

MIETVERTRAG

1. PARTEIEN:

1.1. Frau Dr. Helga Wagner, 4210 Gallneukirchen, Gries 2a, und

1.2. Herr Dr. Gerhard Wagner, 4210 Gallneukirchen, Gries 2a, im Folgenden Vermieter oder vermietende Parteien genannt, einerseits, sowie

1.3. Firma STESSAONDA GMBH (SRL), Zweigniederlassung Österreich, 4210 Gallneukirchen, Gries 2a, im Folgenden Mieterin oder mietende Partei genannt, andererseits, errichten einen Mietvertrag, wie folgt:

Bitte wenden!

2. MIETOBJEKT:

Die vermietenden Parteien sind Eigentümer der Liegenschaft mit der Anschrift 4210 Gallneukirchen, Gries 2a, samt dem darauf errichteten Gebäude.

Der Mietgegenstand ist die im Erdgeschoss dieses Hauses gelegene Geschäftsräumlichkeit und zwar das vom Eingang aus gesehen links gelegene Büro. Der Bestandgegenstand weist eine Nutzfläche von 20 m² auf. Zum Mietgegenstand gehört auch die vorhandene Büroeinrichtung sowie die Mitbenützung des WCs und des rechts vor dem Gebäudeeingang gelegenen KFZ-Stellplatzes.

Die mietende Partei ist berechtigt, Firmen- und Hinweisschilder in üblicher Größe und Anzahl im und am Gebäude anzubringen.

3. BEGINN UND DAUER DES MIETVERHÄLTNISSSES:

Die vermietenden Parteien vermieten und übergeben an die mietende Partei und diese mietet und übernimmt von Ersteren den oben bezeichneten Vertragsgegenstand.

Das Mietverhältnis beginnt am 1.7.2016 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen.

Das Mietverhältnis kann von den vermietenden Parteien auch vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer gekündigt werden, sofern einer Kündigung nicht zwingende gesetzliche Gründe entgegenstehen. Die Rechte gemäß § 1118 ABGB bleiben unberührt. Die vermietenden Parteien können also insbesondere die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn die mietende Partei einen erheblich nachteiligen Gebrauch vom Mietgegenstand macht oder wenn sie trotz Mahnung den Mietzins nicht vollständig bezahlt hat.

Als wichtige und bedeutsame Kündigungsgründe gemäß § 30/2/13 MRG werden folgende Umstände vereinbart: Eigenbedarf, Veräußerung des Gesamtobjektes.

4. AUSSCHLIESSLICHER VERWENDUNGSZWECK:

Die Verwendung des Mietgegenstandes, von Teilen desselben oder des Zubehörs, ist nur zu Geschäftszwecken gestattet.

Das Halten von Tieren aller Art ist unzulässig.

5. MIETZINS:

Der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Mietzins besteht aus

5.1. dem Hauptmietzins von monatlich € 300,-- (Euro dreihundert) zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, sofern die Vermieter umsatzsteuerpflichtig sind und

5.2. den anteilig auf das Bestandsobjekt entfallenden Kosten des Betriebes, der Wartung und Instandhaltung der Zentralheizung sowie der sonstigen Betriebskosten, Steuern und öffentlichen Abgaben und Auslagen für die Verwaltung im Sinne des MRG zuzüglich Umsatzsteuer, sofern die Vermieter umsatzsteuerpflichtig sind. Die Bestimmungen des MRG sind im Übrigen auf diesen Vertrag nicht anzuwenden.

Es wird die Wertsicherung des genannten Hauptmietzinses durch den Verbraucherpreisindex, der von der Statistik Austria verlautbart wird, vereinbart. Als Basis für die Berechnung der Wertsicherung gilt die für den Monat der Vertragsunterfertigung verlautbarte Indexzahl. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt die Anwendung des Fortführungsindex oder eines gleichartigen Index als vereinbart. Indexschwankungen bis einschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben jeweils unberücksichtigt. Wird die Schwellgrenze überschritten, so kommt die gesamte Veränderung voll zum Tragen. Die nach Erreichen der Schwellgrenze jeweils sich ergebende Indexzahl bildet die Grundlage für weitere Wertsicherungsberechnungen. Auch dann, wenn die Vermieterseite nicht unverzüglich nach Überschreitung der Schwellgrenze die Wertsicherungserhöhung geltend macht, gilt dies nicht als stillschweigender Verzicht. Die

Vermieterseite ist auch berechtigt, innerhalb der Verjährungsfrist nachträglich die wertgesicherten Mietzinsanteile zu verlangen.

Bei der Vereinbarung der Höhe des Hauptmietzinses wurde ein Befristungsabschlag von 25 % berücksichtigt. Sollte daher dieser Mietvertrag in ein unbefristetes Mietverhältnis übergehen, so gilt der Hauptmietzins ohne Befristungsabschlag.

Der Mietzins ist am Fünften eines jeden Monats mit fünftägigem Respiro im Vorhinein abzugsfrei an die vermietenden Parteien oder die von ihnen namhaft gemachte Zahlstelle zu bezahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen.

Zur Abdeckung der oben angeführten Betriebs- und Heizungskosten verpflichtet sich die mietende Partei eine Vorauszahlung von monatlich € 50,- zu leisten. Die Abrechnung ist bis spätestens 30. Juni des folgenden Kalenderjahres durchzuführen und die künftige Vorauszahlung an die vorhergehende Abrechnung anzupassen. Die mietende Partei anerkennt die anteiligen Kosten einer von den vermietenden Parteien abgeschlossenen Sturm- und Glasbruchversicherung als Betriebskosten.

Die mietende Partei ist damit einverstanden, dass mit Beginn des Mietverhältnisses keine stichtagsgemäße Abrechnung der genannten Kosten erfolgt. Dementsprechend verpflichtet sich die mietende Partei, Betriebskostennachzahlungen für das Bestandsobjekt auch dann zu leisten, wenn diese Nachzahlungen für einen Zeitraum begehrt werden, in welchem sie noch nicht mietende Partei war.

Stromkosten, Datenleitungskosten und dergleichen sind von der mietenden Partei direkt an die Lieferanten zu bezahlen.

Für den Fall des Verzuges werden 10 % Verzugszinsen pro Jahr über dem Basiszinssatz vereinbart.

6. KAUTION:

Eine Kaution ist nicht zu erlegen.

7. ÜBERGABE, BENÜTZUNG UND RÜCKSTELLUNG:

Die Übergabe des Mietobjektes samt Schlüssel an die mietende Partei erfolgt nach Unterfertigung dieses Vertrages spätestens zum vereinbarten Mietbeginn. Dabei ist ein von beiden Seiten zu unterfertigendes Übergabeprotokoll zu errichten.

Die mietende Partei ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der durch sie oder eine bei ihr verkehrende Person den vermietenden Parteien am Mietgegenstand oder außerhalb desselben zugefügt wird. Die mietende Partei hat das Mietobjekt und dessen Einrichtungen, wie insbesondere Energieleitungs-, Wasserleitungs- und Wärmeversorgungsanlagen so zu warten und instand zu halten, dass den vermietenden Parteien und deren Mietern kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, sind die vermietenden Parteien bei sonstigem Schadenersatz ohne Verzug darüber zu informieren.

Die vermietenden Parteien leisten keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit des Mietgegenstandes oder einen bestimmten Bauzustand.

Die mietende Partei hat das Mietobjekt bei Beendigung dieses Mietverhältnisses in gleich gutem Zustand wie bei der Übernahme und vollständig geräumt von nicht gemieteten Fahrnissen, besenrein und neu ausgemalt zurückzustellen.

8. ÄNDERUNGEN AM MIETGEGENSTAND:

Änderungen am Mietgegenstand, auch solche, die keiner behördlichen Bewilligungspflicht unterliegen, bedürfen der schriftlichen Genehmigung der vermietenden Parteien. Auf Kosten der mietenden Partei durchgeführte Änderungen oder Verbesserungen sind bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl der vermietenden Parteien entweder kostenlos im Mietgegenstand zu belassen oder es ist von der mietenden Partei auf eigene Kosten der frühere Zustand wieder herzustellen.

Die vermietenden Parteien dürfen Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, auch wenn sie nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, ohne Zustimmung der mietenden Partei vornehmen.

9. WEITERGABE DES MIETOBJEKTES:

Die mietende Partei darf ohne schriftliche Zustimmung der vermietenden Parteien das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen oder Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abtreten.

Alle derartigen Umstände werden ausdrücklich als wichtige Gründe für die sofortige Auflösung des Mietvertrages vereinbart.

10. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES:

Die vermietenden Parteien oder von ihnen beauftragte Personen dürfen das Mietobjekt bei Gefahr im Verzug und aus triftigen Gründen (z. B. zur Feststellung der Notwendigkeit von Reparaturarbeiten) jederzeit, ansonsten, insbesondere zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch die mietende Partei, in angemessenen Zeitabständen jeweils zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten nach zumindest drei Tagen vorher erfolgter Anmeldung betreten. Für diejenigen Fälle, in denen die vermietenden Parteien oder deren Beauftragte berechtigt sind, das Mietobjekt zu betreten, hat die mietende Partei dafür zu sorgen, dass der Zutritt zum Mietobjekt auch in ihrer Abwesenheit erfolgen kann.

11. VERTRAGSÄNDERUNGEN:

Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Festlegung und beiderseitigen Unterzeichnung einer entsprechenden Urkunde. Mündliche Nebenabreden oder solche durch konkludente Handlungen haben keine Gültigkeit.

Alle in diesem Vertrag nicht ausdrücklich aufgezählten Zugeständnisse seitens der vermietenden Parteien an die mietende Partei können jederzeit widerrufen werden, soweit sie von der vermietenden Partei nicht ausdrücklich schriftlich bestätigt werden.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

12. VERTRAGSAUSFERTIGUNGEN, GEBÜHREN, KOSTEN, SONSTIGES:

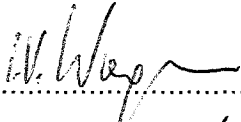
Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche für die vermietenden Parteien bestimmt ist. Die mietende Partei erhält eine Kopie.

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Gebühren hat die mietende Partei zu tragen und die vermietenden Parteien diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Zu Zwecken der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass die Jahresgegenleistung insgesamt € 4.200,-- beträgt.

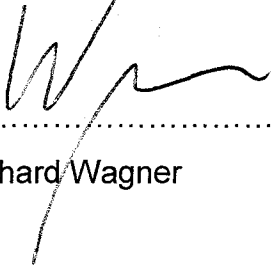
Solange den vermietenden Parteien nicht eine andere inländische Zustelladresse der mietenden Partei zur Kenntnis gebracht wird, können Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung erfolgen, dass sie der mietenden Partei als zugekommen gelten. Dieser Vertrag tritt mit der fristgerechten ersten Mietzinszahlung in Rechtswirksamkeit.

Mehrere Vermieter und Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag jeweils zur ungeteilten Hand. Erklärungen, die auch nur einem der Vermieter oder Mieter gegenüber abgegeben werden, wirken auch gegen die übrigen Vermieter bzw. Mieter.

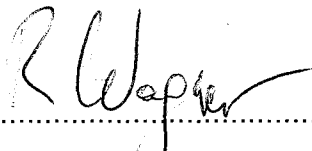
Gallneukirchen, am 6.7.2016



Dr. Helga Wagner



Dr. Gerhard Wagner



STESSAONDA GMBH (SRL)

