz zum Mietvertrag ein Parteienwechsel erfolgt, nämlich dass Johannes Neumayer als Bestandnehmer ausscheidet und das gegenständliche Mietverhältnis ab 1.1.2021 von Herrn Markus Kofler als neuem Bestandnehmer fortgesetzt wird.

3. Sonstige Bestimmungen

3.1. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Sofern in diesem Zusatz zum Mietvertrag keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden, gelten sämtliche Bestimmungen des Mietvertrages vom 9.3./18.3.2015 samt 1. Zusatz vollinhaltlich weiter.



3.2. Kautlon

Der neue Bestandnehmer erlegt bei Vertragsabschluss unter dem Verwendungszweck „Kautlon Kofler“ eine Barkautlon in Höhe von EUR 400,00 auf das Konto Nr. AT61 20111 28753568901 bei der ERSTE BANK, BIC GIBAATWWXXX lautend auf Österreich. Post AG. Ausdrücklich wird vereinbart, dass die Übergabe der Mieteinheit erst nach Einlangen des Kautlionsbetrages am o.g. Konto vorgenommen wird, wobei diese Bestimmung gegebenenfalls der Vereinbarung über einen bestimmten Übergabetermin vorgeht.

Die entrichtete Kautlon von Herrn Johannes Neumayer in Höhe von EUR 400,00 wird nach Übergabe der Räumlichkeiten, auf einen dem Bestandgeber bekanntgegebenes Konto rückerstattet.

3.3. Gebühren

Für diesen Zusatz zum Mietvertrag fallen keine Gebühren nach dem Gebührengesetz an.

3.4. Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die dem Bestandgeber verbleibt. Der ausscheidende und der neue Bestandnehmer erhalten je eine Kopie.

Fall in Tirol am
Österreichische Post AG
Konzern-Immobilien
Immobilienverwaltung
Essacherstraße 15-17
Österreichische Post AG, Niederösterreich
als Bestandgeber
Mag. Elisabeth Biasio
Dornbirn, am 18.11.2020


Harald Pichler

.....
Johannes Neumayer
als ausscheidender Bestandnehmer

Bregenz, am 18.11.2020


Markus Kofler
als neuer Bestandnehmer

Gebühren-Selbstberechnung
gemäß § 33 TP 6 GebG:
Steuernummer: 8247123
Aufschreibungsnummer: 2018_052
Vertragsgebühr: Euro 62,14

1. NACHTRAG ZUM MIETVERTRAG

vom 9./18.3.2015

abgeschlossen zwischen der

Österreichischen Post Aktiengesellschaft,
Rochusplatz 1, 1030 Wien FN 180219 d, HG Wien,
als Vermieterin

und

Johannes Neumayer, geb. 20.10.1983
Schützenstraße 5, 6850 Dornbirn
als Mieter

1. Präambel

Die Österreichische Post Aktiengesellschaft ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1314 KG 91121 Schwarzach. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Gebäude mit der Adresse Hofstegstraße 52, 6850 Schwarzach.

Die Österreichische Post AG und Johannes Neumayer sind mit Mietvertrag vom 9./18.3.2015 ein, bis zum 31.03.2018 befristetes Mietverhältnis, über die im UG gelegene Räumlichkeit mit der Bezeichnung U1.04 (verwaltungsintern 0101/1471239/1) eingegangen.

2. Verlängerung des bestehenden Mietvertrages

Die Österreichische Post AG als Vermieterin und Johannes Neumayer als Mieter kommen überein, dass das Mietverhältnis einvernehmlich um weitere drei Jahre verlängert wird. Das Mietverhältnis endet daher mit Ablauf des 31.03.2021, ohne dass es dazu einer gesonderten Aufkündigungserklärung bedarf.

3. Sonstige Bestimmungen

3.1.) Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Sofern in diesem Zusatz zum Mietvertrag keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden, gelten sämtliche Bestimmungen des Mietvertrages vom 9./18.3.2015 weiter.

3.2.) Gebühren

Die mit der Errichtung, Durchführung und den Bestand dieses Mietvertrages verbundene Rechtsgeschäftsgebühr trägt der Mieter. Zum Zwecke der Vorgebühung wird festgehalten, dass der Mietzins derzeit EUR 172,60 inkl. USt beträgt.

3.3.) Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die der Vermieterin verbleibt. Der Mieter erhält eine Kopie.

Hall in Tirol, am 12.3.2018

Österreichische Post AG

Konzernimmobilien

Immobilienverwaltung

Essacherstraße 15-17

6080 Hall in Tirol

Österreichische Post Aktiengesellschaft

Mag. Elisabeth Blaslo

Franz

Dornbirn, am 12.3.2018

[Signature]
Johannes Neumayer

Dr. Franz

Gebühren-Selbstberechnung
gemäß § 33 TP 5 GebG:
Steuernummer: 824/7123
Aufschreibungsnummer: 2020_247
Vertragsgebühr: Euro 63,50,-

3. NACHTRAG ZUM MIETVERTRAG
vom 9./18.3.2015

abgeschlossen zwischen der

Österreichischen Post Aktiengesellschaft,
Rochusplatz 1, 1030 Wien FN 180219 d, HG Wien,
als Vermieterin

und

Markus Kofler, geb. 15.1.1963,
Scheffelstraße 10, 6900 Bregenz,
als Mieter

1. Präambel

Die Österreichische Post Aktiengesellschaft ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1314 KG 91121 Schwarzach. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Gebäude mit der Adresse Hofsteigstraße 52, 6858 Schwarzach.

Die Österreichische Post AG und Johannes Neumayer sind mit Mietvertrag vom 9./18.3.2015 ein, bis zum 31.03.2018 befristetes Mietverhältnis, über die im UG gelegene Räumlichkeit mit der Bezeichnung U1.04 (verwaltungsintern 0101/1471239/1) eingegangen.

Mit 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 12.3.2018 wurde das Mietverhältnis für drei Jahre, somit bis zum 31.3.2021 verlängert.

Mit 2. Nachtrag zum Mietvertrag vom 18.12.2020 trat als neuer Mieter Markus Kofler in das bestehende Mietverhältnis ein.

2. Verlängerung des bestehenden Mietvertrages

Die Österreichische Post AG als Vermieterin und Markus Kofler als Mieter kommen überein, dass das Mietverhältnis einvernehmlich um weitere drei Jahre verlängert wird. Das Mietverhältnis endet daher mit Ablauf des 31.03.2024, ohne dass es dazu einer gesonderten Auflösungserklärung bedarf.

3. Sonstige Bestimmungen

3.1.) Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Sofern in diesem Zusatz zum Mietvertrag keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden, gelten sämtliche Bestimmungen des Mietvertrages vom 9./18.3.2015 samt Nachträgen vom 12.03.2018 und 18.12.2020 weiter.

3.2.) Gebühren

Die mit der Errichtung, Durchführung und den Bestand dieses Mietvertrages verbundene Rechtsgeschäftsgebühr trägt der Mieter. Zum Zwecke der Vergebühnung wird festgehalten, dass der Mietzins derzeit EUR 176,40 inkl. USt beträgt.

3.3.) Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die der Vermieterin verbleibt. Der Mieter erhält eine Kopie.

Hall in Tirol, am 31.12.2020

Bregenz, am 28.12.2020

Österreichische Post AG

Konzern-Immobilien

Immobilienverwaltung

Essacherstraße 15-17

Österreichische Post AG

Mag. Elisabeth Biasio

Harald Pichler

Markus Kofler

4. NACHTRAG ZUM MIETVERTRAG

vom 9.3./18.3.2015

abgeschlossen zwischen der

Österreichischen Post Aktiengesellschaft,
Rochusplatz 1, 1030 Wien, FN 180219 d, HG Wien,
als Bestandgeber

und

Markus Kofler, geb. 15.01.1963,
Scheffelstraße 10, 6900 Bregenz,

und

Susanne Lucas- Crowe, geb. 6.8.1970,
Eisengasse 18/39, 6850 Dornbirn,
als neuer Bestandnehmer

1. Präambel

Die Österreichische Post Aktiengesellschaft ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1314 KG 91121 Schwarzach. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Gebäude mit der Adresse Hofsteigstraße 52, 6858 Schwarzach.

Die Österreichische Post AG und Johannes Neumayer sind mit Mietvertrag vom 9./18.3.2015 ein, bis zum 31.03.2018 befristetes Mietverhältnis, über die im UG gelegene Räumlichkeit mit der Bezeichnung U1.04 (verwaltungsintern 0101/1471239/1) eingegangen.

Mit 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 12.03.2018 wurde das Mietverhältnis für weitere drei Jahre, somit bis zum 31.03.2021 verlängert.

Mit 2. Nachtrag zum Mietvertrag vom 12.03.2018 trat als neuer Mieter Marus Kofler in das bestehende Mietverhältnis ein.

Mit 3. Nachtrag zum Mietvertrag vom 12.03.2018 wurde das Mietverhältnis für weitere drei Jahre verlängert.

Mit gegenständlichem 4. Nachtrag zum Mietvertrag vom 12.03.2018 erfolgt ein Mieterwechsel.

2. Mieterwechsel

Die Österreichische Post Aktiengesellschaft als Bestandgeber und der ausscheidende Bestandnehmer kommen überein, dass mit diesem 4. Zusatz zum Mietvertrag ein Parteienwechsel erfolgt, nämlich dass Markus Kofler als Bestandnehmer ausscheidet und das gegenständliche Mietverhältnis ab 1.9.2023 Frau Susanne Lucas-Crowe als neuem Bestandnehmer fortgesetzt wird.

3. Sonstige Bestimmungen

3.1. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Sofern in diesem Zusatz zum Mietvertrag keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden, gelten sämtliche Bestimmungen des Mietvertrages vom 9.3./18.3.2015 samt 3.Zusatz vollinhaltlich weiter.

3.2. Kautiön

Der neue Bestandnehmer erlegt bei Vertragsabschluss unter dem Verwendungszweck „Kautiön Lucas-Crowe“ eine Barkautiön in Höhe von EUR 400,00 auf das Konto Nr. AT61 20111 28753568901 bei der ERSTE BANK, BIC GIBAAATWWXXX lautend auf Österreich. Post AG. Ausdrücklich wird vereinbart, dass die Übergabe der Mieteinheit erst nach Einlangen des Kautiönsbetrages am o.g. Konto vorgenommen wird, wobei diese Bestimmung gegebenenfalls der Vereinbarung über einen bestimmten Übergabetermin vorgeht.

Die entrichtete Kautiön von Herrn Markus Kofler in Höhe von EUR 400,00 wird nach Übergabe der Räumlichkeiten, auf einen dem Bestandgeber bekanntgegebenes Konto rückerstattet.

3.3. Gebühren

Für diesen Zusatz zum Mietvertrag fallen keine Gebühren nach dem Gebührengesetz an.

3.4. Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die dem Bestandgeber verbleibt. Der ausscheidende und der neue Bestandnehmer erhalten je eine Kopie.

Vomp, am 28.8.2023
Österreichische Post AG
Konzern-Immobilien
Immobilienverwaltung
Ernst-Derfesser-Straße 4
6134 Vomp
.....
Österreichische Post Aktiengesellschaft
Mag. Elisabeth Biasio als Bestandgeber

Bregenz, am 28.08.23

.....
Markus Kofler
als ausscheidender Bestandnehmer

Dornbirn, am 28.08.23

.....
Susanne Lucas-Crowe
als neuer Bestandnehmer