

MIETVERTRAG

FA-Gebühr Euro 829,88
beendet am 18.12.2013
Freud

welcher am heutigen Tage zwischen

Frau Margret Freund, geboren am 5. Oktober 1956, Zimmermannsgasse 1a,
als Vermieterin einerseits

und

Frau Vera Zacharias, geb. am 3.6.1982 in Rum bei Innsbruck, Nebenwohnsitz, 1080 Wien,
Lerchengasse 7/7, Tel 0699 / 103 39 608, vera.zacharias@hotmail.com
als Mieterin andererseits,

Michael (Bruder) 0699 / 120 30 620, Eva (Mutter) 0699 / 100 15 876; Spike (JackRusselTerrier)

abgeschlossen worden ist wie folgt:

1. Mietobjekt

Frau Margret Freund ist aufgrund des Kaufvertrages vom 4.7.1995 Eigentümerin von 171/1557
Anteilen an der Liegenschaft EZ 1907, GB 01002 Alsergrund, Bezirksgericht Josefstadt,
Grundstücksadresse 1090 Wien, Zimmermannsgasse 1a, mit welchen Anteilen des
Wohnungseigentums an Werkstätte Top Nr. 1 verbunden ist.

Gegenstand dieses Mietvertrages ist das in Absatz 1 genannte Wohnungseigentumsobjekt, für die
Zwecke eines **medizinischen Fitnessstudios** gemäß dem diesem Vertrag als integrierenden
Bestandteil angeschlossenen Auszug aus dem Gewerbeverzeichnis vom / Beilage 1.

Das Nutzflächenausmaß des Mietobjektes beträgt laut – ebenso einen integrierenden Bestandteil
dieses Vertrages bildenden Plankopie (Plan B-101 datiert 110921, grün eingefasst / Beilage 2) - 179,43
m², der Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben 10,349 %.

Der Mieterin wird die Benützung jener Außenfläche des Mietobjektes eingeräumt, die für eine den
Berufsregeln entsprechenden Bezeichnung erforderlich ist.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am **1.7.2013** und wird **unbefristet** abgeschlossen. Es kann von beiden
Teilen unter Einhaltung einer 4-monatigen Kündigungsfrist zum **30. 6., 31.10., 28.2.** eines jeden
Jahres aufgekündigt werden. Die erstmalige Kündigungsmöglichkeit für beide Vertragsparteien
besteht jedoch erst zum 30.6.2014, es sei denn, es bestünde ein wichtiger Grund, der sie zur
sofortigen Auflösung dieses Vertrages berechtigt. Ansonsten steht der Vermieterin das Recht auf
Kündigung dieses Mietverhältnisses ausschließlich bei Vorliegen der gesetzlichen Kündigungsgründe
im Wege der gerichtlichen Aufkündigung zu. Die Mieterin kann mittels eingeschriebenem Brief das
Mietverhältnis aufkündigen.

3. Mietzins

Der am ersten eines jeden Monats bei fünftägigem Respiro im vorhinen zu entrichtende Mietzins
besteht aus

- a) dem frei vereinbarten Hauptmietzins von € **1.700,--** netto monatlich,
- b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Ausmaß von 10,349 %, das sind
derzeit € **241,12** netto monatlich,
- c) der gesetzlichen Umsatzsteuer, dzt. beträgt der Steuersatz 20%.

Der Hauptmietzins wird wie folgt wertgesichert:

Freud

Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherpreisindex **VPI 2010** oder der an seine Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat **Jänner 2013** verlaubliche Indexzahl **106,6**. Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, indem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes.

Erhöhungen aus der Wertsicherung hat die Vermieterin durch eine Abrechnung nachzuweisen, die spätestens sechs Monate nach Vorschreibung des erhöhten Zinses vorzulegen ist. Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren in drei Jahren. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung des Hauptmietzinses aufgrund der Wertsicherung durch die Vermieterin während dieser Zeit nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Hauptmietzinses.

4. Kautio

Die Mieterin erlegt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung aller Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag eine Kautio in der Höhe von 2 Bruttomonatsmieten (inkl. MwSt, inkl. Betriebskosten) = € **4.610,46**, gerundet € **4.610,-** durch Übergabe eines Sparbuches ohne Klausel oder Sperre oder eine Bankgarantie über den genannten Betrag.

Die Vermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die die Mieterin bei Fälligkeit nicht erfüllt, zum Beispiel Mietzinsrückstand, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses, etc. einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Die Hingabe der Kautio entbindet die Mieterin nicht von ihren Vertragspflichten. Die Mieterin ist nicht berechtigt eigene Forderungen gegen die Kautio aufzurechnen. Muß die Kautio von der Vermieterin in Anspruch genommen werden, so ist die Mieterin verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen die Mieterin, ist die Kautio binnen 14 Tagen an diese zurückzuerstatten. Die auf dem Sparbuch anreifenden Zinsen werden anlässlich der Rückerstattung der Kautio abgerechnet und gebühren der Mieterin.

5. Verwendungszweck des Mietobjekts

Festgestellt wird, dass der Mietgegenstand ausschließlich zur Führung eines **medizinischen Fitnessstudios** vermietet wird und verwendet werden darf. Eine teilweise oder gänzliche Untervermietung ist nicht gestattet.

Die Mieterin erklärt, aus der zeitweiligen Störung oder Absperrung der Wasserzufuhr, Gebrechen an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, solange diese nicht länger als 2 Tage andauern.

Die Mieterin hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Sie verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes der üblichen Abnutzung entsprechend zurückzustellen.

Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist die Mieterin verpflichtet, dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Die Vermieterin verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

Die Mieterin ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Hause notwendig oder zweckmäßig ist. Die Vermieterin verpflichtet sich, in diesem Zusammenhang insbesondere bei Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auf die Erfordernisse des Betriebes der Mieterin Rücksicht zu nehmen und eine Beeinträchtigung desselben möglichst zu vermeiden.

Weiters ist die Mieterin verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung ihres Mietobjektes zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandsobjekten zu dulden, wenn ihr

dies bei Abwägung aller Interessen insbesondere hinsichtlich ihres Betriebes zumutbar ist. In diesem Falle ist der Mieterin eine angemessene Entschädigung, insbesondere hinsichtlich eines allfälligen Verdienstentganges zu leisten.

Die Mieterin verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand der Vermieterin rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderungen vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbebetrieben geplant und durchgeführt werden.

Veränderungen, für die eine baubehördliche Genehmigung erforderlich ist, dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin durchgeführt werden.

Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Hausverkaufes mit Miet- und Kaufinteressenten zu besichtigen. Auch sonst ist die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit auch in Abwesenheit der Mieterin betreten. Die Mieter verpflichten sich, der Vermieterin für den Fall der Gefahr in Verzug oder der Abwesenheit des Mieters einen Beauftragten zu benennen, der jederzeit erreichbar ist, da andernfalls aufgrund der installierten Alarmanlage bei Gefahr in Verzug ein Zugang zum Bestandsobjekt nicht gewährleistet wäre.

Es ist der Mieterin gestattet im Einvernehmen mit der Eigentümerin / Hauseigentumsgemeinschaft eine Werbebeschilderung / Beleuchtung anzubringen.

6. Haftung und Gewährleistung

Die Vermieterin haftet der Mieterin für die Verwendbarkeit des Mietobjektes als **medizinisches Fitnessstudio**, nicht jedoch für eine fachspezifische Brauchbarkeit. Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die die Brauchbarkeit in diesem Umfang beeinträchtigen, sind der Vermieterin unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt die Vermieterin diese Mängel binnen angemessener Frist, wobei dabei die Erfordernisse des Betriebes der Mieterin unbedingt zu berücksichtigen sind, ist die Mieterin nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder Rechtsfolgen abzuleiten. Werden diese Mängel von der Vermieterin nicht binnen angemessener Frist sowie einmaliger Nachfristsetzung behoben, ist die Mieterin berechtigt, auf Kosten der Vermieterin diese Mängelbehebungen vorzunehmen. Ausdrücklich wird vereinbart, dass in diesem Falle die Mieterin berechtigt ist, die ihr aus einer derartigen Mängelbehebung entstandenen Kosten gegen den Mietzins aufzurechnen. Ansonsten ist die Mieterin nicht berechtigt, allfällige anderwärtige Gegenforderungen, die ihr gegen die Vermieterin zustehen, mit dem Mietzins zu kompensieren und aus diesem Grunde den Mietzins ganz oder teilweise zurückzubezahlen.

Ein Nachweis über den Abschluss einer Betriebshaftpflicht- und Haushaltversicherung ist vorzulegen.

7. Hausordnung

Die Mieterin verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils aushängenden Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.

8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages und dessen Vergebührung trägt zur Gänze die Mieterin. Diese verpflichtet sich auch, die Vermieterin hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

Zum Zweck der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Bruttomietzins (Hauptmietzins) zuzüglich Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Umsatzsteuer jährlich € 27.662,76 beträgt.

9. Sonstige Bestimmungen

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung dieses Vertrages.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt bzw. verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksamen Vereinbarungen durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst entspricht. Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen zu unterfertigen ist.

Zusätze und Erklärungen der Mieterin auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Vermieterin. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher von der Vermieterin auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Die Mieterin erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung der Vermieterin zu derartigen Zusätzen und Erklärungen zu berufen.

Solange der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie der Mieterin als zugekommen gelten. Dieser Mietvertrag wird dreifach errichtet, je ein Original erhalten die Mieterin, die Vermieterin, das Finanzamt.

Wien, am 26.03.2013

Zacharias Eva

Jäger Axel

Beilagen:

- Beilage 1 / Auszug aus dem Gewerberegister vom
- Beilage 2 / Plan B2 datiert 26.3.2013, grün eingefasst in Kopie
- Beilage 3 / Liste der Mieterin über geplante Veränderungen und Investitionen
- Beilage 4 / Liste von der Vermieterin beigestelltem Inventar

Zusätzlich 2 Schlüssel für den Parkraum
2 Schlüssel für das Haus