

MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

1. der Marktgemeinde Kremsmünster, vertreten durch den Bürgermeister Gerhard Obernberger, Rathausplatz 1, 4550 Kremsmünster, im folgenden kurz "Vermieter" genannt, einerseits -----

und

2. Expert Force e. Gen, 4501 Neuhofen, Kammerhuberweg 8b, Fn 343998f, im folgenden kurz "Mieter" genannt, andererseits-----

wie folgt:-----

I. MIETGEGENSTAND:

- a) Gegenstand dieses Mietvertrages ist die im Rathaus, 2. Stock, in 4550 Kremsmünster, Rathausplatz 1, gelegene Räumlichkeit (ehem. Wohnung Wakolbinger), bestehend aus 3 Zimmern, (Küche, Bad und Vorraum im Ausmaß von ca 94,00 m²). Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandobjektes. Siehe auch beigelegter Plan - markierter Bereich.-----

II. VERWENDUNG DES MIETGEGENSTANDES:

Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet den zu I. bezeichneten Mietgegenstand ausschließlich zu **G e s c h ä f t s z w e c k e n** zum Betrieb eines Büros.-----

III. VERTRAGSDAUER:

Das Mietverhältnis beginnt (rückwirkend) am 1.11.2011 und endet durch den Ablauf der bedungenen Zeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf am

31.10.2016

Über eine Fortführung oder Nicht-Fortführung des Mietverhältnisses wird der Mieter zum 30.04 2016 informiert.

Eine vorzeitige Kündigung ab 1.11.2013 ist unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten schriftlich zum jeweiligen Monatsende beiderseits möglich.

Die Rechte des Vermieters die sofortige Auflösung des Mietvertrages gem. § 1118 ABGB geltend zu machen, bleiben unberührt.-----

IV. MIETZINS, BETRIEBSKOSTEN, LAUFENDE ÖFFENTLICHE ABGABEN, HEIZKOSTEN UND WERTSICHERUNG:

Das Entgelt für die Miete setzt sich zusammen aus dem Nettomietzins, der gesetzlichen Mehrwertsteuer und dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben im Sinne der §§ 21ff MRG und den Heizkosten.-----

Der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebliche Anteil für Betriebskosten und öffentliche Abgaben beträgt 8,66% der Gesamtliegenschaft.-----

Der monatliche Mietzins besteht somit aus:

Nettomietzins (Hauptmietzins)	€	376,00
gesetzliche MWSt (derzeit 20%)	€	75,20
derzeitiges Akonto für Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben und Heizkosten incl. 20% USt	€	60,00
zusammen Bruttomietzins somit	€	511,20
		=====

a) **Zahlung:** Die vorstehend erwähnten Beträge (Nettomietzins, MWSt., Akonto) sind monatlich im Vorhinein jeweils am 1. eines jeden Monats unter Einräumung eines 5tägigen Respiros fällig und spesen- und abzugsfrei auf das Konto des Vermieters bei der Sparkasse Kremstal Pyhrn, BLZ 20315 Konto 2600-000299 einzuzahlen.-Der Mieter verpflichtet sich diesbezüglich einen D a u e r a u f t r a g bei seinem Bankinstitut zu veranlassen und zeitgerecht entsprechend den Änderungen aufgrund der Wertsicherung bzw. Akontovorschreibungen abändern zu lassen.-----

b) **Wertsicherung:** Der monatliche Hauptmietzins ist ausdrücklich wertgesichert und zwar nach dem vom Statistischen Zentralamt verlautbarten VPI 2005, wobei aber immer der o.a. Nettomietzins ziffernmäßig die unterste Grenze darstellt.-----
Als Ausgangsindex wird die Jahresdurchschnittsindexzahl des Jahres des Abschlusses des Mietvertrages herangezogen.-----
Der Mietzins verändert sich im gleichen Verhältnis wie der oben erwähnte Index. Als Vergleichsindexzahl wird jeweils die spätere Jahresdurchschnittsindexzahl herangezogen. In weiterer Folge wird mit der vorigen Jahresdurchschnittsindexzahl verglichen.-----

Eine Verrechnung der Wertsicherung erfolgt einmal jährlich zusammen mit der Verrechnung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben im ersten Kalenderhalbjahr. Die entsprechende Differenz ist binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung nachzuzahlen.-----

c) **Heizkosten:** Die Beheizung des Mietobjektes erfolgt durch die gemeindeeigene zentrale Heizungsanlage. Zur Feststellung der Kosten ist ein eigener Wärmezähler für das Mietobjekt eingebaut. Die gemessenen Wärmeeinheiten werden mit dem Satz der Wärmebetriebe vervielfacht.-----

- d) **Müllgebühr:** Der Mieter erhält eine eigene Mülltonne, die über sein Steuerkonto getrennt verrechnet wird.
- e) **Akontierung:** Das monatliche Akonto für Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben und Heizkosten kann nach oben oder unten variieren. Die Höhe dieses Betrages wird dem Mieter durch den Vermieter jeweils bekannt gegeben. Anlässlich der jeweiligen Jahresendabrechnung durch den Vermieter hat der Ausgleich von eventuell zu wenig bezahlten Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und Heizkosten etc. durch den Mieter binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung zu erfolgen. Liegt ein Guthaben zu Gunsten des Mieters vor, wird dieses ebenfalls binnen 14 Tagen an den Mieter refundiert. Bei Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode werden die Jahresbetriebskosten der betreffenden Einheit nach vollen Monaten zwischen altem und neuem Mieter aufgeteilt.-----

V. ÜBERNAHME - RÜCKGABE DES MIETGEGENSTANDES:

Der Mietgegenstand wurde in frisch geweißigtem und gereinigtem Zustand übernommen, er ist nach Beendigung des Mietverhältnisses gereinigt und frisch geweißigt wieder zurückzugeben. Ausdrücklich festgestellt wird, dass keine Einrichtungsgegenstände mitvermietet werden. -----

Das Übergabeprotokoll vom Tag der Übergabe bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages, ebenso die allenfalls erstellte Inventarliste und die Hausordnung.-----

VI. SOFORTIGE AUFLÖSUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES:

Der Vermieter ist berechtigt auch vor Ablauf der bedungenen Zeit vom Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn-----

- a) der Mieter mit dem Mietzins und/oder den Betriebskosten oder einer sonstigen Zahlung aus diesem Mietvertrag ganz oder teilweise im Rückstand ist und trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer 8tägigen Nachfrist der Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt;-----
- b) der Mieter einen erheblich nachteiligen Gebrauch vom Mietgegenstand oder gemeinsam benutzter Teile des Hauses macht, rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungebührliches Verhalten gegenüber Mitbewohnern oder den mit der Hausbetreuung beauftragten Personen an den Tag legt und trotz schriftlicher Mahnung wiederholt gegen die Hausordnung verstößt;-----

VII. UNTERMLET- UND WEITERGABEVERBOT:

Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand ganz oder teilweise zu beliebigen Bedingungen an Dritte unterzuvermieten.

Der Mieter hat die Weitergabe dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Eine darüber hinausgehende Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Mietvertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, ist untersagt.

VIII. TELEFONEINLEITUNG, STROMKOSTEN:

Der Mieter ist berechtigt auf seine Kosten ein Telefon einleiten zu lassen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird hierfür keine Ablöse bezahlt. Telefon- und Stromkosten trägt der Mieter alleine. -----

IX. TIERHALTUNG:

Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragspartner unzulässig. -----

X. KAUTION:

Der Mieter hat vor Übergabe des Mietgegenstandes zur Sicherstellung für den Mietzinsrückstand, sowie Schäden oder sonstige Zahlungsrückstände aus diesem Mietvertrag, eine Kautions in Form einer Bankgarantie oder eines Sparbuches, in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten, somit im Betrag von

€ 1.353,60.

(in Worten: Euro)

beizubringen. -----

Das Sparbuch (zuzüglich der zwischenzeitlich aufgelaufenen Zinsen) bzw. die Bankgarantie ist binnen acht Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietgegenstandes zurückzugeben. -----

Der Vermieter ist berechtigt (vor Ende des Mietverhältnisses aber nicht verpflichtet), die oben angeführten Geldforderungen gegen den Mieter aus der Kautions abzudecken. Vermindert sich die erlegte Kautions aus den erwähnten Gründen während der Dauer des Mietverhältnisses, so ist der Mieter verpflichtet, den fehlenden Teil der Sicherheitsleistung binnen 14 Tagen nachzuzahlen. Die Zinsen auf der erlegten Kautions erhält der Mieter. Der Mieter ist nicht berechtigt, seine Ansprüche auf Rückzahlung der Kautions mit Forderungen des Vermieters gegenzurechnen.-----

XI. BESICHTIGUNG:

Der Mieter hat dem Vermieter oder einer von diesem beauftragten Person das Betreten des Mietobjektes aus wichtigem Grund jederzeit zu gestatten.-----

Drei Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses steht dem Vermieter das Recht zu, jederzeit – möglichst nach vorhergehender Vereinbarung mit dem Mieter, das Mietobjekt mit eventuellen Nachmietern zu besichtigen.-----

XII. UMFANG DES BENUTZUNGSRECHTES, INSTANDHALTUNG:

Der Mieter ist berechtigt den Mietgegenstand unter Berücksichtigung des unter Punkt II. vereinbarten Verwendungszweckes dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benutzen. Soweit im Inneren des Bestandsobjektes Schäden auftreten, sind diese unverzüglich und ohne Regreßanspruch gegen den Vermieter auf Kosten des Mieters zu beheben (z.B. Undichtheit der Wasserhähne, Heizkörperventile, Schäden am WC-Spülkasten, E-Geräte und E-Installationen sowie sonstiger Installationen, Jalousien, etc.). Sollten durch eine nicht vollständige bzw. rechtzeitige Behebung solcher Schä-

den Folgeschäden auftreten, ist der Mieter schadenersatzpflichtig. -----

Ernste Schäden des Hauses sind dem Vermieter ohne Verzug zu melden. -----
Der Mieter haftet für Schäden am Bestandsobjekt, die durch sein Verschulden bzw. das Verschulden seiner Angestellten, Erfüllungsgehilfen, Wohnungsgenossen, Besucher oder durch die Beauftragung an der Bestandsache und an den gemeinsamen Teilen des Hauses verursacht werden. -----

Der Mieter erklärt ebenfalls, aus zeitweisen Störungen in der Wasserzufuhr, Gebrechen an der Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisationsanlage, aus Mängeln der Zentral- oder Fernheizung und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.-----

XIII. SCHLÜSSELÜBERGABE:

Dem Mieter werden bei Übergabe der Wohnung folgende Schlüssel ausgehändigt:
5 Stück Nr. 4057 LW .

Allfällige- im Laufe des Mietvertrages mit Zustimmung des Vermieters – zusätzlich angefertigte Schlüssel sind bei Beendigung des Mietvertrages zusammen mit den bei Beginn des Mietvertrages ausgehändigten Schlüssel unentgeltlich dem Vermieter auszuhändigen.-----

XIV. VERÄNDERUNG DES MIETGEGENSTANDES:

Soweit Reparaturen und bauliche Veränderungen zur Abwehr drohender Gefahren, zur Erhaltung des Hauses oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich sind, dürfen diese vom Vermieter auch ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden. Dem Mieter steht während dieser Arbeiten durch den Vermieter kein Recht auf Minderung des Mietzinses zu, auch kein Anspruch auf wie immer gearteten Schadenersatz. -----

Bauliche Veränderungen durch den Mieter am Mietgegenstand dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.. Sollte der Vermieter es jedoch wünschen sind jene getätigten Investitionen, die mit dem Mauerwerk fest verbunden sind, ohne Ersatz im Mietobjekt zu belassen. -----

Für folgende bauliche Veränderungen erteilt der Vermieter dem Mieter bereits jetzt seine Zustimmung:

Herausnehmen der Badewanne

Einbau EDV-Netzwerk

Entfernen der alten Elektroinstallation für die Nachtspeicheröfen

XV. INVESTITIONEN:

Investitionen, welche fest mit dem Haus verbunden sind, wie unter Verputz gelegte Leitungen, eingebaute Safes, Fußbodenbelag, Wandverkleidungen etc. gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über.-----

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass der Mieter nur dann Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen hat, wenn dieser Ersatz vor Ausführung der Arbeiten schriftlich vereinbart wurde. Er hat hinsichtlich solcher Aufwendungen, welche er ohne Beschädigung des Mietgegenstandes entfernen kann das Wegnahmerecht, sofern er außerdem den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherstellt. -----

Der Vermieter hat daher in keinem Fall eine Ablöse zu bezahlen. -----

XVI. BESONDERE VEREINBARUNGEN:

- a) Für Glasschäden aller Art kommt der Mieter auf, gleichgültig, ob solche Schäden am Mietobjekt mit oder ohne sein Verschulden entstehen. -----
- b) Der Mieter verpflichtet sich eine Haftpflichtversicherung auf eigene Kosten über das Mietobjekt samt Inventar abzuschließen und für die Dauer des Mietvertrages aufrecht zu erhalten.-----
- c) Schneeräumung und Verkehrssicherheit: Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter für die Dauer des Bestandverhältnisses die Verpflichtung zur Schneeräumung, Verkehrssicherung und Streuung bei Glätteis etc. entsprechend den einschlägigen Bestimmungen des ABGB und der StVO 1960 in der jeweils geltenden Fassung übernimmt, auf eigene Kosten und Gefahr erfüllt und den Vermieter diesbezüglich bei Schadenseintritt schad- und klagslos hält. Diese Verpflichtung ist im Einvernehmen mit den Mietern der Ordinationsräumlichkeiten Dr. Zippermayr und Dr. Pauzenberger turnusweise durchzuführen, so wie in der Hausordnung vereinbart. Diese Verpflichtung betrifft folgenden Bereich: Überdachter Eingangsbereich neben Traffik Lesjak ohne die Treppenstufen.(siehe Markierung im Plan)-----
- d) Stiegenhausreinigung: Der Mieter ist zur Stiegenhausreinigung turnusweise – wie in der Hausordnung vereinbart – verpflichtet.-----

XVII. AUFRECHNUNGSVERBOT:

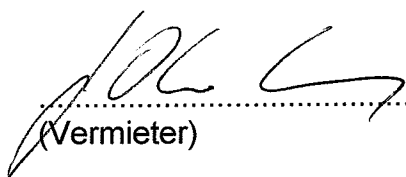
Der Mieter ist nicht berechtigt Forderungen gegen den Vermieter mit dem Mietzins aufzurechnen. -----

XVIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN:

- a) Beide Teile verzichten auf das Recht den Mietvertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.-----
- b) Die Kosten der Errichtung und Ausfertigung des Mietvertrages, die Gebührenanzeige beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, sowie die diesbezüglichen Steuern und Gebühren hat der Mieter zu tragen.-----
- c) Nachträgliche Ergänzungen und Änderungen des Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und Unterfertigung beider Vertragsteile.-----

- d) Reklame- und Geschäftsschilder sind nach Absprache mit dem Vermieter auf Kosten des Mieters zu platzieren und sind nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten des Mieters zu entfernen und der vorige Zustand wieder herzustellen.
- e) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die beiden Vertragspartner bestimmt ist -----
- f) Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Vermieterin. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an die Vermieterin wird die Form des eingeschriebenen Schreibens vereinbart. -----
- g) Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins und sämtliche Zahlungsverpflichtungen, die sich aus diesem Vertrag ergeben, solidarisch. -----

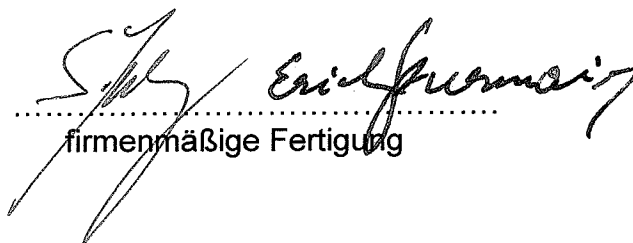
Kremsmünster, am 27.12.2011


 (Vermieter)

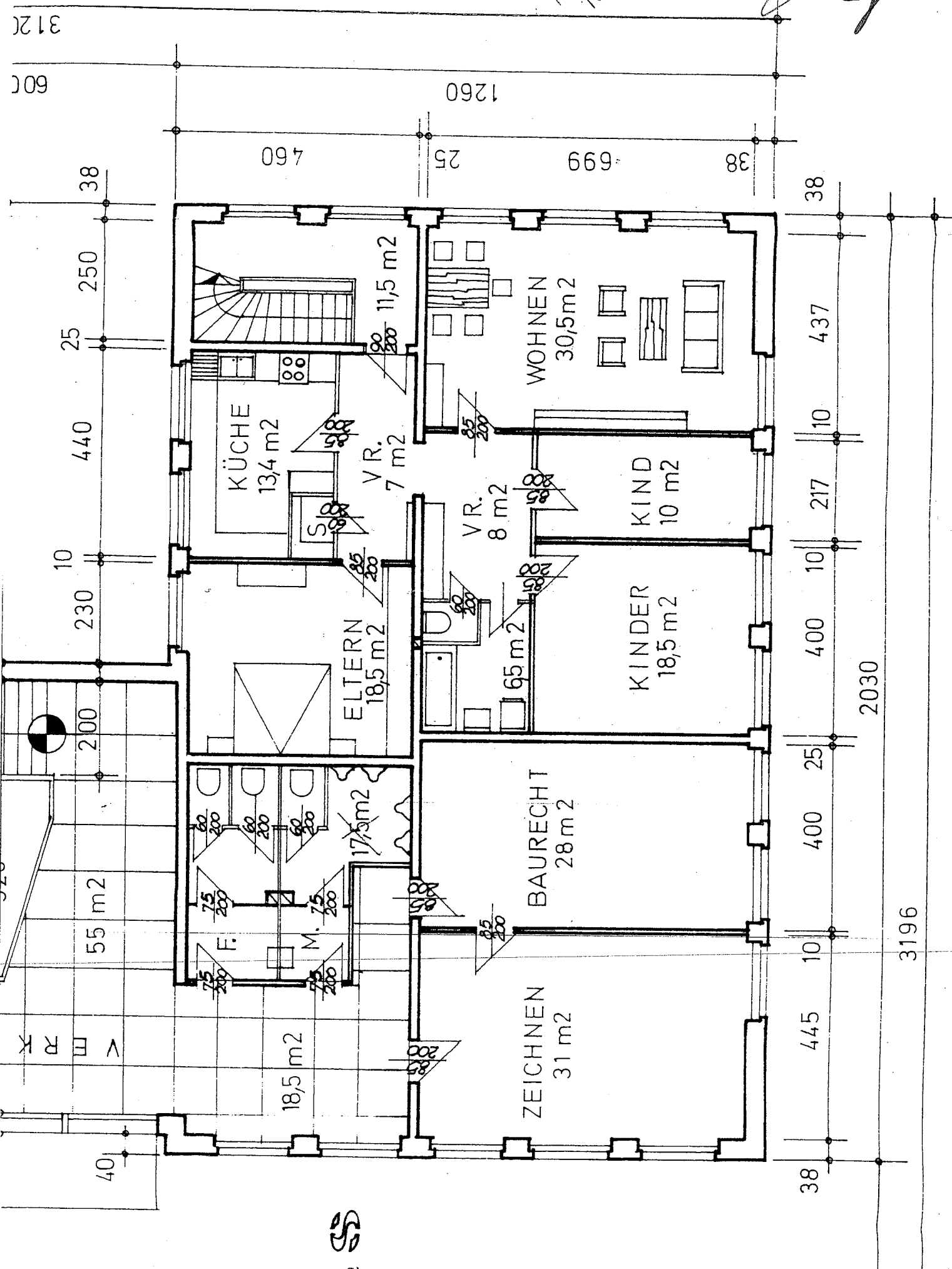


firmenmäßige Fertigung inkl. Stempel

.....
 (Mieter) Expertforce Gen.


 firmenmäßige Fertigung

29.12.2011



Vereinbarung

Abgeschlossen zwischen

1. der Marktgemeinde Kremsmünster, vertreten durch den Bürgermeister Gerhard Obernberger, Rathausplatz 1, 4550 Kremsmünster, im folgenden kurz "Vermieter" genannt, einerseits

und

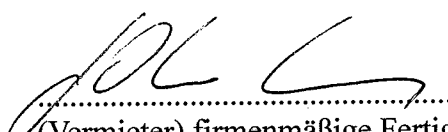
2. Expert Force e. Gen, 4501 Neuhofen, Kammerhuberweg 8b, Fn 343998f, im folgenden kurz "Mieter" genannt, andererseits
wie folgt

I: Der Durchgang durch das ursprünglich zur Wohnung gehörende Zimmer wird unentgeltlich gestattet.

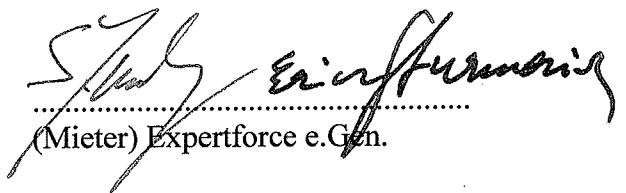
Der Mieter hat hierbei auf die vorhandene Nutzung durch die Gemeinde Rücksicht zu nehmen. Dies kann auch bedeuten, dass er den Raum zeitweise nicht durchqueren kann. Dies wird durch einen geeigneten Hinweis dem Mieter angezeigt.

II. Die Benutzung des im Gebäude vorhandenen Lifes wird dem Mieter und dort arbeitenden oder besuchenden Personen, die körperlich beeinträchtigt sind, als barrierefreien Zugang unentgeltlich gestattet.

Kremsmünster, am 27.12.2012


.....
(Vermieter) firmenmäßige Fertigung inkl. Stempel




.....
(Mieter) Expertforce e.Gen.