

Mietvertrag

0 Vertragsdaten

- 0.1 Vermieterin: **Gemeinde Untersiebenbrunn**
2284 Untersiebenbrunn, Hauptstraße 16
- 0.2 Mieterin: Dr. Ilse Zach
2284 Untersiebenbrunn, Kirchengasse 3
- 0.3 Mietgegenstand: Ordination in
.....2284 Untersiebenbrunn, Kirchengasse 3
- 0.4 **Hauptmietzins:..... € 914,50**
- 0.5 **Nutzfläche:123,83 m²**

1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Die VERMIETERIN ist Eigentümerin des Hauses mit der Grundstücksadresse 2284 Untersiebenbrunn, Kirchengasse 3.
- 1.2 In diesem Haus sind zwei selbstständige Einheiten.
- 1.3 In diesem Haus ist im Erdgeschoss rechtsseitig eine Arztordination gelegen.
- 1.4 Gegenstand dieses Mietvertrages ist die in diesem **Punkt 1** beschriebene Wohnung (Vertragsgegenstand). Vermietet ist nur der Innenraum des Vertragsgegenstandes.
- 1.5 Die Arztordination mit einer Nutzfläche von 115,94 m² ist zur alleinigen Nutzung durch die MIETERIN vermietet.
- 1.6 Der MIETERIN ist der derzeitige Zustand des Vertragsgegenstandes bekannt.
- 1.7 Die Vermietung erfolgt zum Zweck des Betriebes einer Ordination als praktischer Arzt mit Vertragsverhältnis zu den wichtigsten Krankenkassen, insbesondere der Niederösterreichischen Gebietskrankenkasse (Krankenkassen-Vertragsarzt).

2 Mietvereinbarung, Beginn und Dauer

- 2.1 Die VERMIETERIN vermietet der MIETERIN den in **Punkt 1** beschriebenen Vertragsgegenstand.
- 2.2 Das Mietverhältnis beginnt rückwirkend mit 1. April 2014 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- 2.3 Das Mietverhältnis kann von der MIETERIN unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist jeweils zum Ende des Kalendermonats aufgekündigt werden.
- 2.4 Das Mietverhältnis kann von der VERMIETERIN vorzeitig aufgekündigt werden, wenn
- 2.4.1 die MIETERIN nach Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses oder der Betriebskosten

- derart im Rückstand ist, dass sie mit Ablauf des Termins den offen aushaftenden Mietzins oder die offen aushaftenden Betriebskosten nicht vollständig entrichtet hat;
- 2.4.2 die MIETERIN vom Vertragsgegenstand grob nachteiligen Gebrauch macht und dies trotz schriftlicher Aufforderung und Androhung der Aufkündigung nicht binnen 14 Tagen abstellt;
- 2.4.3 ein Verfahren über die Eröffnung eines Konkurs- bzw. Ausgleichsverfahrens über das Vermögen der MIETERIN mangels Kostendeckung eingestellt werden sollte;
- 2.4.4 die MIETERIN nicht mehr als Vertragsarzt für die Niederösterreichische Gebietskrankenkasse tätig ist und der Mietgegenstand zur Vermietung an einen Vertragsarzt der Niederösterreichischen Gebietskrankenkasse benötigt wird;
- 2.4.5 die MIETERIN nicht mehr als praktischer Arzt in Untersiebenbrunn tätig wird.
- 2.5 Die MIETERIN ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund aufzulösen, insbesondere wenn die VERMIETERIN trotz schriftlicher Aufforderung ihre Pflichten aus diesem Mietvertrag beharrlich verletzt.

3 Mietzins, Betriebskosten, Kautions, Energieausweis

3.1 Der monatliche Mietzins besteht aus

- 3.1.1 dem Hauptmietzins gemäß Punkt 3.2,
- 3.1.2 dem auf den Vertragsgegenstand (Punkt 1.5) entfallenden Anteil an Betriebskosten gemäß Punkt 3.3 und öffentlichen Abgaben und
- 3.1.3 der auf die Betriebskosten jeweils entfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

3.2 Der Hauptmietzins beträgt monatlich EUR 914,50 (Euro neunhundertvierzehn 50/100). Der Hauptmietzins ist auf EUR 685,87 (Euro sechshundertfünfundachzig 87/100) gemindert, solange der Mieter den Mietgegenstand allein nutzt; dieser so nicht – auch nicht nur teilweise – wie auch immer geartet an Hilfspersonen, Subunternehmer, Unterbestandnehmer oder ähnlich überlassen ist.

3.3 Die Betriebskosten bestehen aus den Kosten für

- 3.3.1 die Versorgung mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;
- 3.3.2 die Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn des § 17 Abs. 1a MRG;
- 3.3.3 die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung;
- 3.3.4 die Kanalbenützungsgebühren;
- 3.3.5 die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus;
- 3.3.6 die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden, sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur Wiederherstellung ausreicht;
- 3.3.7 die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;
- 3.3.8 die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen

- Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden;
- 3.3.9 die im § 22 MRG bestimmten Auslagen für die Verwaltung;
 - 3.3.10 die im § 23 MRG bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausverwaltung;
 - 3.3.11 die anteilig anrechenbaren, öffentlichen Abgaben von der Liegenschaft, auf die sich der Mietvertrag bezieht, mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen nicht auf die Mieter überwältzt werden dürfen sowie
 - 3.3.12 die Versorgung der Liegenschaft mit Wärme und Warmwasser.
- 3.4 Der Mietzins ist jeweils im Voraus am ersten Tag eines Kalendermonats mit einem Respiro von 3 Tagen zur Zahlung fällig.
- 3.5 Rückstände des Mietzinses gemäß Punkt 3.1 werden mit dem Kapitalmarktzinsfuß verzinst.
- 3.6 Der Hauptmietzins gemäß Punkt 3.1.1 ist wertgesichert. Als Berechnung für die Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherpreisindex 2000 oder ein an seine Stelle tretender Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für März 2014 verlaubliche Indexzahl. Der Hauptmietzins erhöht und vermindert sich in jenem Ausmaß, in dem sich der Verbraucherpreisindex 2010 verändert, wobei eine Veränderung der Indexzahl bis ausschließlich 10 % unberücksichtigt bleibt. Wird jedoch das Ausmaß von 10 % überschritten, wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt und bildet jeweils eine neue Berechnungsgrundlage, bei der eine Veränderung der Indexzahl bis ausschließlich 10% jeweils unberücksichtigt bleibt.
- 3.7 Veränderungen des Hauptmietzinses (Punkt 3.1.1) wird die VERMIETERIN der MIETERIN jeweils schriftlich bekannt geben. Die MIETERIN ist zur Bezahlung des erhöhten Hauptmietzinses ab dem der Bekanntgabe folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung der VERMIETERIN bis spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.
- 3.8 Die MIETERIN ist in Kenntnis des Energieausweises (ANLAGE./1). Die VERMIETERIN erklärt, den Inhalt des von ihr beauftragten Energieausweises nicht überprüfen zu können.

4 Rechte und Pflichten

- 4.1 Die MIETERIN ist verpflichtet,
- 4.1.1 den Vertragsgegenstand (Punkt 1) und die für den Vertragsgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte, wie insbesondere Licht-, Gas- und Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte pfleglich zu behandeln und nach Beendigung des Mietverhältnisses der VERMIETERIN zumindest in gleich gutem Zustand (unter Berücksichtigung normaler Abnutzung) zurückzustellen;
 - 4.1.2 Schäden am Haus unverzüglich der VERMIETERIN schriftlich anzuzeigen;
 - 4.1.3 Wasserleitungshähne stets dicht zu halten;
 - 4.1.4 die vorübergehende Benutzung der zum Vertragsgegenstand (Punkt 1) gehörigen Räumlichkeiten zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses (Punkt 1.1) oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses (Punkt 1.1) oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und der MIETERIN zumutbar ist;

- 4.1.5 im Hinblick auf Punkt 4.3.2 dafür Vorsorge zu treffen, dass die VERMIETERIN während der Ordinationszeiten den Vertragsgegenstand betreten kann; Kosten und Schäden aus der Verletzung dieser Pflicht (insbesondere solche im Zusammenhang mit der Öffnung des Vertragsgegenstandes) sind vom MIETER zu tragen;
- 4.1.6 über Verlangen der VERMIETERIN auf eigene Kosten einen Wasserzähler für den Vertragsgegenstand installieren zu lassen und die eigenen Wasser- und Abwassergebühren gemäß Punkt 3.3.1 zu tragen;
- 4.1.7 beabsichtigte Arbeiten am Vertragsgegenstand gemäß § 9 Abs 1 MRG der VERMIETERIN schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie des in Aussicht genommenen Gewerbsmannes so rechtzeitig anzuzeigen, dass die VERMIETERIN die Interessen des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann;
- 4.1.8 jedwede wesentliche bauliche Veränderung an den Räumlichkeiten des Vertragsgegenstandes (Punkt 1) nur dann vorzunehmen, wenn die VERMIETERIN diesen Veränderungen nach Verständigung gemäß Punkt 4.1.6 nicht widersprochen hat;
- 4.1.9 erforderliche behördliche Genehmigungen und sonstige Unterlagen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen gemäß Punkt 4.1.7 und Punkt 4.1.8 selbst zu beschaffen; Strom-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden;
- 4.1.10 alle durch bauliche Veränderungen gemäß Punkt 4.1.7 und Punkt 4.1.8 der VERMIETERIN unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch eine allfällige Entschädigung an Personen, deren Rechte anlässlich der baulichen Veränderungen beeinträchtigt werden;
- 4.1.11 Unrat, insbesondere Bauschutt, im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen gemäß Punkt 4.1.7 und Punkt 4.1.8 auf ihre Kosten zu entfernen sowie im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen gemäß Punkt 4.1.7 und Punkt 4.1.8 beschädigte allgemeine Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf ihre Kosten wiederherzustellen;
- 4.1.12 unverzüglich für eine Überleitung des Energielieferungsvertrages mit der EVN AG auf den MIETER Sorge zu tragen und das Entgelt direkt an die EVN AG zu entrichten;
- 4.1.13 die bestehende Hausordnung (ANLAGE./2) einzuhalten und auch darauf zu achten, dass die Hausordnung durch dritte Personen, denen die MIETERIN Zutritt zum Vertragsgegenstand gestattet, eingehalten wird.
- 4.2 Ernste Schäden des Hauses sind von der VERMIETERIN zu beheben.
- 4.3 Die VERMIETERIN ist berechtigt,
- 4.3.1 der MIETERIN obliegende, erforderliche Instandsetzungsarbeiten auf Gefahr und Kosten der MIETER durchzuführen, wenn dieses seine Instandhaltungspflicht trotz Aufforderung und Setzung einer Nachfrist nicht zeitgerecht nachkommt;
- 4.3.2 bei Gefahr im Verzug den Vertragsgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit der MIETERIN, zu betreten.
- 4.4 Die MIETERIN stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses (Punkt 1.1) gegen Feuer, Blitzschlag, Explosion, Sturmschaden und Haftpflicht zu.

5 Umfang des Gebrauchsrechtes.

- 5.1 Der Vertragsgegenstand (Punkt 1) wird von der MIETERIN zum erfolgt zum Zweck des Betriebes einer Ordination gemäß Punkt 1.8 angemietet.
- 5.2 Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung der VERMIETERIN.
- 5.3 Bei beabsichtigter Untervermietung ist die VERMIETERIN vorab schriftlich oder per E-Mail unter Bekanntgabe von Tätigkeit des Untermieters, Zeitpunkt bzw. Zeitraum der Nutzung durch den Mieter, der geplanten Dauer der Untervermietung und des Untermietzinses zu verständigen.
- 5.4 Der Vertragsgegenstand (Punkt 1) darf nach vorheriger Zustimmung durch die VERMIETERIN untervermietet werden, außer wenn
 - 5.4.1 der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,
 - 5.4.2 der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem von der Untervermieterin zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen der Untervermieterin unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,
 - 5.4.3 durch die Untervermietung der Betrieb einer Arztordination beeinträchtigt wird,
 - 5.4.4 mit Grund zu besorgen ist, dass der Mieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.
- 5.5 Die Übertragung von Rechten aus diesem Vertrag bzw. eine Verpachtung dürfen nur nach Maßgabe des § 12 a MRG erfolgen.

6 Aufrechnungsverbot

- 6.1 Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen, soweit die Gegenforderung nicht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit der MIETERIN steht, die Gegenforderung gerichtlich festgestellt oder von der VERMIETERIN anerkannt ist oder die VERMIETERIN zahlungsunfähig ist.

7 Diverses

- 7.1 Für diesen Mietvertrag kommt das Mietrechtsgesetz (MRG) in Anwendung.
- 7.2 Die mit der Errichtung dieses Mietvertrages verbundenen Kosten werden von der VERMIETERIN allein getragen. Die mit der Errichtung verbundenen Gebühren und Abgaben werden von der MIETERIN getragen. Die VERMIETERIN und die MIETERIN verpflichten sich, die andere Partei aus einer allfälligen Mithaftung für von ihnen übernommene Kosten, Gebühren oder Abgaben jeweils schad- und klaglos zu halten.
- 7.3 Die VERMIETERIN ist eine in Niederösterreich gelegene Ortsgemeinde, weshalb der Abschluss dieses Mietvertrages zu seiner Rechtswirksamkeit dem Gemeinderat der Stadtgemeinde Marchegg gemäß § 35 Z 22 lit h NÖ Gemeindeordnung zur selbstständigen Erledigung vorbehalten ist.
- 7.4 Dieser Mietvertrag tritt an Stelle sämtlicher bisheriger Vereinbarungen. Änderungen dieses Mietvertrages und Nebenabreden dazu sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart sind.

- 7.5 Zustellungen an die MIETERIN sind unter der Adresse des Vertragsgegenstandes vorzunehmen.
- 7.6 Zusätze oder Erklärungen des MIETERS auf Zahlscheinen gelangen auf Grund von maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der VERMIETERIN; es wird so für Mitteilungen die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
- 7.7 Diese Änderung des Mietvertrags wird in zwei Original-Ausfertigungen errichtet, von denen eine für die VERMIETERIN und eine für die MIETERIN bestimmt ist.

Für die Gemeinde Untersiebenbrunn:

Untersiebenbrunn, am

Der Bürgermeister

Der geschäftsführende Gemeinderat:

.....

.....

(Helmut Wagner)

Die Gemeinderäte:

.....

.....

Beschlossen in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Untersiebenbrunn am.....

Untersiebenbrunn, am

Die Mieterin:

.....

(Dr. Ilse Zach)