

TOP 10. Mietvertrag abgeschlossen zwischen Markl Besitz und Immobilien GmbH und der Marktgemeinde Riedau – ehemaligen Raiffeisengebäude (Beratung und Beschlussfassung)

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen Markl Besitz und Immobilien GmbH, Riederstraße 1, 4752 Riedau als Vermieter einerseits, in der Folge kurz Vermieter genannt, und Marktgemeinde Riedau, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau als Mieterin andererseits, in der Folge kurz Mieter genannt, wie folgt:

I.

Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des ehemaligen Raiffeisengebäudes „Marktplatz 6-7“, 4752 Riedau gelegenen Räumlichkeiten mit einem Flächenausmaß von 160,82 m², bestehend aus 1 Gruppenraum mit der Bezeichnung „SB-Zone+Kassenraum“, 1 Ruhe/Rückzugsraum mit der Bezeichnung „Leitung“, 1 Garderobenraum mit der Bezeichnung „Archiv+Tresor“, Sanitäre Anlagen, 1 Personal-WC, 1 Personalraum/Leitungszimmer mit der Bezeichnung „Sozialraum“, 1 Abstellraum mit der Bezeichnung „EDV“, 1 multifunktionaler Raum mit der Bezeichnung „Beratung“ und die Erschließungsfläche Archiv. Die Einrichtung und die Adaptierung für die Krabbelstube erfolgt auf Kosten der Marktgemeinde Riedau und wird im Einvernehmen mit dem Vermieter wieder hergestellt. Die Mitbenutzung der Freiflächen ist im Mietpreis enthalten. Die Freiflächen im Ausmaß von ca. 200 m² werden durch die Marktgemeinde Riedau gepflegt.

II.

Der Mieter wird das vertragsgegenständliche Mietobjekt ausschließlich für den Betrieb einer Krabbelstubengruppe verwenden. Jede andere Verwendung, jede bauliche Maßnahme und jede Installationsmaßnahme, welcher Art und welchen Umfanges auch immer, bedarf vor Inangriffnahme der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

III.

(1) Für das unter Punkt I. dieses Mietvertrages näher bezeichnete Mietobjekt wird zwischen den Vertragsparteien ein monatlicher Hauptmietzins im Sinne des § 15 Abs.1 Z 2-4 MRG in der Höhe von 1.120,00 Euro (netto) vereinbart. Der Hauptmietzins ist am 5. eines Monats im Vorhinein auf das Konto IBAN: AT97 **** *79 zu begleichen.

(2) Als Mietzinsnebenkosten sind gem. § 15 Abs.1 Z 2-4 MRG die auf den gegenständlichen Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben im Sinne der §§ 21 bis 25 MRG. anteilmäßig neben dem Hauptmietzins zu entrichten. Die Mietzinsnebenkosten sind gemäß § 17 MRG. in monatlichen Pauschalbeträgen gleichzeitig mit dem Hauptmietzins am 5. eines Monats im Vorhinein zu bezahlen. Die Jahresrechnung der Mietzinsnebenkosten erfolgt jährlich im Nachhinein durch den Vermieter.

- (3) Die Kosten für den Bezug von elektrischer Energie, Gas sowie die Telefongebühren hat der Mieter aus eigenem zu tragen.
- (4) Der Hauptmietzins nach Abs. 1 ist wertgesichert. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaublich Verbraucherpreisindex 2010 oder ein an seine Stelle tretender Index.
- (5) Zum Zwecke der Gebührenbemessung werden die vom Mieter zu leistenden Mietzinsnebenkosten für anteilige Betriebskosten und öffentliche Abgaben einvernehmlich mit derzeit € 200,00 Euro monatlich festgestellt. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt aufgrund einer Wärmemengenzählung. Der Mieter leistet dafür eine monatliche Vorauszahlung von €500,--. Die Abrechnung erfolgt nach Einlagen der Jahresabrechnung des Energieversorgers. Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass der vereinbarte Hauptmietzins als angemessen gilt.

IV.

Der Mietvertrag beginnt am 01. April 2025 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, jedoch längstens bis zur Fertigstellung des Projektes „Umbau/Sanierung Kindergarten, Errichtung Krabbelstube“. Eine einvernehmliche Lösung des Mietverhältnisses ist jederzeit möglich. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.
V.

Der Mieter hat die vertragsgegenständlichen Räumlichkeiten in einem ordentlichen und gebrauchsfähigen Zustand übernommen. Der Vermieter übernimmt jedoch keine Gewähr für eine bestimmte Größe und sonstige bestimmte Eigenschaft des Mietobjektes.

VI.

Der Mieter verpflichtet sich, das vertragsgegenständliche Mietobjekt sowie alle in diesem Mietobjekt enthaltenen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, die in einer diesem Vertrag angeschlossenen Inventarliste aufgezählt und beschrieben sind und der mietenden Partei kostenlos zur Benützung überlassen wurden, in einem guten und brauchbarem Zustand zu erhalten, besonders zu schonen bzw. zu pflegen und alle wie immer geartete Schäden, welche durch Zufall oder sonst wie entstehen, unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen.

Schäden, die durch natürliche Abnutzung an der Wohnung sowie an den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen entstehen, hat der Mieter auf seine Kosten zu beheben bzw. zu ersetzen. Falls der Mieter Umbauarbeiten durchführt, sind diese am Ende des Mietverhältnisses zurückzubauen, außer der Vermieter stimmt diesen ausdrücklich zu.

Der Vermieter verpflichtet sich, Erhaltungsarbeiten im Umfang des § 3 MRG. in notwendigem Ausmaß durchzuführen.

VII.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das gegenständliche Mietobjekt und die zum Gebrauche überlassenen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in ordentlichem, brauchbarem und vollständigem Zustand zurückzugeben. Die vom Mieter getätigten Investitionen, welcher Art auch immer, gehen, soweit sie nicht ohne Verletzung der Substanz des Mietobjektes entfernt werden können und zwischen den

Vertragsparteien keine anderslautenden Vereinbarungen getroffen wurden, ohne Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über.

Abhanden gekommene oder nicht mehr brauchbare Einrichtungsgegenstände und Ausstattungsgegenstände sind durch neue Gegenstände auf Kosten des Mieters zu ersetzen.

VIII.

Aus zeitweiligen Störungen der Zuleitung von Wasser, Strom sowie der Kanalisation udgl. kann der Mieter keine Rechtsfolgen gegen den Vermieter ableiten.

IX.

Der Vermieter ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Mietobjektes oder zur Abwendung von Gefahren notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist der Vermieter berechtigt, das Mietobjekt selbst oder durch einen Bevollmächtigten zu angemessener Zeit und gegen vorherige Ankündigung zu Kontrollzwecken zu betreten.

X.

Das Halten von Hunden und Kleintieren jeder Art ist in den Mieträumen verboten.

XI.

Eine Weitervermietung ist verboten. Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Diese kann aus wichtigen Gründen die Untervermietung untersagen.

XII.

Die Hausordnung hat der Mieter zur Kenntnis genommen und verspricht die gewissenhafte Erfüllung derselben und erklärt sich einer etwaigen künftigen Neuregelung der Hausordnung durch den Vermieter einverstanden.

XIII.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, von denen eine der Vermieter und eine der Mieter erhält.

Riedau, am

Der Mieter:

Der Vermieter:

Vizebgm. Johann Schmidseher