



MIETVERTRAG


DER NOTAR
DVR 1043234

abgeschlossen zwischen:

1. Herrn Reinhard Reiter, geb. 22.05.1955, Preunegg 13, A-8973 Schladming, und
2. Herrn Wilfried Reiter, geb. 08.07.1984, Preunegg 13, A-8973 Schladming

als gemeinsamen Vermietern einerseits

und

3. Herrn Thomas Pilz, geb. 28.01.1978, Ennsweg 126, A-8971 Schladming

als Mieter andererseits

mit folgenden Bestimmungen:

I. Mietgegenstand

1. Die Vermieter sind grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 39 KG 67612 Schladming mit dem darauf errichteten Objekt Hauptplatz 40, 8970 Schladming und den dort u.a. befindlichen Geschäftsräumlichkeiten.
2. Vermietet wird eine im ersten Stock des Objekts Hauptplatz 40, 8970 Schladming (Hinterhof) bestehende Geschäftsräumlichkeit (oberhalb des „Libro-Marktes“) zuzüglich eines Parkplatzes (derzeit im Innenhof). Die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine Teilfläche der Geschäftsräumlichkeit als Wohnraum zur Eigennutzung des Mieters (keine Untervermietung oder sonstige Überlassung) verwendet werden darf.
3. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt 108,50 m² (einhundertacht Komma fünfzig). Von den gesamten Betriebskosten und öffentlichen Abgaben des Objekts Hauptplatz 40, 8970 Schladming, entfällt ein Anteil in Höhe von 9,50% (neun Komma fünfzig Prozent) auf die gegenständliche Geschäftsräumlichkeit (dies entspricht ca. EUR 2,25/m²/Monat (Euro zwei Komma fünfundzwanzig pro Quadratmeter pro Monat).
4. Dem Mieter wird außerdem die Benützung der zur äußeren Geschäftsbezeichnung seiner Betriebsstätte benötigten Außenfläche (links neben dem Haupteingang des Objekts Hauptplatz 40, 8970 Schladming) eingeräumt.
5. Der Mieter mietet nun diese Geschäftsräumlichkeiten zu den Bedingungen dieses Mietvertrages.

II. Vertragsdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.06.2024** (erster Juni zweitausendvierundzwanzig) und wird auf die Dauer von **5 (fünf) Jahren** abgeschlossen. Es endet sohin am **31.05.2029** (einunddreißigster Mai zweitausendneunundzwanzig) ohne dass es hierfür einer gesonderten Aufkündigung bedarf.
2. Der Mieter ist berechtigt, von diesem Vertrag aus den Gründen des § 1117 ABGB abzustehen.
3. Den Vermietern kommt das Recht zu, die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären. Die Vermieter sind außerdem berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig bei Vorliegen eines der Kündigungsgründe

des § 30 MRG zum Monatsletzen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen.

4. Die Vermieter sind außerdem zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenz-/Sanierungsverfahren rechtskräftig eröffnet oder ein Antrag auf Verfahrenseröffnung mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird.
5. Der Mieter sichert bei sonstiger Möglichkeit zur sofortigen Vertragsauflösung durch die Vermieter außerdem zu, dass während der gesamten Mietdauer keine wie immer gearteten, dauerhaft wiederkehrenden Beeinträchtigungen für die übrigen Mieter des Objekts Hauptplatz 40, 8970 Schladming, aufgrund der gewerblichen oder sonstigen beruflichen Tätigkeit des Mieters (Lärm-, Geruchs- oder Gesundheitsbeeinträchtigungen für Mitarbeiter oder Kunden im laufenden Bürobetrieb und/oder im Bereich der Zugänge innerhalb der Liegenschaft) entstehen.

III. Hauptmietzins, Nebenkosten, Betriebskosten

1. Die Vertragsparteien haben einen monatlichen Mietzins in Höhe von EUR 1.302,00 (Euro eintausenddreihundertzwei) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, sowie ein monatliches Betriebskostenkonto in der Höhe von derzeit EUR 240,00 (Euro zweihundertvierzig) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart. Der Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten beträgt daher EUR 1.542,00 (Euro eintausendfünfhundertzweiundvierzig) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Gesamtmietzins ist jeweils im Vorhinein bis zum 5. eines jeden Monats auf ein von den Vermietern bekanntzugebendes Konto spesen- und abzugsfrei zur Anweisung zu bringen.
2. Als Betriebskosten gelten Betriebskosten und laufende Abgaben gemäß §21 MRG (Wassergebühren, Kanalräumung, Müllabfuhr, Schädlingsbekämpfung, Versicherungen, etc.). Die Betriebskostenabrechnung erfolgt einmal jährlich. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Nachforderung ist binnen 14 Tagen nach Aufforderung zu begleichen. Ein allfälliges Guthaben kann bei der nächsten Mietzinszahlung in Abzug gebracht werden.

3. Im Mietzins nicht enthalten und vom Mieter gesondert zu tragen sind jene Betriebskosten und Nebenkosten wie Radio- oder Rundfunkgebühren, Telefon/Internetkosten, Warmwasseraufbereitung sowie Kosten für die Reinigung der Geschäftsräumlichkeiten. Weiters werden dem Mieter die Stromkosten vom Versorgungsunternehmen direkt vorgeschrieben und sind diese Kosten nicht vom Gesamtmietzins umfasst. Der Mieter hält die Vermieter diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.
4. Der Mieter kann den Mietzins nicht mit Forderungen gegenüber den Vermietern aufrechnen, es sei denn, die Vermieter stimmen dieser Aufrechnung ausdrücklich zu.

IV. Wertsicherung

Um die Kaufkraft des Mietzinses vor Währungsschwankungen und -änderungen zu schützen, wird dieselbe derart wertgesichert, dass ihr als Vergleichsmaßstab der von Statistik Austria in Wien veröffentlichte Verbraucherpreisindex 2020 (zweitausendzwanzig) oder ein an seine Stelle tretender Index zugrunde gelegt wird, wobei als Vergleichsbasis = 100 % (einhundert Prozent) der für Juni 2024 (zweitausendvierundzwanzig) veröffentlichte Index heranzuziehen ist. Im selben Ausmaß, wie dieser Index steigt oder sinkt, erhöht oder vermindert sich auch der vorgenannte Betrag.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Mietzinses wird dem Mieter von den Vermietern schriftlich bekannt gegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Mietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung der Vermieter spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

V. Instandsetzung, Instandhaltung, bauliche Veränderungen, Zutrittsrecht

1. Die Vermieter verpflichten sich, den Mietgegenstand mit einem Bodenbelag (Bestand), Innenwänden in Gipskarton, den notwendigen Rohinstallationen (Wasser, Abwasser, Elektroinstallationen mit Steckdose und Schalter, jedoch ohne Lampen), Deckenisolierung samt Gipskartondecke, Türstöcke und Türen

- (Standardausführung), Verfliesung im Sanitärbereich (Wand und Boden) und einer betriebsfähigen Heizung (Fernwärme) auszustatten.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die gemieteten Geschäftsräumlichkeiten, sowie die Zugänge, die Stiege und das Portal (anteilig mit den Mitbenützern) schonend zu behandeln, in einwandfreiem Zustand zu erhalten und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte, wie Elektroleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitäre Anlagen zu warten und instand zu halten. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf Leuchtmittel, Böden und hat der Mieter ebenso für die Instandhaltung der Innenwände (Malerarbeiten, etc. zu sorgen).
 3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die den Vermietern aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. durch mangelnde Wartung entstehen. Die Haftung des Mieters bezieht sich auch auf die im Mietgegenstand ein- und ausgehenden Personen.
 4. Kommt der Mieter seiner diesbezüglichen aus dem Gesetz und dieser vertraglichen Bestimmung abzuleitenden Verpflichtung nicht nach, haben die Vermieter das Recht, nach vorheriger schriftlicher Androhung, diejenigen Wartungs- bzw. Instandsetzungsleistungen durch hierzu befugte Gewerbsleute auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen, zu welchen der Mieter verpflichtet gewesen wäre.
 5. Zur Durchsetzung der hiermit den Vermietern eingeräumten Rechte auf Ersatzvornahmen, ist es ihnen gestattet, den Mietgegenstand auch in Abwesenheit des Mieters zu diesen Zwecken betreten zu lassen, wenn Gefahr in Verzug besteht.
 6. Der Mieter erklärt, aus unbeträchtlichen zeitweiligen Störungen der Wasserzufuhr, Gebrechen an Licht, Kanalisationsleitungen, Lärm, Staubbelästigung und dergleichen gegenüber den Vermietern keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.
 7. Den Vermietern obliegt im Sinne des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, des Mietgegenstandes, und der zur gemeinsamen Benutzung aller Mieter oder Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft die Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung enormer Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
 8. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieter oder die von diesen beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung zu den Geschäftszeiten zugänglich zu

- machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, in anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
9. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Ernste Schäden des Hauses hat der Mieter den Vermietern unverzüglich anzuzeigen und sind diese von den Vermietern ohne Aufschub beheben zu lassen.
 10. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Wasserabsperrhähne, Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
 11. Veränderungen des Bestandgegenstandes soweit diese nicht als äußerst geringfügig anzusehen sind, im und insbesondere außerhalb des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch die Vermieter. Es ist ihm insbesondere untersagt, irreversible oder nur unter Kosten beseitigbare Veränderungen ohne Zustimmung der Vermieter am Mietgegenstand vorzunehmen.
 12. Bei einer Zustimmung zu diesen beabsichtigten Veränderungen können die Vermieter insbesondere die Bedingung stellen, dass nach der Beendigung des Vertragsverhältnisses der vorherige Zustand wieder herzustellen ist oder wahlweise vom Mieter getätigte Investitionen ersatzlos in das Eigentum der Vermieter übergehen.
 13. Sollten Umbauarbeiten und Zubauten auf der Liegenschaft Hauptplatz 40, 8970 Schladming erfolgen, so gibt der Mieter bereits jetzt seine Zustimmung zu den erforderlichen Baumaßnahmen, soweit dadurch der Betrieb des Unternehmens des Mieters nicht gestört wird.

14. Der Mieter hat das Geschäftslokal in einwandfreiem und unbeschädigtem Zustand zurückzustellen.
15. Er hat die auf Kosten der Vermieter angeschafften Einrichtungsgegenstände in einem funktionstüchtigen Zustand unter Bedachtnahme auf eine übliche Abnutzung zu hinterlassen.

VI. Untervermietung, Weitergabe

1. Der Mietgegenstand darf ausschließlich zum Betrieb von Büroflächen bzw. eine Teilfläche als Wohnraum zur Eigennutzung des Mieters benützt werden. Jede entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung, Weitergabe oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes an andere Personen ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieter gestattet und stellt ohne vorherige Zustimmung einen wichtigen Grund zur sofortigen Auflösung des Mietvertrages dar.
2. Die Weitergabe, auch durch Einrichtung eines unbefristeten Nutzungsrechtes, ist verboten.

VII. Sonstige Bestimmungen

1. Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag gehen auf die Rechtsnachfolger oder wirtschaftlichen Nachfolger der vertragsschließenden Parteien über und sind auf diese Nachfolger entsprechend zu überbinden.
2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abgehen von diesem Formerfordernis.
3. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichts Schladming.
4. Sämtliche Zustellungen aller Art an den Mieter können ab Vertragsabschluss wirksam an der Adresse des Mietgegenstandes vorgenommen werden.
5. Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Gebühren und Abgaben trägt zur Gänze der Mieter.

VIII. Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen je eine für die Vertragspartner bestimmt ist.

Schladming, am _____

Vermieter

Mieter