

SV 4104/25_{Li}

8 E 2656/25 p
Bezirksgericht Steyr

G U T A C H T E N

Auftraggeber
Bezirksgericht Steyr
Spitalskystraße 1, 4400 Steyr

EXEKUTIONSSACHE
„CHRISTIAN STADLER – RAIFFEISENBANK
STEYR EGEN“



zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
BETRIEBSGEBÄUDE
Im Stadtgut Zone A3, 4407 Steyr
EZ 694, KG 49207 Gleink, Parz. Nr.: 720/43

KOMMERZIALRAT DIPL. IT ING. WALTER ÜBELACKER
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

A 4400 STEYR, STELZHAMERSTRASSE 7B, OFFICE@UEBELACKER.AT, 072 52 /53 515
A 3340 Waidhofen/YBBS, TALFRIEDWEG 4, WWW.UEBELACKER.AT, 0664 /400 8000

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Bewertungstichtag: 18.11.2025
- Besichtigung der Liegenschaft am 18.11.2025
- Anwesende Personen:
Herr Stadler Christian – Saaßstraße 19/2, 4400 Garsten
Herr Stadler Daniel - Saaßstraße 19/1, 4400 Garsten
Ausführender Sachverständiger
- Grundbuchsauszug vom 04.11.2025
- Lageplan vom 04.11.2025
- Energieausweis vom 02.06.2019
- Bestandsplan vom 18.04.2022
- Bestandsplan vom 09.01.2026
- Mietzins-Vorschreibungsliste Alpen Real Immobilien GmbH vom 08.01.2026
- Mietvertrag ALPHANET IT GmbH (Mietbeginn 01.09.2012)
- Ergänzung Mietvertrag ALPHANET IT GmbH
- Mietvertrag Telecom Profi GmbH (Mietbeginn 01.09.2012)
- Mietvertrag Neugra Versicherungsmakler GmbH (Mietbeginn 15.07.2024)
- Mietvertrag Happy-Fit Fitness GmbH (Mietbeginn 01.05.2025)
- Mietvertrag Express Europa Transport Kft (Mietbeginn 01.11.2024)
- Mietvertrag Pfingstkirche Gemeinde Gottes (Mietbeginn 01.06.2023)
- Mietvertrag Kevin Rabl (Mietbeginn 15.10.2024)
- Mietvertrag MWS HighTec GmbH (Mietbeginn 24.02.2025)
- Erhebung Flächenwidmung
- eigene Vergleichspreissammlung des Sachverständigen
- Immobilienpreisspiegel
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF

- ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen des Landesverbandes Oberösterreich der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen;
- Auftragserteilung: Bezirksgericht Steyr am 02.11.2025 (Eingegangen am 04.11.2025)
- Auskünfte von den Anwesenden

Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

1. GUTSBESTAND

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|----------------------|
| 720/43 | G GST-Fläche * | 5108 | |
| | Bauf.(10) | 1410 | |
| | Sonst(50) | 3698 | Im Stadtgut Zone A 3 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

2. DINGLICHE RECHTE [A2 BLATT]

- 1 a 2002/2002 Eröffnung der Einlage für Gst 720/43 aus EZ 183
- 2 a 2002/2002 Bauplatz (auf) Gst 720/43 (Mag. Steyr 2001-08-20, BauGru-32/01)
- 4 a 3659/2002 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 35 Stellplätzen auf Gst 720/43 (Mag. Steyr 2002-03-27, BauH-121/01)
- 5 a gelöscht

3. EIGENTÜMER

- 1 ANTEIL: 1/1
Christian Stadler
GEB: 1973-04-27 ADR: Saaßstraße 19/2, Garsten 4400
g 3024/2009 IM RANG 3568/2008 Übergabsvertrag 2008-09-16 Eigentumsrecht
i 2180/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
j 2180/2019 Adressenänderung

4. DINGLICHE LASTEN [C BLATT]

- 11 a 2180/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c) ABGB
für Birgit Stadler geb 1976-09-08
und Daniel Stadler geb 1997-03-27
- b 4006/2020 VORRANG von LNR 13 vor 11
- 12 a 3915/2019 Pfandurkunde 2019-06-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.450.000,--
für Raiffeisenbank Steyr eGen (FN 120922b)
- b gelöscht
- 13 a 4006/2020 Pfandurkunde 2020-06-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.100.000,--
für Raiffeisenbank Steyr eGen (FN 120922b)
- d 4006/2020 VORRANG von LNR 13 vor 11
- e 5233/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe CLNR 14
- 14 a 5233/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. Teilbetrag EUR 1.000.000,-- samt Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 02.10.2025 für Raiffeisenbank Steyr eGen (FN 120922b) (BG Steyr, 8 E 2656/25p)
IM RANG des Pfandrechtes CLNR 13a

Bezüglich des Belastungs- und Veräußerungsverbotes und der Pfandrechte wird für die gegenständliche Bewertung die Lastenfreiheit unterstellt.

Beschreibung Grundstück

- Parz. Nr.: 720/43
- Gesamtfläche: 5.108 m²
- Flächenwidmung: Bauland Betriebsgebiet, Ersichtlichmachung – Gewässer Vollfläche, Ersichtlichmachung – Grundwasserschongebiet, Ersichtlichmachung – Verkehr Flächen Vollfläche
- Lage: Die Liegenschaft befindet sich ca. 6,50 km vom Zentrum Steyr (Magistrat) entfernt.
- Zufahrt: asphaltierte Zufahrt über die „Im Stadtgut Zone A“ Straße
- Umgebung des Grundstückes: Bauland Betriebsgebiet, Ersichtlichmachung – Gewässer Vollfläche, Ersichtlichmachung – Grundwasserschongebiet, Ersichtlichmachung – Verkehr Flächen Vollfläche, Ersichtlichmachung – Versorgung Flächen
- Neigung: Das Grundstück ist relativ eben.
- Anschlüsse: Kanalanschluss, Ortswasseranschluss, Stromanschluss, Glasfaseranschluss
- Grundstücksform: Die genaue Form des Grundstückes geht aus dem Lageplan hervor.
- Öffentliche Verkehrsmittel: ca. eine Gehminute von der Liegenschaft entfernt (Bushaltestelle)

Beschreibung Gebäude

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Betriebsgebäude mit Erdgeschoss und Obergeschoss sowie einem Nebengebäude. Die Raumanordnung geht aus den Raumplänen sowie aus der Raumaufteilung und den Farbbildern hervor. Die Nutzflächen wurden aus der vom Eigentümer vorgelegten Mietzins- Vorschreibungsliste der Hausverwaltung Alpen Real Immobilien GmbH von 08.01.2026 entnommen.

- Baujahr: 2002
2003 (Fertigstellung)
- Nutzfläche: 308,06 m² (Express Europa Transport KfT, EG)
327,84 m² (Telecom Profi GmbH, EG)
360,89 m² (MWS HighTec GmbH, EG)
317,63 m² (ALPHANET IT GmbH, EG)
13,35 m² (ALPHANET IT GmbH, OG)
302,33 m² (Pfingstkirche Gemeinde Gottes, OG)
157,56 m² (Leerstand, OG)
161,00 m² (Kevin Rabl, Außenhalle)
- Nutzung: betriebliche Zwecke
- Bauweise: Holzbauweise
- Unterkellerung: Teilunterkellert (Stahlbeton)
- Terrasse: Betonplatten
- Bau- und Erhaltungszustand: entspricht dem Alter
- Außenwände: Holziegelbau
- Fassade: Glas, Blech
- Innenwände: Holziegelbau – Leichtbau
- Decken: Holzleimbinder
- Dacheindeckung: Flachdach
- Dachalter: 2002
- Heizung: zentral Pelletheizung
teilweise Wandpaneele
teilweise Fußbodenheizung
- Heizungsalter: 2003
- Energiequelle: Pellets

- Sonstiges:

15 kw Photovoltaikpaneelen
Solarpaneelen für Pufferspeicher
teilweise Klimaanlage
teilweise Luftkonvektoren
Zentralstaubsaugeranlage
Zisterne (10 m³ Nutzwasser)

Raumaufteilung

KELLERGECHOSS

Abstellraum/Beton

Technikraum/Beton (Zentralstaubsaugeranlage, BWD Wasseraufbereitungsstation, Zisterne mit 10 m³ Nutzwasser (Regenwasser), Lüftungsgerät mit Register, Kalt- und Warmwasserboiler (Deckenbereich im 1. Stock kann damit gekühlt werden), ÖKO Ofen)

Pelletlagerraum/Beton (Staubdicht verklebt und nicht begehbar ca. 9 m³)

ERDGESCHOSS

MWS HighTec GmbH:

Lagerraum, Halle/Asphalt (Halle in Holzbauweise mit Leimbinder und Flachdach, geflämmt und bekiest, Faltschiebetor, Stromanschluss, Kanalanschluss und Ortswasseranschluss ist möglich, keine Sanitäranlagen)

Büro/Asphalt

Express Europa Transport Kft:

Empfangsbereich/Laminat darunter geschliffener Asphalt

Aufenthaltsraum/Laminat darunter geschliffener Asphalt

Teeküche/geschliffener Asphalt

Sanitäranlagen/Asphalt (WC, Pissoir)

Dusche/Asphalt

Lager/Asphalt (Blechtore, funkferngesteuertes Sektionaltor)

Telecom Profi GmbH:

Windfang/Teppichboden

Verkaufsraum/Parkett

Büro, Lager/Parkett

Büro, Teeküche/Fliesen

Damen WC/Fliesen an Wand und Boden

Herren WC/Fliesen an Wand und Boden

Büro/Parkett

Lager/Parkett

ALPHANET IT GmbH:

Empfangsbereich/Parkett

Bürobereich/Parkett

WC/Parkett darüber Kunstharz und Wandfliesen (bis ca. 2 m hoch; WC, Handwaschbecken)

Besprechungsraum 1/Parkett

Teeküche/Parkett

WC/Fliesen an Wand (bis ca. 2 m hoch) und Boden (2 WCs, Pissoir, Handwaschbecken, Dusche)

Großraumbüro/Parkett

Besprechungsraum 2/Parkett

WC/Fliesen an Wand (bis 2 m hoch) und Boden (2 WCs, Pissoir, Handwaschbecken)

Windfang/Parkett

Lager/Parkett (Anschlüsse für Teeküche)

Büro/Parkett

Serverraum/Parkett

Büro mit Besprechungszone/Parkett (ID Pufferspeicher für Solaranlage und Pelletheizung)
Technikraum/Parkett (Schiebetüre, Lüftungsgerät und Luftwärmepumpe kombiniert)
Lager/Asphalt (Platz für 2 PKWs)

über außenliegende Eisenstiege in den 1. Stock (alle Büros im 1. Stock klimatisiert
wurde 2021 nachgerüstet)

1.STOCK

Allgemeinbereich:

Eingangsbereich, Gang/Parkett

WC 1/Fliesen an Wand und Boden (WC, Handwaschbecken, Dusche)

WC 2/Fliesen an Wand und Boden (WC, Handwaschbecken, Pissoir)

ALPHANET IT GmbH:

Serverraum/Parkett

Leerstand:

Gang/Parkett

Archiv/Parkett (ohne Fenster)

Büro, Empfang/Parkett

Gemeinschaftsküche/Parkett

Großraumbüro/Parkett

über Außenstiege in den 1. Stock

Pfingstkirche Gemeinde Gottes:

Empfangsbereich/Laminat

Teeküche mit Aufenthaltsbereich/Laminat und darunter Parkett

Großraum/Parkett

Archiv/Parkett

Gang/Belag

Mietverhältnisse laut Mietzins- Vorschreibungsliste Alpen Real Immobilien GmbH vom 08.01.2026 (sämtliche Mietverhältnisse sind unbefristet)

Express Europa Transport Kft H: 308,06 m² (Erdgeschoss) € 1.800,00 Nettomiete
Telecom Profi GmbH: 327,84 m² (Erdgeschoss) € 2.747,72 Nettomiete
MWS HighTec GmbH: 360,89 m² (Erdgeschoss) € 1.400,00 Nettomiete
ALPHANET IT GmbH: 317,63 m² (Erdgeschoss) € 2.391,49 Nettomiete
ALPHANET IT GmbH: 13,35 m² (Obergeschoss) € 265,27 Nettomiete
Pfingstkirche Gemeinde Gottes: 302,33 m² (Obergeschoss) € 1.978,30 Nettomiete
Leerstand: 157,56 m² (Obergeschoss)
Kevin Rabl: 161,00 m² (Außenhalle) € 450,00 Nettomiete
Neugra Versicherungsmakler GmbH: Werbefläche am Werbeturm € 50,00 Nettomiete
Happy-Fit Fitness GmbH: Werbeflächen am Werbeturm € 250,00 Nettomiete

Außenanlagen

Freiflächen großteils Asphalt
Dieseltankstelle mit Zapfsäule (10.000 l Tank, kleine Überdachung)
Biotop (Folie, Kies)
4 Ladestationen (11 kw)
kleiner Innenhof/Schotter (Eisenstiegenaufgang in den 1. Stock)
Dachterrasse/begrünt, teilweise Betonpflaster

Kevin Rabl:

Außenhalle/Asphalt (Trapezblech, Schiebetore an der Frontseite, unbeheizt, keine Anschlüsse)

Bewertung

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802 durchgeführt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt.

Als Bewertungsverfahren wurden ausgewählt:

Grundstück: Vergleichswertverfahren

Gebäude: Ertragswertverfahren

Ertragswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes [Marktwertes] der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Ertragswertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Es werden Objekte, wie das zu bewertende, mit dem Ziel erworben, daraus einen Ertrag zu gewinnen, sodass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten ist.

Bodenwert

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen und der im Befund geschilderten Angaben, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt, ist für das unbebaute Grundstück ein Preis von € 100,00 pro m² Bauland Betriebsgebiet, Ersichtlichmachung – Gewässer Vollfläche, Ersichtlichmachung – Grundwasserschongebiet und Ersichtlichmachung – Verkehr Flächen Vollfläche ortsüblich und angemessen, woraus sich der Bodenwert wie folgt errechnet:

| | | | | | |
|------------------------|----------------------|---|-------------------------|---|---------------------|
| Bauland Betriebsgebiet | 5.108 m ² | x | € 100,00/m ² | = | € 510.800,00 |
| GESAMTBODENWERT | | | | = | € 510.800,00 |

Gebäudewert

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Baujahr: | 2002 |
| Gesamtnutzungsdauer: | 50 Jahre |
| Restnutzungsdauer: | 27 |
| Zustand des Objektes: | entspricht dem Alter |

Ertragswert

Bodenwert € 510.800,00

Für die Ermittlung des Ertragswertes werden zunächst wie folgt die mögliche/tatsächlich erzielbaren Nettomieten aufgelistet:

| | | | | |
|------------------------------------|---|---|---|----------|
| Express Europa Transport KfT | ca. 308,06 m ² | = | € | 1.800,00 |
| Telecom Profi GmbH | ca. 327,84 m ² | = | € | 2.747,72 |
| MWS HighTec GmbH | ca. 360,89 m ² | = | € | 1.400,00 |
| ALPHANET IT GmbH | ca. 330,98 m ² | = | € | 2.656,76 |
| Pfingstkirche Gemeinde Gottes | ca. 302,33 m ² | = | € | 1.978,30 |
| Kevin Rabl | ca. 161,00 m ² | = | € | 450,00 |
| Neugra Versicherungsmakler GmbH | | = | € | 50,00 |
| Happy-Fit Fitness GmbH | | = | € | 250,00 |
| Leerstand ca. | 157,56 m ² x 7,00 €/m ² | = | € | 1.102,92 |

ergibt eine monatliche Nettomiete von € 12.435,70

dies ergibt eine Jahresnettomiete von € 149.228,00

- 3 % Mietzinsausfallwagnis - € 4.477,00

- 12 % Instandhaltungskosten
der Nettomieten € 149.228,00 - € 17.907,00

- 6 % Verzinsung Bodenwert
€ 510.800,00 x 6 % - € 30.648,00

ergibt einen Jahresreinertrag der baulichen Anlagen € 96.196,00

Gebäudeertragswert =
Reinertrag der baulichen Anlagen x Vervielfältiger

Bei 6 % Zinssatz und einer Restnutzungsdauer von durchschnittlich
27 Jahren $96.196,00 \times 13,21 =$ €1.270.749,00

zuzüglich Bodenwert € 510.800,00

ergibt einen Ertragswert: €1.781.549,00

Rechenwert € 1.781.549,00

Der Rechenwert wird gerundet als Verkehrswert ausgewiesen: € 1.782.000,00

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Anschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERT ZUM BEWERTUNGSTICHTAG 18.11.2025

BETRIEBSGEBÄUDE

1/1 ANTEIL

EZ 694, KG 49207 Gleink, Parz. Nr.: 720/43

Im Stadtgut Zone A 3, 4407 Steyr

€ 1.782.000,00 netto

(in Worten: Euro eine Million siebenhundertzweiundachtzigtausend)

Für die Richtigkeit, der Gutachter:



Walter Übelacker

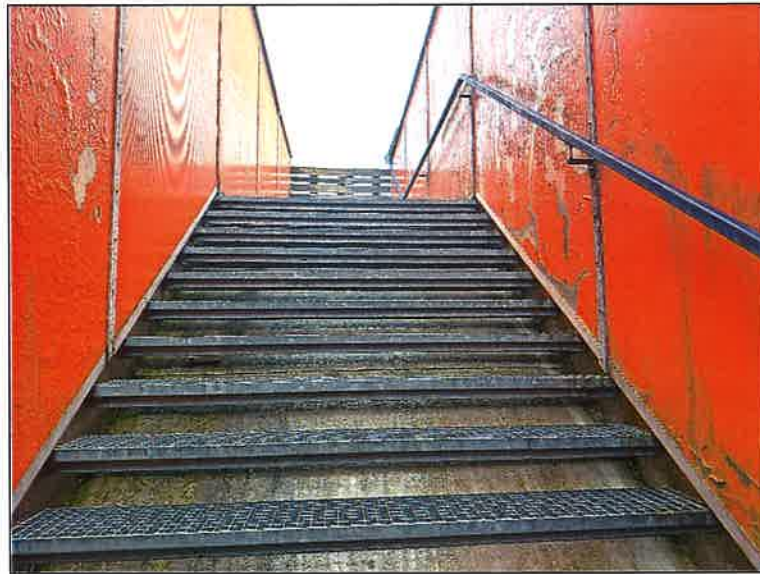
Steyr, 09.02.2026

Fotogalerie









Dachterrasse





Kevin Rabl



Außenhalle

KELLERGESCHOSS



Abstellraum



Technikraum







**ERDGESCHOSS
MWS HighTec GmbH**



Lagerraum



Büro
Express Europa Transport Kfz



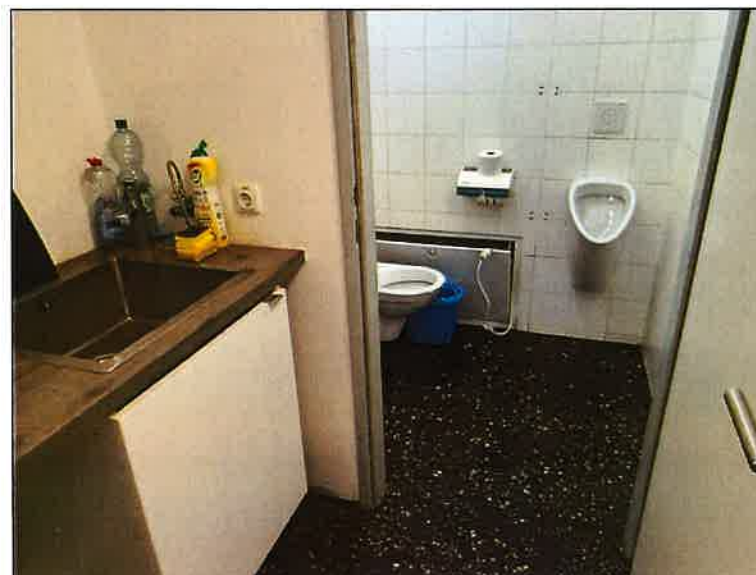
Empfangsbereich



Aufenthaltsraum



Teeküche



Sanitäreanlagen



Dusche



Lager





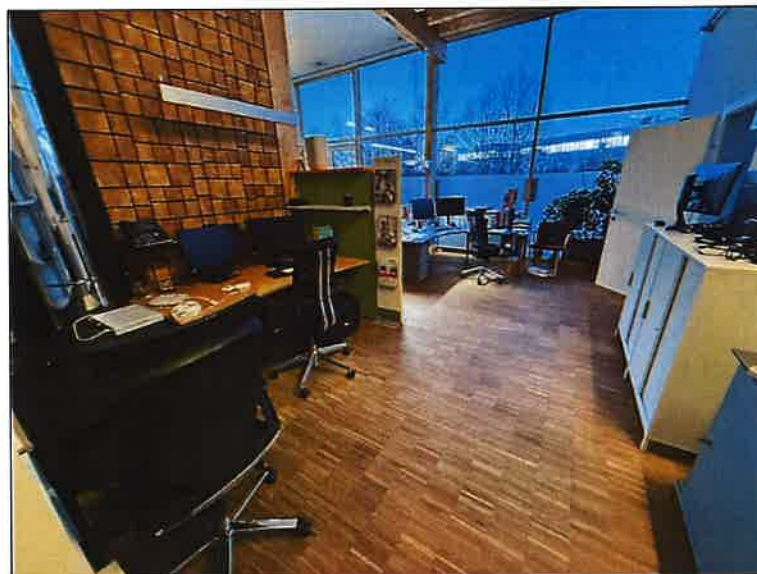
Telecom Profi GmbH



Windfang



Verkaufsraum



Büro, Lager



Büro, Lager



Büro, Teeküche



Herren WC



Damen WC



Büro



Lager

ALPHANET IT GmbH



Empfangsbereich



Bürobereich



WC
32



Besprechungsraum 1



Teeküche



WC



Großraumbüro



Besprechungsraum 2



WC



Windfang



Lager



Büro



Serverraum



Büro mit Besprechungszone



Technikraum



Lager



über Außeneisenstiege in den 1. Stock

1. STOCK
Allgemein



Eingangsbereich



Serverraum



WC 1
38



WC 2
Leerstand



Archiv



Büro



Gemeinschaftsküche



Großraumbüro

Pfingstkirche Gemeinde Gottes





Empfang



Teeküche



Großraum



Archiv



Gang

Alpen Real Immobilien GmbH
 Stadtplatz 9
 4400 Steyr

Vorschreibungsliste
 Dezember 2025
 DVR 0593044 - Seite 1

850 4407 Steyr, Im Stadtgut A3
 4407 STEYR, IM STADTGUT A3 1.801,49 m² 0 Anteile €

001-6 EXPRESS EUROPA TRANSPORT KFT H

| | | | | |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| 1, EG | Express Europa Transport Kft | Zahlschein, verbucht | 539,19 | Block 1 |
| 308,06 m ² | Im Stadtgut A3 | Miete, Betrieblich | 1.800,00 | Block 2 |
| 0 Ant | 4407 Steyr | Geschäftsführung | | |
| | zarkoivanovic86@icloud.com | Herr Zarko Ivanovic | | |
| | zix.cargo@hotmail.com | +381 63 32 15 32 | | |
| | | Re 2025-00850-000114 vom 01.12.2025 | | |
| | | 5.000,00 Kautions | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto USt WS</i> |
| BK Allg | 427,51 20,0% | 308,0600 | Miete | 1.800,00 20,0% 21 |
| Heizkosten | 111,68 20,0% | 128,2400 | | |
| | | | 2.339,19 | Netto |
| | | | 467,84 | USt |
| | | | 2.807,03 | Brutto |

003-1

| | | | | |
|----------------------------|------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|
| 3,EG | | Zahlschein, verbucht | 0,00 | Block 1 |
| 0,00 m ² | Im Stadtgut A3 | Miete, Betrieblich | 0,00 | Block 2 |
| 0 Ant | 4407 Steyr | Reservetop | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto USt WS</i> |
| | | | 0,00 | Netto |
| | | | 0,00 | USt |
| | | | 0,00 | Brutto |

004-0 TELECOM PROFI GMBH

| | | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| 4,EG | Telecom Profi GmbH | Dauerauftrag, verbucht | 765,35 | Block 1 |
| 327,84 m ² | Im Stadtgut A3 | Miete, Betrieblich | 2.747,72 | Block 2 |
| 0 Ant | 4407 Steyr | 07252/930 30 | | |
| | rene.scheibelmasser@telecom-profi.a | 0676/5505501 Hr.Scheibelmasser | | |
| | | Re 2025-00850-000115 vom 01.12.2025 | | |
| | | 7.390,00 Kautions, Bankgarantie | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto USt WS</i> |
| BK Allg | 454,96 20,0% | 327,8400 | Miete | 2.747,72 20,0% 17 |
| Müll 2 | 24,90 20,0% | 1,0000 | | |
| Heizkosten | 285,49 20,0% | 327,8400 | | |
| | | | 3.513,07 | Netto |
| | | | 702,61 | USt |
| | | | 4.215,68 | Brutto |

005-1 ALPHANET IT GMBH

| | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| 5,EG | ALPHANET IT Infrastructure | Dauerauftrag, verbucht | 716,18 | Block 1 |
| 330,98 m ² | Solutions GmbH | Miete, Betrieblich | 2.656,76 | Block 2 |
| 0 Ant | Im Stadtgut A3 | 07252/214 90 41 | | |
| | 4407 Steyr | 0676/340 44 64 Hr. Strasser | | |
| | a.gill@alpha-net.at | Re 2025-00850-000116 vom 01.12.2025 | | |
| | c.strasser@alpha-net.at | | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto USt WS</i> |
| BK Allg | 459,31 20,0% | 330,9800 | Miete | 2.391,49 20,0% 17 |
| Müll 2 | 24,90 20,0% | 1,0000 | Miete | 265,27 20,0% 21 |
| Heizkosten | 231,97 20,0% | 266,3800 | | |
| | | | 3.372,94 | Netto |
| | | | 674,58 | USt |
| | | | 4.047,52 | Brutto |

007-4

| | | | | |
|----------------------------|------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------|
| 7,OG | | LEERSTEHUNG, verbucht | 0,00 | Block 1 |
| 70,98 m ² | Im Stadtgut A3 | Miete, Betrieblich | 0,00 | Block 2 |
| 0 Ant | 4407 Steyr | | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto USt WS</i> |
| | | | 0,00 | Netto |
| | | | 0,00 | USt |
| | | | 0,00 | Brutto |

850 4407 Steyr, Im Stadtgut A3
 4407 STEYR, IM STADTGUT A3 1.801,49 m² 0 Anteile €

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|------------|------------------|----------------------------|--------------|------------|-----------|-------------|---------------|
| 012-3 | . | | | | | | | | |
| 12 EG+OG | | | | LEERSTEHUNG, verbucht | | | | 0,00 | Block 1 |
| 13,83 m ² | Im Stadtgut A3 | | | Miete, Wohnzwecke | | | | 0,00 | Block 2 |
| 0 Ant | 4407 Steyr | | | | | | | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>WS</i> | 0,00 | Netto |
| | | | | | | | | 0,00 | USt |
| | | | | | | | | 0,00 | Brutto |

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|------------|------------------|----------------------------|--------------|------------|-----------|---------------|---------------|
| 013-1 | . | | | | | | | | |
| 13, Büro S | | | | LEERSTEHUNG, verbucht | | | | 175,00 | Block 1 |
| 40,68 m ² | Im Stadtgut A3 | | | Miete, Betrieblich | | | | 0,00 | Block 2 |
| 0 Ant | 4407 Steyr | | | | | | | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>WS</i> | 175,00 | Netto |
| BK Allg | 96,36 | 0,0% | 69,4400 | | | | | 0,00 | USt |
| Strom 1.OG | 13,95 | 0,0% | 40,6800 | | | | | 175,00 | Brutto |
| Strom SML | 4,22 | 0,0% | 40,6800 | | | | | | |
| Heizkosten | 60,47 | 0,0% | 69,4400 | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|------------|------------------|----------------------------|--------------|------------|-----------|-------------|---------------|
| 014-0 | . | | | | | | | | |
| 14, Büro XS | | | | Zahlschein, verbucht | | | | 0,00 | Block 1 |
| 0,00 m ² | Im Stadtgut A3 | | | Miete, Wohnzwecke | | | | 0,00 | Block 2 |
| 0 Ant | 4407 Steyr | | | Zusammenlegung mit Top 13 | | | | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>WS</i> | 0,00 | Netto |
| | | | | 1.750,00 Kautio | | | | 0,00 | USt |
| | | | | | | | | 0,00 | Brutto |

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|------------|------------------|----------------------------|--------------|------------|-----------|---------------|---------------|
| 015-1 | . | | | | | | | | |
| 15, BüroM | | | | LEERSTEHUNG, verbucht | | | | 256,94 | Block 1 |
| 59,73 m ² | Im Stadtgut A3 | | | Miete, Betrieblich | | | | 0,00 | Block 2 |
| 0 Ant | 4407 Steyr | | | | | | | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>WS</i> | 256,94 | Netto |
| BK Allg | 141,48 | 0,0% | 101,9500 | | | | | 0,00 | USt |
| Strom 1.OG | 20,48 | 0,0% | 59,7300 | | | | | 256,94 | Brutto |
| Strom SML | 6,20 | 0,0% | 59,7300 | | | | | | |
| Heizkosten | 88,78 | 0,0% | 101,9500 | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|------------|------------------|-------------------------------------|--------------|------------|-----------|-----------------|---------------|
| 016-0 | PFINGSTKIRCHE GEMEINDE GOTTES | | | | | | | | |
| 16 | Pfingstkirche Gemeinde Gottes | | | Zahlschein, verbucht | | | | 781,75 | Block 1 |
| 288,50 m ² | in Österreich | | | Miete, Betrieblich | | | | 1.678,30 | Block 2 |
| 0 Ant | Im Stadtgut A3 | | | Nat.vorsteher Hr. Ioan Vasiu | | | | | |
| | 4407 Steyr | | | Vertr. Hr. Daniel Vasiu | | | | | |
| | agape.steyr@outlook.at | | | 0676 634 12 41 Hr Vasiu | | | | | |
| | | | | 067761608007 Hr. Stasac | | | | | |
| | | | | Re 2025-00850-000117 vom 01.12.2025 | | | | | |
| | | | | 7.000,00 Kautio, Sparbuch | | | | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>WS</i> | 2.460,05 | Netto |
| BK Allg | 419,56 | 20,0% | 302,3300 | Miete | 1.978,30 | 20,0% | 21 | 492,01 | USt |
| Strom 1.OG | 98,91 | 20,0% | 288,5000 | Nachlass | -300,00 | 20,0% | | 2.952,06 | Brutto |
| Heizkosten | 263,28 | 20,0% | 302,3300 | | | | | | |

850 4407 Steyr, Im Stadtgut A3
 4407 STEYR, IM STADTGUT A3 1.801,49 m² 0 Anteile €

| | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------|------------------|-------------------------------------|--------------|------------|-----------|----------------------|
| 017-0 | RABL KEVIN | | | | | | | |
| | Kevin Rabl | | | Bankeinzug, verbucht | | | 0,00 | Block 1 |
| Außenhalle | | | | Miete, Wohnzwecke | | | 450,00 | Block 2 |
| 0,00 m ² | Schieferstraße 13 | | | 0676 300 70 82 | | | | |
| 0 Ant | 4594 Grünburg | | | Re 2025-00850-000118 vom 01.12.2025 | | | | |
| | office@funpowerdrink.at | | | | | | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>WS</i> | |
| | | | | Miete | 450,00 | 20,0% | 21 | |
| | | | | | | | | 450,00 Netto |
| | | | | | | | | 90,00 USt |
| | | | | | | | | 540,00 Brutto |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------|------------|------------------|-------------------------------------|--------------|------------|-----------|------------------------|
| 018-1 | MWS HIGHTEC GMBH | | | | | | | |
| | z.H. Herrn Christian Immerl | | | Zahlschein, verbucht | | | 497,25 | Block 1 |
| 18, Lager | | | | Miete, Wohnzwecke | | | 1.400,00 | Block 2 |
| 360,89 m ² | Im Stadtgut A3 | | | Schreiben an Immerl und Lüdema | | | | |
| 0 Ant | 4407 Steyr | | | nn in CC! | | | | |
| | christian.immerl@mws.eu | | | 0664 814 18 03 | | | | |
| | | | | Re 2025-00850-000119 vom 01.12.2025 | | | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>WS</i> | |
| BK Allg | 497,25 | 20,0% | 360,8900 | Miete | 1.400,00 | 20,0% | 21 | |
| | | | | | | | | 1.897,25 Netto |
| | | | | | | | | 379,45 USt |
| | | | | | | | | 2.276,70 Brutto |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------|------------|------------------|-----------------------------|--------------|------------|-----------|--------------------|
| 101-0 | EDV RAUM | | | | | | | |
| | EDV RAUM | | | LEERSTEHUNG, verbucht | | | 0,00 | Block 1 |
| EDVRaum H | | | | Miete, Wohnzwecke | | | 0,00 | Block 2 |
| 0,00 m ² | Im Stadtgut A3 | | | lt. Stalder HK Schlüssel um | | | | |
| 0 Ant | 4407 Steyr | | | diesen Anteil verringern | | | | |
| | | | | | | | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>WS</i> | |
| | | | | | | | | 0,00 Netto |
| | | | | | | | | 0,00 USt |
| | | | | | | | | 0,00 Brutto |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|------------|------------------|-------------------------------------|--------------|------------|-----------|---------------------|
| 102-0 | NEUGRA VERSICHERUNGSMAKLER | | | | | | | |
| | Neugra | | | Bankeinzug, verbucht | | | 0,00 | Block 1 |
| 102 | Versicherungsmakler GmbH | | | Miete, Wohnzwecke | | | 50,00 | Block 2 |
| 0,00 m ² | Gleinker Hauptstraße 16d | | | Herr Daniel Grasl | | | | |
| 0 Ant | 4407 Gleink | | | FN 608351i | | | | |
| | office@neugra.at | | | 07252 766 05 | | | | |
| | | | | Re 2025-00850-000120 vom 01.12.2025 | | | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>WS</i> | |
| | | | | Werbeturm | 50,00 | 20,0% | 21 | |
| | | | | | | | | 50,00 Netto |
| | | | | | | | | 10,00 USt |
| | | | | | | | | 60,00 Brutto |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------|------------------|-------------------------------------|--------------|------------|-----------|----------------------|
| 103-0 | HAPPY FIT | | | | | | | |
| | Happy-Fit Fitness GmbH | | | Zahlschein, verbucht | | | 0,00 | Block 1 |
| Werbeturm | z.H. Herrn Sven Decker | | | Miete, Wohnzwecke | | | 250,00 | Block 2 |
| 0,00 m ² | Im Stadtgut D2 | | | Werbeturm 13,5 m ² | | | | |
| 0 Ant | 4407 Steyr | | | 07252 43 03 92 60 | | | | |
| | buchhaltung@happyfit.eu | | | Re 2025-00850-000121 vom 01.12.2025 | | | | |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>WS</i> | |
| | | | | Werbeturm | 250,00 | 20,0% | 21 | |
| | | | | | | | | 250,00 Netto |
| | | | | | | | | 50,00 USt |
| | | | | | | | | 300,00 Brutto |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|------------|------------------|----------------------------|--------------|------------|-----------|----------------------|
| (5) | SUMME LEERSTEHUNGEN | | | | | | | |
| | | | | | | | 431,94 | Block 1 |
| | | | | | | | 0,00 | Block 2 |
| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>WS</i> | |
| BK Allg | 237,84 | | 171,3900 | | | | | 431,94 Netto |
| Strom 1.OG | 34,43 | | 100,4100 | | | | | 0,00 USt |
| Strom SML | 10,42 | | 100,4100 | | | | | 431,94 Brutto |
| Heizkosten | 149,25 | | 171,3900 | | | | | |

Alpen Real Immobilien GmbH
 Stadtplatz 9
 4400 Steyr

Vorschreibungsliste
 Dezember 2025
 DVR 0593044 - Seite 4

850
 4407 STEYR, IM STADTGUT A3

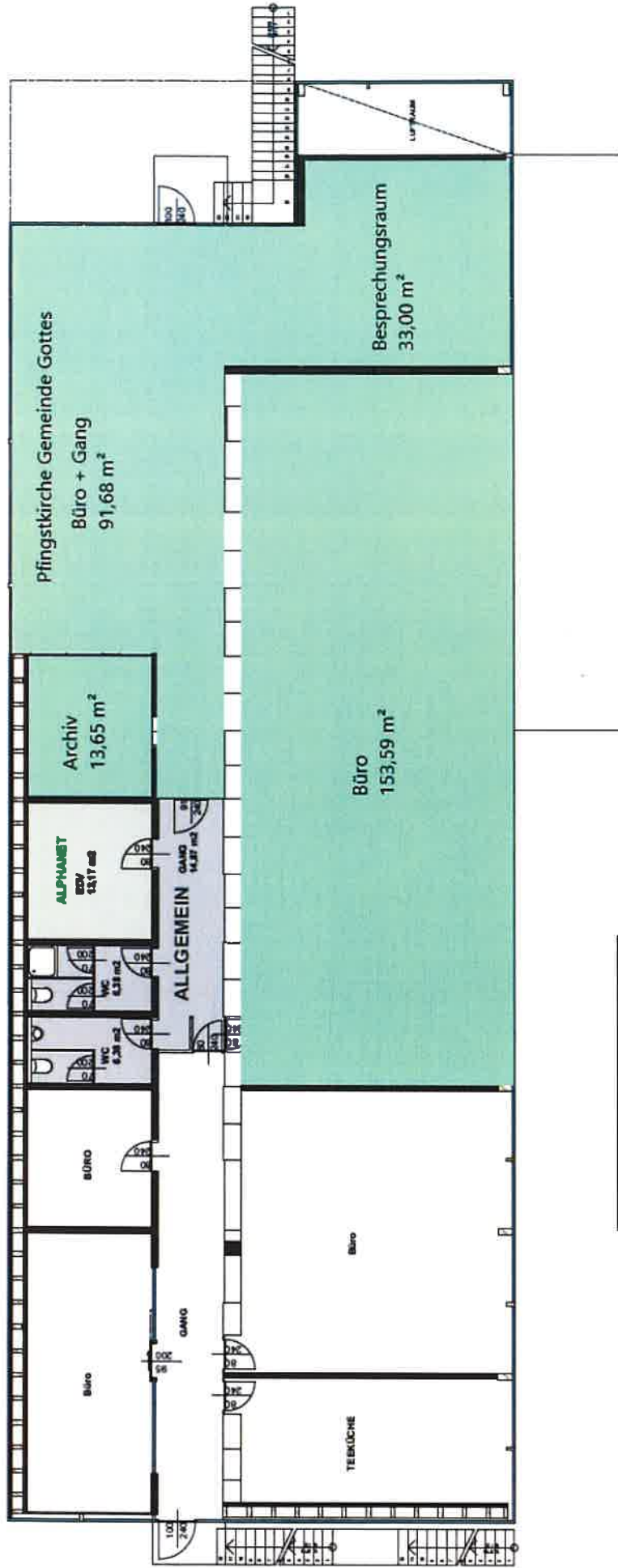
4407 Steyr, Im Stadtgut A3
 1.801,49 m² 0 Anteile €

SUMME OBJEKT 850

| | | | | |
|---------------|-----------|-----------|----------|-------------------|
| Keine USt | 431,94 | 10,0% USt | 0,00 | 3.731,66 Block 1 |
| USt pflichtig | 14.332,50 | 20,0% USt | 2.866,49 | 11.032,78 Block 2 |
| | | 13,0% USt | 0,00 | |

| <i>Vorschreibungsbl. 1</i> | <i>Netto</i> | <i>USt</i> | <i>Schlüssel</i> | <i>Vorschreibungsbl. 2</i> | <i>Netto</i> | <i>USt WS</i> | | |
|----------------------------|--------------|------------|------------------|----------------------------|--------------|---------------|------------------|---------------|
| BK Allg | 2.496,43 | | 1.801,4900 | Miete | 10.767,51 | | 14.764,44 | Netto |
| Strom 1.OG | 133,34 | | 388,9100 | Nachlass | -300,00 | | 2.866,49 | USt |
| Strom SML | 10,42 | | 100,4100 | Werbeturm | 300,00 | | 17.630,93 | Brutto |
| Müll 2 | 49,80 | | 2,0000 | Miete | 265,27 | | | |
| Heizkosten | 1.041,67 | | 1.196,1800 | | | | | |





MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Christian Stadler, geb. 27.04.1973, 4493 Wolfers, Brucknerstr. 25 c
als Vermieter einerseits und

der Firma ALPHANET IT Infrastructure Solutions GmbH, 4407 Steyr, Im Stadtgut A 3
als Mieter andererseits, wie folgt:

I. Mietgegenstand

1. Vermietet werden die auf der Liegenschaft 4407 Steyr, Im Stadtgut A 3 (EZ 694, GST.Nr. 720/43 Grundbuch 49207 Gleink) befindlichen Räumlichkeiten, laut beiliegenden Plänen.
Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 694 Grundbuch 49207 Gleink.

2. Der Mietgegenstand umfasst die in den beiliegenden Plänen grün umrandeten Räumlichkeiten im Erdgeschoss.

Der Mieter hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt.
Als Verwendungszweck ist Verkauf-Raum und Büro-Nutzung vereinbart.

Die in der Eingangszone und der im EG verglasten Längsseite des Bürogebäudes befindlichen Parkplätze dürfen für betriebliche Zwecke des Mieters verwendet werden.

II. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 2012, der Mietvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Das Mietverhältnis kann von jeder Vertragspartei einschreibebrieflich zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden.

Der Mieter verzichtet auf eine Auflösung im Sinn eines einseitigen Kündigungsverzichtes vor dem 30. ~~September~~ 2013.

JUNI 

III. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus

- a) dem Mietzins (Grundzins)
- b) dem Anteil an den Betriebs- und Nebenkosten,
- c) dem Anteil an Heizkosten,
- d) der Umsatzsteuer (USt)

2. Der vereinbarte Mietzins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich € 722,- (in Worten: EURO siebenhundertzweiundzwanzig), zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20 % und Betriebs- und Nebenkosten.

3. Der vereinbarte monatliche Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer ist im Voraus monatlich, jeweils am Ersten eines jeden Monats auf das Bankkonto Nr. 114.298 bei der RaiBa Steyr, BLZ 34114, zu bezahlen.

4. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen maßgebend. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Entgeltzahlung verursachten, notwendigen beziehungsweise zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

5. Im Falle eines Zahlungsverzuges werden dem Mieter Verzugszinsen in Höhe von 1 % p.m. berechnet.

6. Der Mietzins von € 722,- wird auf den von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2010 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat September 2012 errechnete Indexzahl. Schwankungen bis einschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge vom Mieter innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht; auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (USt) zu bezahlen.

7. Die Betriebs- und Nebenkosten umfassen demnach alle zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in den §§ 21 ff bis 24 MRG genannten Positionen; darüber hinaus aber auch noch – jeweils anteilig – die Prämien hausbezogener Versicherungen, sowie allenfalls tatsächlich aufgelaufene Schneeräum- und Reinigungskosten (samt Materialien und Geräten) und tatsächlich aufgelaufene Kosten der Betreuung von Grünanlagen.

Der Anteil an den Betriebs- und Nebenkosten bestimmt sich derzeit nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur Nutzfläche des gesamten Gebäudes.

8. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten und Heizkosten monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

9. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bis zur Rückstellung des Mietgegenstandes entstandenen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben; dies auch für den Fall, dass die Endabrechnung zwar fristgerecht, erst nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt.

10. Der Strom- bzw. Gasverbrauch für das Mietobjekt wird durch eigene Zähler festgestellt und ist vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu verrechnen.

IV. Erhaltungspflicht

1. Bei Übergabe des Mietgegenstandes wird ein Übergabeprotokoll erstellt, indem der Zustand der des Mietgegenstandes festgehalten wird.

2. In den Sanitärräumen (Bad und WC) ist die übliche Ausstattung vorhanden.

3. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Der Vermieter ist verpflichtet, jene Arbeiten vorzunehmen, die zur Erhaltung des Bestandgegenstandes erforderlich sind, jedoch ausschließlich nur soweit, als es sich dabei um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt.

4. Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, gereinigt, geräumt von Fahnissen, aus welchem Grund auch immer, in ordentlichem Zustand, zurückzustellen,

wobei aber lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren nicht zu beseitigen sind. Mängel die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes vom Mieter nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche des Vermieters vorbehalten bleiben, wenn es der Mieter unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallende Schäden und Mängel im inneren des Mietgegenstandes unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Unterlässt der Mieter eine ordentliche Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.

V. Gewährleistung

Dem Mieter wird empfohlen, eine Betriebsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen.

Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber - außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz - nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.

VI. Benützung

1. Der Mieter hat zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen.
2. Der Mieter hat bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verbesserung des Hauses und der dazu gehörigen Anlagen oder des Mietobjektes notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden, soweit diese Maßnahmen die Ausübung seiner Mietrechte nicht unzumutbar erschweren oder beeinträchtigen. Soweit der Mieter zur Duldung der baulichen Maßnahmen verpflichtet ist, hat der Mieter seine Einrichtungen im Mietgegenstand, die sich bei den Arbeiten als hinderlich erweisen, über Ersuchen des Vermieters auf die Dauer der Arbeiten zu entfernen.
3. Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung, sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

VII. Sonstige Überlassung des Mietobjekts

Das Mietobjekt darf ohne Zustimmung des Vermieters weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

VIII. Sofortige Auflösungsgründe

Gemäß § 1117 ABGB ist der Bestandnehmer berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird.

Der Bestandgeber kann gemäß § 1118 ABGB seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachteiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschehener Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandszins nicht vollständig entrichtet hat; oder, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muss. Eine nützlichere Bauführung ist der Mieter zu seinem Nachteile zuzulassen nicht schuldig, wohl aber notwendige Ausbesserungen.

IX. Kosten und Gebühren

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr € 12.125,- beträgt.

Die Kosten für die Vertragserrichtung trägt der Vermieter, die mit der schriftliche Errichtung dieses Vertrages entstehende gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr in der Höhe von € 363,75 trägt der Mieter.

X. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand aus wichtigem Grund beziehungsweise einem gerechtfertigten Interesse zu besichtigen, soweit dadurch die Mietrechte des Mieters nicht unzumutbar erschwert oder beeinträchtigt werden. Die Besichtigung des Mietgegenstandes, sowie der dafür vorliegende wichtige Grund, beziehungsweise das dafür vorliegende gerechtfertigte Interesse, sind vom Vermieter im Vorhinein anzukündigen. Für die Vorankündigung der Besichtigung gilt, außer in Fällen von Gefahr in Verzug, eine angemessene Frist als bedungen.

XI. Aufrechnung von Gegenforderungen

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden.

XII. Kautio

Zur Sicherstellung aller wie immer gearteter Ansprüche des Vermieters aus der Nichteinhaltung bzw. mangelhaften Einhaltung dieses Mietvertrages bzw. danach anschließenden Benützungsverhältnisses wird vom Mieter eine Kautio in Höhe von € 3.031,- (in Worten: EURO dreitausendundeinunddreisig) erlegt, und zwar in Form einer Bankgarantie.

Auf die Kautio kann der Vermieter jederzeit zurückgreifen, wenn der Mieter seinen eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag bzw. anschließendem Benützungsverhältnis nicht nachkommen sollte. Der Vermieter hat jedoch dem Mieter über jede Entnahme Rechnung zu legen.

Die Rückzahlung der Kautio erfolgt innerhalb von 10 Tagen nach Beendigung des Bestandverhältnisses bzw. anschließenden Benützungsverhältnisses.

Dem Mieter ist untersagt, eine Aufrechnung mit dem Kautionsbetrag gegenüber dem Vermieter zustehenden finanziellen Ansprüchen aus dem Bestandverhältnis bzw. einem allfällig danach folgenden Benützungsverhältnis vor Beendigung desselben vorzunehmen.

Falls der Mieter bei Beendigung des Bestandverhältnisses eine Zwischenabrechnung der Betriebs- und Heizkosten wünscht, ist der Vermieter berechtigt, aus der erlegten Kautio einen Betrag bis zur Höhe einer aktuellen Bruttomonatsgesamtmiets zur Sicherstellung einer

Betriebs- und Nebenkostennachforderung bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Endabrechnung, längstens aber bis 15. Juli des der Vertragsauflösung folgenden Jahres, zurückzubehalten.

XIII. Sonstige Bestimmungen

1. Der Vermieter hält fest, dass ihm keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.

2. Zustellungen und Übersendungen an den Mieter erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjekts.

Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Änderung seiner Zustellanschrift dem Vermieter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

Unterschrift des Vermieters

Ort, Datum STEYR, 29.07.2012

77



Unterschrift der Mieter

Ort, Datum



ERGÄNZUNG ZUM MIETVERTRAG vom 1. September 2012

welche am heutigen Tage abgeschlossen wurde zwischen der

Herrn Christian Stadler, geb. 27.04.1973, 4400 Steyr, Saaßstraße 19,
als Vermieter einerseits und der

ALPHANET IT Infrastructure Solutions GmbH, 4407 Steyr, Im Stadtgut A3,
als Mieter andererseits wie folgt:

1

Am 01.09.2012 haben der Vermieter und der Mieter betreffend einer Fläche im Ausmaß von 153,94 m² im Erdgeschoss der Liegenschaft 4407 Steyr, Im Stadtgut A3, einen Mietvertrag abgeschlossen.

2

Im gegenständlichen Mietvertrag wurde unter Punkt 13. festgehalten, dass nach Abschluss des Mietvertrages getroffene Vereinbarungen der Schriftform bedürfen, weshalb die Vertragsteile nunmehr diese Ergänzung zum Mietvertrag abschließen.

3

Die Fläche von 153,94 m² wird um insgesamt 106,92 m² erweitert.

Für die zusätzliche Fläche lt. beiliegendem Plan wird eine Miete in Höhe von € 820,00 netto monatlich sowie Betriebs- und Heizkosten in Höhe von gesamt € 207,22 netto zzgl. USt. vereinbart.

4

Die mietende Partei erhält die Rechte für die Benutzung der rot markierten Werbefläche lt. beiliegenden Plan.

5

Die Parkplatzzuteilung wird entsprechend dem beiliegenden Plan angepasst.

6

Alle übrigen Bestimmungen des Mietvertrages vom 01.09.2012 bleiben vollinhaltlich aufrecht und finden, sofern sie in dieser Mietvertragsergänzung nicht ausdrücklich anders geregelt wurden, Anwendung.

TOP 1

Steuernummer 13619821
MV 951.6024 € 1.068,61

AlpenReal
Immobilien GmbH

4400 Steyr, Stadtplatz 9
Tel. 07252 455 93, office@alpenreal.at

Steyr, 21.10.24

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Christian Stadler, geb. am 27.04.1973,
vertreten durch die Alpen Real Immobilien GmbH, 4400 Steyr, Stadtplatz 9,
als vermietende Partei einerseits und

Express Europa Transport Kft Hungary, FN
Geschäftsführung/Inhaber: **Zarko Ivanovic**
Anschrift: Dozsa Gyorgy ut 76, 6500 Baja, Ungarn
als mietende Partei andererseits, wie folgt:

I. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die im Hause 4407 Steyr, Im Stadtgut A3 gelegene Räumlichkeiten Top 1 im Ausmaß von ca. 308,06 m² (Büro ca. 128,24 m² und Lager ca. 179,82 m²).
Herr Christian Stadler ist Eigentümer der Liegenschaft.

2. Der Mietgegenstand besteht aus Vorraum, Lagerflächen einer Bürofläche, Bad/WC getrennt und darf als Zwischenlager für die Spedition verwendet werden. Parkplätze für die Allgemeinheit vorhanden und sind in der Miete inkludiert.

Die mietende Partei hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt und für in Ordnung befunden.

Die mietende Partei mietet das Objekt als Zwischenlager für die Spedition. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist der mietenden Partei untersagt und stellt einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG dar, sofern die widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen der vermietenden Partei, seiner nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für welches die vermietende Partei vertretungsbefugt ist, nicht bloß geringfügig beeinträchtigt. Ausdrücklich untersagt wird die Nutzung zum Zwecke von Glücksspielen jeglicher Art.

3. Vermietet ist der Innenraum des Bestandgegenstandes. Die gemeinsamen Gänge und Stiegen dürfen verkehrsüblich mitbenützt werden.

II. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1. November 2024 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats aufgekündigt werden.



III. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
 - a) dem Mietzins (Grundzins)
 - b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher dzt. € 495,94 zzgl. USt beträgt,
 - c) dem Anteil für Heizkosten, welcher dzt. € 88,35 zzgl. USt beträgt,
 - d) dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - e) der Umsatzsteuer (USt)

2. Der vereinbarte Mietzins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich € 1.800,00 (in Worten: EURO eintausendachthundert) exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten.

Die vermietende Partei optiert gemäß § 6 Abs 2 UStG zur Steuerpflicht. Die mietende Partei erklärt, mit der Ausübung dieser Option durch die vermietende Partei einverstanden zu sein und bestätigt und verpflichtet sich mit der Unterzeichnung dieses Vertrages, dass er das Mietobjekt ausschließlich für Umsätze verwenden wird, die nicht vom Vorsteuerabzug ausschließen (§ 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz UStG). Die auf den Hauptmietzins und die anteiligen Nebenkosten entfallende Umsatzsteuer in (jeweils) gesetzlicher Höhe wird der mietenden Partei daher neben diesen in Rechnung gestellt.

Die mietende Partei übernimmt gegenüber der vermietenden Partei die Garantie dafür, dass im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zulässig ist oder nicht, das Mietobjekt ausschließlich zur Tätigkeit von Umsätzen verwendet wird, welche die Berechtigung der vermietenden Partei zum Vorsteuerabzug weder einschränken noch ausschließen und welche nicht dazu führen, dass die vermietende Partei geltend gemachte Vorsteuern berichtigen müsste. Im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zulässig ist oder nicht, hat die mietende Partei für diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zur Umsatzsteuer zu optieren bzw. diese Verpflichtung auf die jeweiligen sonstigen Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstiger Überlassung zu überbinden.

Die mietende Partei verpflichtet sich, der vermietenden Partei auf Verlangen unverzüglich jene Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der vermietenden Partei ermöglichen, seinen umsatzsteuerlichen Nachweispflichten, insbesondere jenen nach § 6 Abs. 2 UStG idF 1. StabG 2012 nachzukommen. Insbesondere verpflichtet sich die mietende Partei, die vermietende Partei unverzüglich darüber zu informieren, wenn er die Voraussetzungen für eine steuerpflichtige Vermietung nicht mehr erfüllt. Weiters verpflichtet sich die mietende Partei, diese Verpflichtung auf die jeweiligen Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstigen Überlassung zu überbinden.

Sollte die mietende Partei selbst oder ein sonstiger Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstiger Überlassung bei Übergabe oder künftig gegen die oben angeführten Verpflichtungen verstoßen, ist die mietende Partei verpflichtet, der vermietenden Partei jegliche ihm dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile, insbesondere nicht abzugsfähige bzw. zu berichtigende Vorsteuern gemäß § 12 Abs. 3, bzw. 10 bis 12 UStG (insbesondere auf Mietzins sowie Betriebs- und Nebenkosten) einschließlich aller Zinsen und Zuschläge, zu ersetzen.



Unter Vorsteuerschaden sind insbesondere alle Umsatzsteuerbeträge zu verstehen, die auf die von der vermietenden Partei bezogene Vorleistungen zur Erfüllung seiner Verpflichtungen unter diesem Vertrag entfallen und die die vermietende Partei aufgrund der steuerfreien Vermietung nicht als Vorsteuer geltend machen kann

3. Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus auf Grund rechtskräftiger gerichtlicher Entscheidung geändert werden, so gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

4. Der Mietzins von € 1.800,00 wird auf den von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat September 2024 errechnete Indexzahl.

Schwankungen bis ausschließlic 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Die vermietende Partei ist berechtigt, die sich aus der Indexänderung ergebenden Beträge von der mietenden Partei innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung.

Die mietende Partei verpflichtet sich, der vermietenden Partei die Umsatzsteuer (USt) zu bezahlen.

5. Die mietende Partei ist verpflichtet, der vermietenden Partei Betriebskosten im Sinne der zum Vertragsabschluss geltenden §§ 21, 22, 23 und 24 MRG zu ersetzen, wobei sich der Anteil der mietenden Partei im Sinne des § 17 MRG im Verhältnis der an ihn vermieteten Nutzflächen zu allen sonstigen in diesem Haus vermietbaren bzw. benutzbaren Mietgegenstände richtet. Ausdrücklich wird vereinbart, dass in den Betriebskosten die anteilige Prämie für Sturmschadenversicherung enthalten ist und die mietende Partei diese Kosten übernimmt.

6. Die mietende Partei erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

7. Der vereinbarte Mietzins beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses € 2.861,15 inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer und wird im Voraus monatlich - jeweils am Ersten des Monats - mittels Bankeinzug abgebucht.

8. Der Stromverbrauch für das Mietobjekt wird durch einen eigenen Zähler festgestellt und ist von der mietenden Partei direkt mit dem Versorgungsunternehmen zu verrechnen.

IV. Erhaltungspflicht

Bei Übergabe des Mietobjektes wird ein Übergabeprotokoll angefertigt, in dem Zustand, Ausstattung und Inventar festgehalten werden.

In den Sanitärräumen (Bad und WC) ist die übliche Ausstattung vorhanden. Der mietenden Partei ist daher das Anbohren der Verfließungen untersagt.

Die vermietende Partei ist verpflichtet das Haus und den Mietgegenstand gemäß § 3 MRG zu erhalten. Jede darüber hinausgehende Verpflichtung der vermietenden Partei, den Bestandgegenstand zu erhalten, instand zu halten oder zu warten, wird ausgeschlossen.

Die mietende Partei hat das Bestandsobjekt und die für diese bestimmten Einrichtungen und Geräte auf eigene Kosten zu warten und haftet für Schäden, die durch sein Verschulden entstehen.

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer in ordentlichem Zustand, gereinigt, geräumt von Fahrnissen, weiß ausgemalt (wie bei Übernahme) zurückzustellen, wobei aber lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren nicht zu beseitigen sind. Mängel, die in die Erhaltungspflicht der vermietenden Partei fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes von der mietenden Partei nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche der vermietenden Partei vorbehalten bleiben, wenn es die mietende Partei unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht der vermietenden Partei fallende Schäden und Mängel im Inneren des Mietgegenstandes unverzüglich der vermietenden Partei anzuzeigen. Unterlässt die mietende Partei eine ordentliche Rückstellung des Mietgegenstandes, ist die vermietende Partei berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten der scheidenden mietenden Partei in Rechnung zu stellen.

V. Gewährleistung

Der mietenden Partei wird empfohlen, eine Inventarversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen. Die vermietende Partei haftet der mietenden Partei gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.

Vi. Benützung

1. Die mietenden Partei hat zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen.
2. Die Anbringung einer Satelliten-Antennenanlage ist nicht gestattet.
3. Die mietenden Partei ist der vermietenden Partei gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen verursacht wurde.
4. Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung, sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. kann die mietende Partei gegenüber der vermietenden Partei keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.
5. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.
6. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung der vermietenden Partei erfolgen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat die vermietende Partei das Wahlrecht auf Verbleib der erfolgten Investitionen bzw. Einbauten ohne Kostenersatz oder auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu bestehen.
7. Nach Ausbau des Objektes verpflichtet sich die mietende Partei dieses in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, Beschädigungen umgehend zu beheben und Aufwendungen gemäß § 1096 ff ABGB aus Eigenem zu tragen. Er ist nicht berechtigt, die für die Errichtung und Erhaltung aufgewendeten Kosten von der vermietenden Partei ersetzt zu begehren.

Vii. Sonstige Überlassung des Mietobjektes

Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; In keinem Falle ist es der mietenden Partei gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

IX. Kosten und Gebühren

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr € 34.333,78 beträgt.

Die Kosten für die Vertragserrichtung trägt die vermietende Partei. Die mit der schriftlichen Errichtung dieses Vertrages entstehende gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr in der Höhe von € 1.068,61 trägt die mietende Partei.

VIII. Sofortige Auflösungsgründe

Gemäß § 1117 ABGB ist der Bestandnehmer berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzusteigen, wenn das Bestandsstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Aus dem Grunde der Gesundheitsschädlichkeit gemieteter Geschäftsräume steht dieses Recht der mietenden Partei auch dann zu, wenn er im Vertrag darauf verzichtet oder die Beschaffenheit der Räume beim Vertragsabschluss gekannt hat.

Der Bestandgeber kann gemäß § 1118 ABGB seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachteiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschehener Einmahlung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandszins nicht vollständig entrichtet hat; oder, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muss. Eine nützlichere Bauführung ist der mietenden Partei zu seinem Nachteile zuzulassen nicht schuldig, wohl aber notwendige Ausbesserungen.

IX. Betreten der Mieträume durch die vermietende Partei

Die mietende Partei hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die vermietende Partei oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen gemäß § 8 Abs 2 und 3 MRG zu gestatten.

X. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die mietende Partei verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden.

Es gilt bei Geschäften die dem Konsumentenschutzgesetz unterliegen, sofern nicht die Geldforderungen der mietenden Partei im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung der vermietenden Partei stehen, gerichtlich festgestellt oder von der vermietenden Partei anerkannt worden sind. Der Verzicht der mietenden Partei gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit der vermietenden Partei.

XI. Verzugszinsen

Die mietende Partei verpflichtet sich für den Fall, dass er seinen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag nicht fristgerecht nachkommen sollte, Verzugszinsen von 1 % p. m. zu bezahlen.

XII. Kautions

Zur Sicherstellung aller wie immer gearteter Ansprüche der vermietenden Partei aus der Nichteinhaltung bzw. mangelhaften Einhaltung dieses Mietvertrages bzw. danach anschließenden Benützungsverhältnisses wird von der mietenden Partei eine Kautions in Höhe von € 5.000,00 (in Worten: EURO fünftausend) zu Händen der vermietenden Partei erlegt.

Auf die Kautions kann die vermietende Partei jederzeit zurückgreifen, wenn die mietende Partei seinen eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag bzw. anschließendem Benützungsverhältnis nicht nachkommen sollte. Die vermietende Partei hat jedoch der mietenden Partei über jede Entnahme Rechnung zu legen.

Die Rückzahlung der Kautions erfolgt nach Beendigung des Bestandverhältnisses bzw. anschließenden Benützungsverhältnisses.

Der mietenden Partei ist untersagt, eine Aufrechnung mit dem Kautionsbetrag gegenüber der vermietenden Partei zustehenden finanziellen Ansprüchen aus dem Bestandverhältnis bzw. einem allfällig danach folgenden Benützungsverhältnis vor Beendigung desselben vorzunehmen.

XIII. Sonstige Bestimmungen

1. Die mietende Partei erklärt, alle behördlichen Bewilligungen zur Führung seines Betriebes zu besitzen bzw. die erforderlichen Anträge gestellt zu haben, um diese zu erlangen. Sollten diese Angaben nicht den Tatsachen entsprechen, die Anmeldungen unterlassen worden sein bzw. infolge sonstiger Nichtbeachtung behördlicher Anweisungen, welcher Art immer, die vermietende Partei in Anspruch genommen werden, so verpflichtet sich die mietende Partei ihn diesbezüglich klag- und schadlos zu halten.

2. Die vermietende Partei hält fest, dass ihm keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.

3. Zustellungen und Übersendungen an die mietende Partei erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjekts. Die mietende Partei verpflichtet sich, eine allfällige Änderung seiner Zustellanschrift der vermietenden Partei unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

.....
Ort, Datum



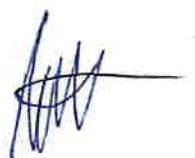
.....
Unterschrift vermietende Partei

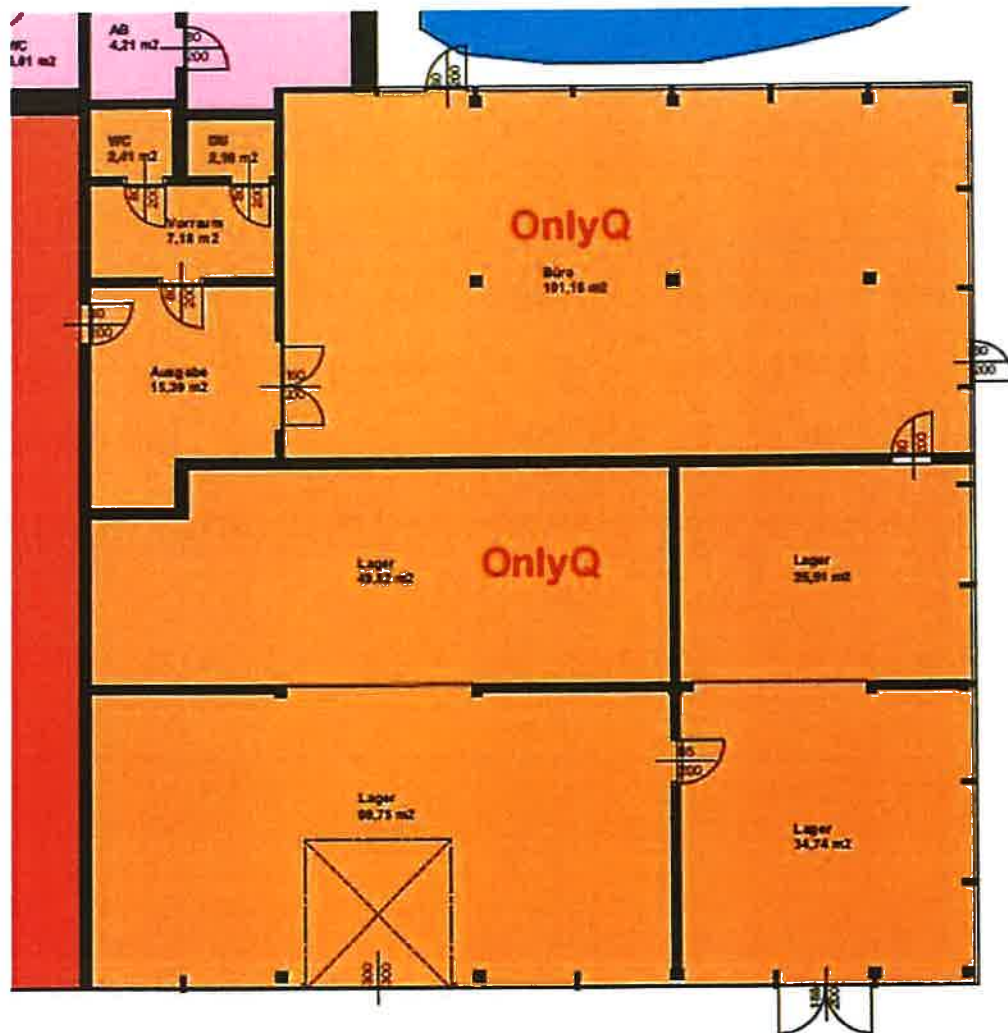
.....
Ort, Datum

BAJA UNGARN
.....

.....
Unterschrift mietende Partei

EXPRESS EUROPA
TRANSPORT Kft. -9
6500 Baja, Dózsa György út 76
Adószám: 29263361-2-03





Steuernummer
MV €

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Christian Stadler, geb. 27.04.1973,
vertreten durch die Alpen Real Immobilien GmbH, 4400 Steyr, Stadtplatz 9,
als vermietende Partei einerseits und

HAPPY-FIT FITNESS GMBH, FN 317580f, UID-Nr.: ATU64491838,
Geschäftsführung/Inhaber: Herr Sven Decker,
Anschrift Im Stadtgut D2, 4407 Steyr-Gleink,
als mietende Partei andererseits, wie folgt:

I. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die im Hause 4407 Steyr, Im Stadtgut A3, gelegene Werbefläche am Werbeturm.

Herr Christian Stadler ist Eigentümer der Liegenschaft.

2. Der Mietgegenstand besteht aus dem im beiliegenden Foto rot umrandeten Fläche und darf als Werbezwecke verwendet werden.

Die mietende Partei hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt und für in Ordnung befunden.

Die mietende Partei mietet das Objekt als Werbezwecke. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist der mietenden Partei untersagt und stellt einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG dar, sofern die widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen der vermietenden Partei, seiner nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für welches die vermietende Partei vertretungsbefugt ist, nicht bloß geringfügig beeinträchtigt.

3. Vermietet ist der Innenraum des Bestandgegenstandes. Die gemeinsamen Gänge und Stiegen dürfen verkehrsüblich mitbenützt werden.

II. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Mai 2025 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats aufgekündigt werden.

III. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
 - a) dem Mietzins (Grundzins)
 - b) dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - c) der Umsatzsteuer (USt)
2. Der vereinbarte Mietzins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich € 250,00 (in Worten: EURO zweihundertfünfzig) exklusive Umsatzsteuer.

Die vermietende Partei optiert gemäß § 6 Abs 2 UStG zur Steuerpflicht. Die mietende Partei erklärt, mit der Ausübung dieser Option durch die vermietende Partei einverstanden zu sein und bestätigt und verpflichtet sich mit der Unterzeichnung dieses Vertrages, dass er das Mietobjekt ausschließlich für Umsätze verwenden wird, die nicht vom Vorsteuerabzug ausschließen (§ 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz UStG). Die auf den Hauptmietzins und die anteiligen Nebenkosten entfallende Umsatzsteuer in (jeweils) gesetzlicher Höhe wird der mietenden Partei daher neben diesen in Rechnung gestellt.

Die mietende Partei übernimmt gegenüber der vermietenden Partei die Garantie dafür, dass im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zulässig ist oder nicht, das Mietobjekt ausschließlich zur Tätigkeit von Umsätzen verwendet wird, welche die Berechtigung der vermietenden Partei zum Vorsteuerabzug weder einschränken noch ausschließen und welche nicht dazu führen, dass die vermietende Partei geltend gemachte Vorsteuern berichtigen müsste. Im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zulässig ist oder nicht, hat die mietende Partei für diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zur Umsatzsteuer zu optieren bzw. diese Verpflichtung auf die jeweiligen sonstigen Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstiger Überlassung zu überbinden.

Die mietende Partei verpflichtet sich, der vermietenden Partei auf Verlangen unverzüglich jene Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der vermietenden Partei ermöglichen, seinen umsatzsteuerlichen Nachweispflichten, insbesondere jenen nach § 6 Abs. 2 UStG idF 1. StabG 2012 nachzukommen. Insbesondere verpflichtet sich die mietende Partei, die vermietende Partei unverzüglich darüber zu informieren, wenn er die Voraussetzungen für eine steuerpflichtige Vermietung nicht mehr erfüllt. Weiters verpflichtet sich die mietende Partei, diese Verpflichtung auf die jeweiligen Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstigen Überlassung zu überbinden.

Sollte die mietende Partei selbst oder ein sonstiger Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstiger Überlassung bei Übergabe oder künftig gegen die oben angeführten Verpflichtungen verstoßen, ist die mietende Partei verpflichtet, der vermietenden Partei jegliche ihm dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile, insbesondere nicht abzugsfähige bzw. zu berichtigende Vorsteuern gemäß § 12 Abs. 3, bzw. 10 bis 12 UStG (insbesondere auf Mietzins sowie Betriebs- und Nebenkosten) einschließlich aller Zinsen und Zuschläge, zu ersetzen.

Unter Vorsteuerschaden sind insbesondere alle Umsatzsteuerbeträge zu verstehen, die auf die von der vermietenden Partei bezogene Vorleistungen zur Erfüllung seiner Verpflichtungen unter diesem Vertrag entfallen und die die vermietende Partei aufgrund der steuerfreien Vermietung nicht als Vorsteuer geltend machen kann

3. Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus auf Grund rechtskräftiger gerichtlicher Entscheidung geändert werden, so gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

4. Der Mietzins von € 250,00 wird auf den von der Bundesanstalt Statistik Austria verlaublichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat April 2025 errechnete Indexzahl.

Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Die vermietende Partei ist berechtigt, die sich aus der Indexänderung ergebenden Beträge von der mietenden Partei innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung.

Die mietende Partei verpflichtet sich, der vermietenden Partei die Umsatzsteuer (USt) zu bezahlen.

5. Der vereinbarte Mietzins beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses € 300,00 inklusive Umsatzsteuer und wird im Voraus monatlich - jeweils am Ersten des Monats - mittels Bankeinzug abgebucht.

IV. Erhaltungspflicht

Die vermietende Partei ist verpflichtet den Mietgegenstand gemäß § 3 MRG zu erhalten. Jede darüber hinausgehende Verpflichtung der vermietenden Partei, den Bestandgegenstand zu erhalten, instand zu halten oder zu warten, wird ausgeschlossen.

Die vermietende Partei verpflichtet sich, sämtliche angrenzende Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation regelmäßig zu pflegen und bei Bedarf zurückzuschneiden, sodass die Sichtbarkeit und Werbewirksamkeit des Werbeturms dauerhaft gewährleistet ist. Der Bewuchs darf die Sichtlinie auf die Werbefläche nicht einschränken oder verdecken. Etwaige Maßnahmen sind von der vermietenden Partei auf eigene Kosten und in angemessenen Zeitabständen durchzuführen.

Die mietende Partei hat das Bestandsobjekt und die für diese bestimmten Einrichtungen zu warten und haftet für Schäden, die durch sein Verschulden entstehen.

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer in ordentlichem Zustand, zurückzustellen.

V. Gewährleistung

Der mietenden Partei wird empfohlen, eine Versicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen. Die vermietende Partei haftet der mietenden Partei gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen erleidet.

VI. Benützung

1. Die mietenden Partei ist der vermietenden Partei gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen verursacht wurde.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung der vermietenden Partei erfolgen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat die vermietende Partei das Wahlrecht auf Verbleib der erfolgten Investitionen bzw. Einbauten ohne Kostenersatz oder auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu bestehen.

3. Nach Ausbau des Objektes verpflichtet sich die mietende Partei dieses in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, Beschädigungen umgehend zu beheben und Aufwendungen gemäß § 1096 ff ABGB aus Eigenem zu tragen. Er ist nicht berechtigt, die für die Errichtung und Erhaltung aufgewendeten Kosten von der vermietenden Partei ersetzt zu begehren.

VII. Sonstige Überlassung des Mietobjektes

Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; In keinem Falle ist es der mietenden Partei gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

VIII. Kosten und Gebühren

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins für das Jahr € 3.600,00 beträgt.

Die Kosten für die Vertragserrichtung trägt die vermietende Partei. Die mit der schriftlichen Errichtung dieses Vertrages entstehende gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr in der Höhe von € 108,00 trägt die mietende Partei.

IX. Sofortige Auflösungsgründe

Gemäß § 1117 ABGB ist der Bestandnehmer berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandsstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird.

Der Bestandgeber kann gemäß § 1118 ABGB seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachteiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschehener Einmahlung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandszins nicht vollständig entrichtet hat; oder, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muss. Eine nützlichere Bauführung ist der mietenden Partei zu seinem Nachteile zuzulassen nicht schuldig, wohl aber notwendige Ausbesserungen.

X. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die mietende Partei verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden.

Es gilt bei Geschäften die dem Konsumentenschutzgesetz unterliegen, sofern nicht die Geldforderungen der mietenden Partei im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung der vermietenden Partei stehen, gerichtlich festgestellt oder von der vermietenden Partei anerkannt worden sind. Der Verzicht der mietenden Partei gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit der vermietenden Partei.

XI. Verzugszinsen

Die mietende Partei verpflichtet sich für den Fall, dass er seinen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag nicht fristgerecht nachkommen sollte, Verzugszinsen von 1 % p. m. zu bezahlen.

XII. Sonstige Bestimmungen

1. Die mietende Partei erklärt, alle behördlichen Bewilligungen zur Führung seines Betriebes zu besitzen bzw. die erforderlichen Anträge gestellt zu haben, um diese zu erlangen. Sollten diese Angaben nicht den Tatsachen entsprechen, die Anmeldungen unterlassen worden sein bzw. infolge sonstiger Nichtbeachtung behördlicher Anweisungen, welcher Art immer, die vermietende Partei in Anspruch genommen werden, so verpflichtet sich die mietende Partei ihn diesbezüglich klag- und schadlos zu halten.

2. Die vermietende Partei hält fest, dass ihm keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.

3. Zustellungen und Übersendungen an die mietende Partei erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjekts. Die mietende Partei verpflichtet sich, eine allfällige Änderung seiner Zustellanschrift der vermietenden Partei unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

.....
Ort, Datum

STORZ, 27.6.2025
.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift vermietende Partei


.....
Unterschrift mietende Partei

TOP 18

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Christian Stadler, geb. 27.04.1973,

vertreten durch die Alpen Real Immobilien GmbH, 4400 Steyr, Stadtplatz 9,
als vermietende Partei einerseits und

MWS HighTec GmbH, UID/FN: ATU61320939 / FN 257182 i

Geschäftsführung: Herr Ing. Detlef Buchmann Buchmann sowie Herr Mag. Kurt Schwarzmüller
Anschrift Firmensitz Ternberg: 4452 Ternberg, Merkurstraße 8,
als mietende Partei andererseits, wie folgt:

I. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die im Hause 4407 Steyr, Im Stadtgut A3, gelegene Lagerfläche Top 18 im Ausmaß von ca. 360,89 m².

Herr Christian Stadler ist Eigentümerin der Liegenschaft.

2. Der Mietgegenstand besteht aus der im beiliegenden Plan rot umrandeten Fläche und darf als Lagerfläche für Autozubehör- sowie teile verwendet werden.

Die mietende Partei hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt und für in Ordnung befunden.

Die mietende Partei mietet das Objekt als Lagerfläche für Autozubehör- sowie teile. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist der mietenden Partei untersagt und stellt einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG dar, sofern die widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen der vermietenden Partei, seiner nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für welches die vermietende Partei vertretungsbefugt ist, nicht bloß geringfügig beeinträchtigt. Ausdrücklich untersagt wird die Nutzung zum Zwecke von Glücksspielen jeglicher Art.

3. Vermietet ist der Innenraum des Bestandgegenstandes. Die gemeinsamen Gänge und Stiegen dürfen verkehrsüblich mitbenützt werden.

II. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 24. Februar 2025 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats aufgekündigt werden.

III. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus

- a) dem Mietzins (Grundzins)
- b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher dzt. € 577,42 zzgl. USt beträgt,
- c) dem Anteil für besondere Aufwendungen
- d) der Umsatzsteuer (USt)

2. Der vereinbarte Mietzins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich € 1.400,00 (in Worten: EURO eintausendvierhundert) exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten.

Die vermietende Partei optiert gemäß § 6 Abs 2 UStG zur Steuerpflicht. Die mietende Partei erklärt, mit der Ausübung dieser Option durch die vermietende Partei einverstanden zu sein und bestätigt und verpflichtet sich mit der Unterzeichnung dieses Vertrages, dass er das Mietobjekt ausschließlich für Umsätze verwenden wird, die nicht vom Vorsteuerabzug ausschließen (§ 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz UStG). Die auf den Hauptmietzins und die anteiligen Nebenkosten entfallende Umsatzsteuer in (jeweils) gesetzlicher Höhe wird der mietenden Partei daher neben diesen in Rechnung gestellt.

Die mietende Partei übernimmt gegenüber der vermietenden Partei die Garantie dafür, dass im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zulässig ist oder nicht, das Mietobjekt ausschließlich zur Tätigkeit von Umsätzen verwendet wird, welche die Berechtigung der vermietenden Partei zum Vorsteuerabzug weder einschränken noch ausschließen und welche nicht dazu führen, dass die vermietende Partei geltend gemachte Vorsteuern berichtigen müsste. Im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zulässig ist oder nicht, hat die mietende Partei für diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zur Umsatzsteuer zu optieren bzw. diese Verpflichtung auf die jeweiligen sonstigen Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstiger Überlassung zu überbinden.

Die mietende Partei verpflichtet sich, der vermietenden Partei auf Verlangen unverzüglich jene Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der vermietenden Partei ermöglichen, seinen umsatzsteuerlichen Nachweispflichten, insbesondere jenen nach § 6 Abs. 2 UStG idF 1. StabG 2012 nachzukommen. Insbesondere verpflichtet sich die mietende Partei, die vermietende Partei unverzüglich darüber zu informieren, wenn er die Voraussetzungen für eine steuerpflichtige Vermietung nicht mehr erfüllt. Weiters verpflichtet sich die mietende Partei, diese Verpflichtung auf die jeweiligen Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstigen Überlassung zu überbinden.

Sollte die mietende Partei selbst oder ein sonstiger Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstiger Überlassung bei Übergabe oder künftig gegen die oben angeführten Verpflichtungen verstoßen, ist die mietende Partei verpflichtet, der vermietenden Partei jegliche ihm dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile, insbesondere nicht abzugsfähige bzw. zu berichtigende Vorsteuern gemäß § 12 Abs. 3, bzw. 10 bis 12 UStG (insbesondere auf Mietzins sowie Betriebs- und Nebenkosten) einschließlich aller Zinsen und Zuschläge, zu ersetzen.

Unter Vorsteuerschaden sind insbesondere alle Umsatzsteuerbeträge zu verstehen, die auf die von der vermietenden Partei bezogene Vorleistungen zur Erfüllung seiner Verpflichtungen unter diesem Vertrag entfallen und die die vermietende Partei aufgrund der steuerfreien Vermietung nicht als Vorsteuer geltend machen kann

3. Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus auf Grund rechtskräftiger gerichtlicher Entscheidung geändert werden, so gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

4. Der Mietzins von € 1.400,00 wird auf den von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat Februar 2025 errechnete Indexzahl.

Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Die vermietende Partei ist berechtigt, die sich aus der Indexänderung ergebenden Beträge von der mietenden Partei innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung.

Die mietende Partei verpflichtet sich, der vermietenden Partei die Umsatzsteuer (USt) zu bezahlen.

5. Die mietende Partei ist verpflichtet, der vermietenden Partei Betriebskosten im Sinne der zum Vertragsabschluss geltenden §§ 21, 22, 23 und 24 MRG zu ersetzen, wobei sich der Anteil der mietenden Partei im Sinne des § 17 MRG im Verhältnis der an ihn vermieteten Nutzflächen zu allen sonstigen in diesem Haus vermietbaren bzw. benutzbaren Mietgegenstände richtet. Ausdrücklich wird vereinbart, dass in den Betriebskosten die anteilige Prämie für Sturmschadenversicherung enthalten ist und die mietende Partei diese Kosten übernimmt.

6. Die mietende Partei erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

7. Der vereinbarte Mietzins beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses € 2.372,90 inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer und wird im Voraus monatlich - jeweils am Ersten des Monats - mittels Bankeinzug abgebucht.

8. Der Stromverbrauch für das Mietobjekt wird durch einen eigenen Zähler festgestellt und ist von der mietenden Partei direkt mit dem Versorgungsunternehmen zu verrechnen.

IV. Erhaltungspflicht

Bei Übergabe des Mietobjektes wird ein Übergabeprotokoll angefertigt, in dem Zustand, Ausstattung und Inventar festgehalten werden.

In den Sanitärräumen (Bad und WC) ist die übliche Ausstattung vorhanden. Der mietenden Partei ist daher das Anbohren der Verfließungen untersagt.

Die vermietende Partei ist verpflichtet das Haus und den Mietgegenstand gemäß § 3 MRG zu erhalten. Jede darüber hinausgehende Verpflichtung der vermietenden Partei, den Bestandgegenstand zu erhalten, instand zu halten oder zu warten, wird ausgeschlossen.

Die mietende Partei hat das Bestandsobjekt und die für diese bestimmten Einrichtungen und Geräte auf eigene Kosten zu warten und haftet für Schäden, die durch sein Verschulden entstehen.

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer in ordentlichem Zustand, gereinigt, geräumt von Fahrnissen, weiß ausgemalt (wie bei Übernahme) zurückzustellen, wobei aber lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren nicht zu beseitigen sind. Mängel, die in die Erhaltungspflicht der vermietenden Partei fallen, sind aus

Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes von der mietenden Partei nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche der vermietenden Partei vorbehalten bleiben, wenn es die mietende Partei unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht der vermietenden Partei fallende Schäden und Mängel im Inneren des Mietgegenstandes unverzüglich der vermietenden Partei anzuzeigen. Unterlässt die mietende Partei eine ordentliche Rückstellung des Mietgegenstandes, ist die vermietende Partei berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten der scheidenden mietenden Partei in Rechnung zu stellen.

V. Gewährleistung

Der mietenden Partei wird empfohlen, eine Inventarversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen. Die vermietende Partei haftet der mietenden Partei gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.

VI. Benützung

1. Die mietenden Partei hat zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen.
2. Die Anbringung einer Satelliten-Antennenanlage ist nicht gestattet.
3. Die mietenden Partei ist der vermietenden Partei gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen verursacht wurde.
4. Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung, sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. kann die mietende Partei gegenüber der vermietenden Partei keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.
5. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.
6. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung der vermietenden Partei erfolgen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat die vermietende Partei das Wahlrecht auf Verbleib der erfolgten Investitionen bzw. Einbauten ohne Kostenersatz oder auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu bestehen.
7. Nach Ausbau des Objektes verpflichtet sich die mietende Partei dieses in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, Beschädigungen umgehend zu beheben und Aufwendungen gemäß § 1096 ff ABGB aus Eigenem zu tragen. Er ist nicht berechtigt, die für die Errichtung und Erhaltung aufgewendeten Kosten von der vermietenden Partei ersetzt zu begehren.

VII. Sonstige Überlassung des Mietobjektes

Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; In keinem Falle ist es der mietenden Partei gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

IX. Kosten und Gebühren

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr € 28.474,85 beträgt.

Die Kosten für die Vertragserrichtung trägt die vermietende Partei. Die mit der schriftlichen Errichtung dieses Vertrages entstehende gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr in der Höhe von € 854,25 trägt die mietende Partei.

VIII. Sofortige Auflösungsgründe

Gemäß § 1117 ABGB ist der Bestandnehmer berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandsstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Aus dem Grunde der Gesundheitsschädlichkeit gemieteter Geschäftsräume steht dieses Recht der mietenden Partei auch dann zu, wenn er im Vertrag darauf verzichtet oder die Beschaffenheit der Räume beim Vertragsabschluss gekannt hat.

Der Bestandgeber kann gemäß § 1118 ABGB seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachteiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschehener Einmahlung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandszins nicht vollständig entrichtet hat; oder, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muss. Eine nützlichere Bauführung ist der mietenden Partei zu seinem Nachteile zuzulassen nicht schuldig, wohl aber notwendige Ausbesserungen.

IX. Betreten der Mieträume durch die vermietende Partei

Die mietende Partei hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die vermietende Partei oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen gemäß § 8 Abs 2 und 3 MRG zu gestatten.

X. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die mietende Partei verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden.

Es gilt bei Geschäften die dem Konsumentenschutzgesetz unterliegen, sofern nicht die Geldforderungen der mietenden Partei im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung der vermietenden Partei stehen, gerichtlich festgestellt oder von der vermietenden Partei anerkannt worden sind. Der Verzicht der mietenden Partei gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit der vermietenden Partei.

XI. Verzugszinsen

Die mietende Partei verpflichtet sich für den Fall, dass er seinen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag nicht fristgerecht nachkommen sollte, Verzugszinsen von 1 % p. m. zu bezahlen.

XII. Kautio

Zur Sicherstellung aller wie immer gearteter Ansprüche der vermietenden Partei aus der Nichteinhaltung bzw. mangelhaften Einhaltung dieses Mietvertrages bzw. danach anschließenden Benützungsverhältnisses wird von der mietenden Partei eine Kautio in Höhe von € 7.150,00 (in Worten: EURO siebentausendeinhundertfünfzig) zu Händen der vermietenden Partei erlegt.

Auf die Kautio kann die vermietende Partei jederzeit zurückgreifen, wenn die mietende Partei seinen eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag bzw. anschließendem Benützungsverhältnis nicht nachkommen sollte. Die vermietende Partei hat jedoch der mietenden Partei über jede Entnahme Rechnung zu legen.

Die Rückzahlung der Kautio erfolgt nach Beendigung des Bestandverhältnisses bzw. anschließenden Benützungsverhältnisses.

Der mietenden Partei ist untersagt, eine Aufrechnung mit dem Kautionsbetrag gegenüber der vermietenden Partei zustehenden finanziellen Ansprüchen aus dem Bestandverhältnis bzw. einem allfällig danach folgenden Benützungverhältnis vor Beendigung desselben vorzunehmen.

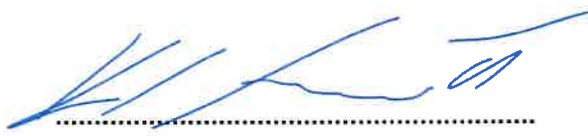
XIII. Sonstige Bestimmungen

1. Die mietende Partei erklärt, alle behördlichen Bewilligungen zur Führung seines Betriebes zu besitzen bzw. die erforderlichen Anträge gestellt zu haben, um diese zu erlangen. Sollten diese Angaben nicht den Tatsachen entsprechen, die Anmeldungen unterlassen worden sein bzw. infolge sonstiger Nichtbeachtung behördlicher Anweisungen, welcher Art immer, die vermietende Partei in Anspruch genommen werden, so verpflichtet sich die mietende Partei ihn diesbezüglich klag- und schadlos zu halten.
2. Die vermietende Partei hält fest, dass ihm keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.
3. Zustellungen und Übersendungen an die mietende Partei erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjekts. Die mietende Partei verpflichtet sich, eine allfällige Änderung seiner Zustellanschrift der vermietenden Partei unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.
4. Die mietende Partei erteilt die Zustimmung zur Kommunikation sowie die Zustellung sämtlicher Schriftstücke (Vorschreibungen, Betriebskostenabrechnungen, etc.) auf elektronischen Wege. Hierfür stellt die mietende Partei die jeweilige E-Mail-Adresse zu Verfügung und verpflichtet sich bei Änderungen diese unverzüglich mitzuteilen.

.....
Ort, Datum

.Ternberg, 13.02.2025.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift vermietende Partei


.....
Unterschrift mietende Partei

Steuernummer

MV €

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Christian Stadler, geb. 27.04.1973,

vertreten durch die Alpen Real Immobilien GmbH, 4400 Steyr, Stadtplatz 9,
als vermietende Partei einerseits und

Neugra Versicherungsmakler GmbH, FN 608351i,

Geschäftsführung/Inhaber: Herr Daniel Grasl,
Anschrift Gleinker Hauptstraße 16d, 4407 Gleink,
als mietende Partei andererseits, wie folgt:

I. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die im Hause 4407 Steyr, Im Stadtgut A3, gelegene Werbefläche am Werbeturm.

Herr Christian Stadler ist Eigentümer der Liegenschaft.

2. Der Mietgegenstand besteht aus dem im beiliegenden Foto rot umrandeten Fläche und darf als Werbezwecke verwendet werden.

Die mietende Partei hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt und für in Ordnung befunden.

Die mietende Partei mietet das Objekt als Werbezwecke. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist der mietenden Partei untersagt und stellt einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG dar, sofern die widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen der vermietenden Partei, seiner nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für welches die vermietende Partei vertretungsbefugt ist, nicht bloß geringfügig beeinträchtigt.

3. Vermietet ist der Innenraum des Bestandgegenstandes. Die gemeinsamen Gänge und Stiegen dürfen verkehrsüblich mitbenützt werden.

II. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 15.07.2024 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats aufgekündigt werden.

III. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
 - a) dem Mietzins (Grundzins)
 - b) dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - c) der Umsatzsteuer (USt)
2. Der vereinbarte Mietzins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich € 50,00 (in Worten: EURO fünfzig) exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten.

Die vermietende Partei optiert gemäß § 6 Abs 2 UStG zur Steuerpflicht. Die mietende Partei erklärt, mit der Ausübung dieser Option durch die vermietende Partei einverstanden zu sein und bestätigt und verpflichtet sich mit der Unterzeichnung dieses Vertrages, dass er das Mietobjekt ausschließlich für Umsätze verwenden wird, die nicht vom Vorsteuerabzug ausschließen (§ 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz UStG). Die auf den Hauptmietzins und die anteiligen Nebenkosten entfallende Umsatzsteuer in (jeweils) gesetzlicher Höhe wird der mietenden Partei daher neben diesen in Rechnung gestellt.

Die mietende Partei übernimmt gegenüber der vermietenden Partei die Garantie dafür, dass im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zulässig ist oder nicht, das Mietobjekt ausschließlich zur Tätigkeit von Umsätzen verwendet wird, welche die Berechtigung der vermietenden Partei zum Vorsteuerabzug weder einschränken noch ausschließen und welche nicht dazu führen, dass die vermietende Partei geltend gemachte Vorsteuern berichtigen müsste. Im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zulässig ist oder nicht, hat die mietende Partei für diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zur Umsatzsteuer zu optieren bzw. diese Verpflichtung auf die jeweiligen sonstigen Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstiger Überlassung zu überbinden.

Die mietende Partei verpflichtet sich, der vermietenden Partei auf Verlangen unverzüglich jene Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der vermietenden Partei ermöglichen, seinen umsatzsteuerlichen Nachweispflichten, insbesondere jenen nach § 6 Abs. 2 UStG idF 1. StabG 2012 nachzukommen. Insbesondere verpflichtet sich die mietende Partei, die vermietende Partei unverzüglich darüber zu informieren, wenn er die Voraussetzungen für eine steuerpflichtige Vermietung nicht mehr erfüllt. Weiters verpflichtet sich die mietende Partei, diese Verpflichtung auf die jeweiligen Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstigen Überlassung zu überbinden.

Sollte die mietende Partei selbst oder ein sonstiger Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstiger Überlassung bei Übergabe oder künftig gegen die oben angeführten Verpflichtungen verstoßen, ist die mietende Partei verpflichtet, der vermietenden Partei jegliche ihm dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile, insbesondere nicht abzugsfähige bzw. zu berichtigende Vorsteuern gemäß § 12 Abs. 3, bzw. 10 bis 12 UStG (insbesondere auf Mietzins sowie Betriebs- und Nebenkosten) einschließlich aller Zinsen und Zuschläge, zu ersetzen.

Unter Vorsteuerschaden sind insbesondere alle Umsatzsteuerbeträge zu verstehen, die auf die von der vermietenden Partei bezogene Vorleistungen zur Erfüllung seiner Verpflichtungen unter diesem Vertrag entfallen und die die vermietende Partei aufgrund der steuerfreien Vermietung nicht als Vorsteuer geltend machen kann

3. Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus auf Grund rechtskräftiger gerichtlicher Entscheidung geändert werden, so gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

4. Der Mietzins von € 50,00 wird auf den von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat Juli 2024 errechnete Indexzahl.

Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Die vermietende Partei ist berechtigt, die sich aus der Indexänderung ergebenden Beträge von der mietenden Partei innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung.

Die mietende Partei verpflichtet sich, der vermietenden Partei die Umsatzsteuer (USt) zu bezahlen.

5. Die mietende Partei ist verpflichtet, der vermietenden Partei Betriebskosten im Sinne der zum Vertragsabschluss geltenden §§ 21, 22, 23 und 24 MRG zu ersetzen, wobei sich der Anteil der mietenden Partei im Sinne des § 17 MRG im Verhältnis der an ihn vermieteten Nutzflächen zu allen sonstigen in diesem Haus vermietbaren bzw. benutzbaren Mietgegenstände richtet. Ausdrücklich wird vereinbart, dass in den Betriebskosten die anteilige Prämie für Sturmschadenversicherung enthalten ist und die mietende Partei diese Kosten übernimmt.

6. Die mietende Partei erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

7. Der vereinbarte Mietzins beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses € 60,00 inklusive Umsatzsteuer und wird im Voraus monatlich - jeweils am Ersten des Monats - mittels Bankeinzug abgebucht.

8. Der Stromverbrauch für das Mietobjekt wird durch einen eigenen Zähler festgestellt und ist von der mietenden Partei direkt mit dem Versorgungsunternehmen zu verrechnen.

IV. Erhaltungspflicht

Die vermietende Partei ist verpflichtet das Haus und den Mietgegenstand gemäß § 3 MRG zu erhalten. Jede darüber hinausgehende Verpflichtung der vermietenden Partei, den Bestandgegenstand zu erhalten, instand zu halten oder zu warten, wird ausgeschlossen.

Die mietende Partei hat das Bestandobjekt und die für diese bestimmten Einrichtungen und Geräte auf eigene Kosten zu warten und haftet für Schäden, die durch sein Verschulden entstehen.

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer in ordentlichem Zustand, zurückzustellen.

V. Gewährleistung

Der mietenden Partei wird empfohlen, eine Versicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen. Die vermietende Partei haftet der mietenden Partei gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.

VI. Benützung

1. Die mietende Partei ist der vermietenden Partei gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen verursacht wurde.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung der vermietenden Partei erfolgen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat die vermietende Partei das Wahlrecht auf Verbleib der erfolgten Investitionen bzw. Einbauten ohne Kostenersatz oder auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu bestehen.

3. Nach Ausbau des Objektes verpflichtet sich die mietende Partei dieses in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, Beschädigungen umgehend zu beheben und Aufwendungen gemäß § 1096 ff ABGB aus Eigenem zu tragen. Er ist nicht berechtigt, die für die Errichtung und Erhaltung aufgewendeten Kosten von der vermietenden Partei ersetzt zu begehren.

VII. Sonstige Überlassung des Mietobjektes

Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; In keinem Falle ist es der mietenden Partei gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

VIII. Kosten und Gebühren

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr € 720,00 beträgt.

Die Kosten für die Vertragserrichtung trägt die vermietende Partei. Die mit der schriftlichen Errichtung dieses Vertrages entstehende gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr in der Höhe von € 21,60 trägt die mietende Partei.

IX. Sofortige Auflösungsgründe

Gemäß § 1117 ABGB ist der Bestandnehmer berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird.

Der Bestandgeber kann gemäß § 1118 ABGB seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachteiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschehener Einmahlung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandszins nicht vollständig entrichtet hat; oder, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muss. Eine nützlichere Bauführung ist der mietenden Partei zu seinem Nachteile zuzulassen nicht schuldig, wohl aber notwendige Ausbesserungen.

X. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die mietende Partei verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden.

Es gilt bei Geschäften die dem Konsumentenschutzgesetz unterliegen, sofern nicht die Geldforderungen der mietenden Partei im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung der vermietenden Partei stehen, gerichtlich festgestellt oder von der vermietenden Partei anerkannt worden sind. Der Verzicht der mietenden Partei gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit der vermietenden Partei.

XI. Verzugszinsen

Die mietende Partei verpflichtet sich für den Fall, dass er seinen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag nicht fristgerecht nachkommen sollte, Verzugszinsen von 1 % p. m. zu bezahlen.

XII. Sonstige Bestimmungen

1. Die mietende Partei erklärt, alle behördlichen Bewilligungen zur Führung seines Betriebes zu besitzen bzw. die erforderlichen Anträge gestellt zu haben, um diese zu erlangen. Sollten diese Angaben nicht den Tatsachen entsprechen, die Anmeldungen unterlassen worden sein bzw. infolge sonstiger Nichtbeachtung behördlicher Anweisungen, welcher Art immer, die vermietende Partei in Anspruch genommen werden, so verpflichtet sich die mietende Partei ihn diesbezüglich klag- und schadlos zu halten.

2. Die vermietende Partei hält fest, dass ihm keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.

3. Zustellungen und Übersendungen an die mietende Partei erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjekts. Die mietende Partei verpflichtet sich, eine allfällige Änderung seiner Zustellanschrift der vermietenden Partei unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift vermietende Partei

.....
Unterschrift mietende Partei

Steuernummer
MV €

TOP 16

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Christian Stadler, geb. 27.04.1973,
vertreten durch die Alpen Real Immobilien GmbH, 4400 Steyr, Stadtplatz 9,
als Vermieter einerseits und

Pfingstkirche Gemeinde Gottes in Österreich (Pfk. Gem.Gottes iÖ),
Religiöse Bekenntnisgemeinschaft
Vertretungsberechtigt: Nationalvorsteher Herr Ioan VLAS; Anschrift: 1210 Wien, Brünner
Straße 140/61/16 und **Vertretungsbevollmächtigt:** Herr Daniel VASIU,
Anschrift: 4400 Steyr, Gottlieb Daimler Weg 6,
als Mieter andererseits, wie folgt:

I. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die im Hause 4407 Steyr, Im Stadtgut A3, gelegene Räumlichkeiten Top 16 im Ausmaß von ca. 198,36 m² und ein Teil der Bürofläche L von ca. 30 m². Der Gang sowie die Sanitäreanlagen von ca. 26,77 m² sind der Allgemeinheit zugeteilt und werden vom 1. OG benutzt.

Herr Christian Stadler ist Eigentümer der Liegenschaft.

2. Der Mietgegenstand besteht aus der im beiliegenden Plan rot umrandeten Fläche und darf als Gemeinschaftsräumlichkeiten für die Religionsgemeinschaft verwendet werden.

Der Mieter hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt und für in Ordnung befunden.

Der Mieter mietet das Objekt als Ausbildungswerkstätte für Seminare und Schulungen. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist dem Mieter untersagt und stellt einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG dar, sofern die widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen des Vermieters, seiner nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für welches der Vermieter vertretungsbefugt ist, nicht bloß geringfügig beeinträchtigt.

3. Vermietet ist der Innenraum des Bestandgegenstandes. Die gemeinsamen Gänge und Stiegen dürfen verkehrüblich mitbenützt werden.

II. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juni 2023 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats aufgekündigt werden.

III. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus

- a) dem Mietzins (Grundzins)
- b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher dzt. € 288,88 zzgl. USt beträgt,
- c) dem Anteil für Heizkosten, welcher dzt. € 137,69 zzgl. USt beträgt,
- d) dem Anteil für besondere Aufwendungen
- e) der Umsatzsteuer (USt)

2. Der vereinbarte Mietzins bis 31. März 2024 beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich € 1.100,00 (in Worten: EURO eintausendeinhundert) exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten.

2a. Der vereinbarte Mietzins ab 1. April 2024 beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich € 1.525,00 (in Worten: EURO eintausendfünfhundertfünfundzwanzig) exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten.

Vom Mieter wird bestätigt, dass der Mieter zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung in den von ihm betriebenen Geschäftsräumlichkeiten nahezu ausschließlich (mehr als 95 %) umsatzsteuerpflichtige Leistungen ausführt bzw. im Falle des Nichterreichens der Kleinunternehmergrenze von € 35.000,00 den Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 2 UStG erklärt. Aufgrund der bestätigten Umsatzsteuerpflicht und der gewählten Option zur Umsatzsteuerpflicht beim Vermieter kommt der gesetzliche Umsatzsteuersatz von 20 % zur Anwendung.

3. Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus auf Grund rechtskräftiger gerichtlicher Entscheidung geändert werden, so gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

4. Der Mietzins von € 1.100,00 wird auf den von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat Mai 2023 errechnete Indexzahl.

Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Indexänderung ergebenden Beträge vom Mieter innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (USt) zu bezahlen.

5. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Betriebskosten im Sinne der zum Vertragsabschluss geltenden §§ 21, 22, 23 und 24 MRG zu ersetzen, wobei sich der Anteil des Mieters im Sinne des § 17 MRG im Verhältnis der an ihn vermieteten Nutzflächen zu allen sonstigen in diesem Haus vermietbaren bzw. benutzbaren Mietgegenstände richtet. Ausdrücklich wird vereinbart, dass in den Betriebskosten die anteilige Prämie für Sturmschadenversicherung enthalten ist und der Mieter diese Kosten übernimmt.

6. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

7. Der vereinbarte Mietzins beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses € 1.831,88 inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer und wird im Voraus monatlich - jeweils am Ersten des Monats - mittels Bankeinzug abgebucht.

8. Der Stromverbrauch für das Mietobjekt wird durch einen eigenen Zähler festgestellt und ist vom Mieter direkt mit dem Versorgungsunternehmen zu verrechnen. Unter Umständen kann dies bis auf weiteres ein Subzähler sein und der Stromverbrauch wird von Vermieter 1:1 weiterverrechnet

IV. Erhaltungspflicht

Bei Übergabe des Mietobjektes wird ein Übergabeprotokoll angefertigt, in dem Zustand, Ausstattung und Inventar festgehalten werden.

In den Sanitärräumen (Bad und WC) ist die übliche Ausstattung vorhanden. Dem Mieter ist daher das Anbohren der Verfließungen untersagt.

Auf Kosten des Mieters ist der Umbau vom Damen-WC gestattet. Die Dusche darf fachmännisch zu einem zusätzlichen WC umgebaut werden.

Der Vermieter ist verpflichtet das Haus und den Mietgegenstand gemäß § 3 MRG zu erhalten. Jede darüber hinausgehende Verpflichtung des Vermieters, den Bestandgegenstand zu erhalten, instand zu halten oder zu warten, wird ausgeschlossen.

Der Mieter hat das Bestandsobjekt und die für diese bestimmten Einrichtungen und Geräte auf eigene Kosten zu warten und haftet für Schäden, die durch sein Verschulden entstehen.

Dem Mieter ist gestattet die Wand lt. Planbeilage auf seine eigenen Kosten zu versetzen. Die montierte Klimaanlage auf der Rückseite der Wand darf auf Kosten des Mieters verwendet werden.

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer in ordentlichem Zustand, gereinigt, geräumt von Fahrnissen, weiß ausgemalt (wie bei Übernahme) zurückzustellen, wobei aber lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren nicht zu beseitigen sind. Mängel, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes vom Mieter nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche des Vermieters vorbehalten bleiben, wenn es der Mieter unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallende Schäden und Mängel im Inneren des Mietgegenstandes unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Unterlässt der Mieter eine ordentliche Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.

V. Gewährleistung

Dem Mieter wird empfohlen, eine Inventarversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen.

Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.

VI. Benützung

1. Der Mieter hat zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen.

2. Die Anbringung einer Satelliten-Antennenanlage ist nicht gestattet.

3. Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen verursacht wurde.

4. Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung, sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. kann der Mieter

gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

5. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

6. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter das Wahlrecht auf Verbleib der erfolgten Investitionen bzw. Einbauten ohne Kostenersatz oder auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu bestehen.

7. Nach Ausbau des Objektes verpflichtet sich der Mieter dieses in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, Beschädigungen umgehend zu beheben und Aufwendungen gemäß § 1096 ff ABGB aus Eigenem zu tragen.

Er ist nicht berechtigt, die für die Errichtung und Erhaltung aufgewendeten Kosten vom Vermieter ersetzt zu begehren.

VII. Sonstige Überlassung des Mietobjektes

Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

IX. Kosten und Gebühren

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr € 21.982,56 beträgt.

Die Kosten für die Vertragserrichtung trägt der Vermieter. Die mit der schriftlichen Errichtung dieses Vertrages entstehende gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr in der Höhe von € 843,08 trägt der Mieter.

VIII. Sofortige Auflösungsgründe

Gemäß § 1117 ABGB ist der Bestandnehmer berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandsstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Aus dem Grunde der Gesundheitsschädlichkeit gemieteter Wohnräume steht dieses Recht dem Mieter auch dann zu, wenn er im Vertrag darauf verzichtet oder die Beschaffenheit der Räume beim Vertragsabschluss gekannt hat.

Der Bestandgeber kann gemäß § 1118 ABGB seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachteiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschehener Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandszins nicht vollständig entrichtet hat; oder, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muss. Eine nützlichere Bauführung ist der Mieter zu seinem Nachteile zuzulassen nicht schuldig, wohl aber notwendige Ausbesserungen.

IX. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen gemäß § 8 Abs 2 und 3 MRG zu gestatten.

X. Aufrechnung von Gegenforderungen

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden.

Es gilt bei Geschäften die dem Konsumentenschutzgesetz unterliegen, sofern nicht die Geldforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung des Vermieters stehen, gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind. Der Verzicht des Mieters gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters.

XI. Verzugszinsen

Der Mieter verpflichtet sich für den Fall, dass er seinen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag nicht fristgerecht nachkommen sollte, Verzugszinsen von 1 % p. m. zu bezahlen.

XII. Kautio

Zur Sicherstellung aller wie immer gearteter Ansprüche des Vermieters aus der Nichteinhaltung bzw. mangelhaften Einhaltung dieses Mietvertrages bzw. danach anschließenden Benützungsverhältnisses wird vom Mieter eine Kautio in Höhe von € 6.000,00 (in Worten: EURO sechstausend) zu Händen des Vermieters erlegt.

Auf die Kautio kann der Vermieter jederzeit zurückgreifen, wenn der Mieter seinen eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag bzw. anschließendem Benützungsverhältnis nicht nachkommen sollte. Der Vermieter hat jedoch dem Mieter über jede Entnahme Rechnung zu legen.

Die Rückzahlung der Kautio erfolgt nach Beendigung des Bestandverhältnisses bzw. anschließenden Benützungsverhältnisses.

Dem Mieter ist untersagt, eine Aufrechnung mit dem Kautionsbetrag gegenüber dem Vermieter zustehenden finanziellen Ansprüchen aus dem Bestandverhältnis bzw. einem allfällig danach folgenden Benützungsverhältnis vor Beendigung desselben vorzunehmen.

XIII. Sonstige Bestimmungen

1. Der Mieter erklärt, alle behördlichen Bewilligungen zur Führung seines Betriebes zu besitzen bzw. die erforderlichen Anträge gestellt zu haben, um diese zu erlangen. Sollten diese Angaben nicht den Tatsachen entsprechen, die Anmeldungen unterlassen worden sein bzw. infolge sonstiger Nichtbeachtung behördlicher Anweisungen, welcher Art immer, der Vermieter in Anspruch genommen werden, so verpflichtet sich der Mieter ihn diesbezüglich klag- und schadlos zu halten.

2. Der Vermieter hält fest, dass ihm keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.

3. Zustellungen und Übersendungen an den Mieter erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjekts. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Änderung seiner Zustellanschrift dem Vermieter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

Ort, Datum

.....

Unterschrift des Vermieters

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift des Mieters

.....

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Christian Stadler, geb. 27.04.1973, 4493 Wolfern, Brucknerstr. 25 c
als Vermieter einerseits und

der Firma Telecom Profi GmbH, 4407 Steyr, Im Stadtgut A 3
als Mieter andererseits, wie folgt:

I. Mietgegenstand

1. Vermietet werden die auf der Liegenschaft 4407 Steyr, Im Stadtgut A 3 (EZ 694, GST.Nr. 720/43 Grundbuch 49207 Gleink) befindlichen Räumlichkeiten, laut beiliegenden Plänen.

Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 694 Grundbuch 49207 Gleink.

2. Der Mietgegenstand umfasst die in den beiliegenden Plänen blau umrandeten Räumlichkeiten im Erdgeschoss.

Der Mieter hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt.

Als Verwendungszweck ist Verkauf-Raum und Büro-Nutzung vereinbart.

Die in der Eingangszone befindlichen Parkplätze dürfen für betriebliche Zwecke des Mieters verwendet werden.

II. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 2012, der Mietvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Das Mietverhältnis kann von jeder Vertragspartei einschreibebrieflich zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden.

Der Mieter verzichtet auf eine Auflösung im Sinn eines einseitigen Kündungsverzichtes vor dem 30. Juni 2013.

III. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
 - a) dem Mietzins (Grundzins)
 - b) dem Anteil an den Betriebs- und Nebenkosten,
 - c) dem Anteil an Heizkosten,
 - d) der Umsatzsteuer (USt)

2. Der vereinbarte Mietzins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich € 1.760,- (in Worten: EURO Eintausendsiebenhundertsechzig), zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20 % und Betriebs- und Nebenkosten.

3. Der vereinbarte monatliche Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer ist im Voraus monatlich, jeweils am Ersten eines jeden Monats auf das Bankkonto Nr. 114.298 bei der RaiBa Steyr, BLZ 34114, zu bezahlen.

4. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen maßgebend. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Entgeltzahlung verursachten, notwendigen beziehungsweise zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

5. Im Falle eines Zahlungsverzuges werden dem Mieter Verzugszinsen in Höhe von 1 % p.m. berechnet.

6. Der Mietzins von € 1.760,- wird auf den von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2010 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat September 2012 errechnete Indexzahl. Schwankungen bis einschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.
Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge vom Mieter innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.
Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht; auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (USt) zu bezahlen.

7. Die Betriebs- und Nebenkosten umfassen demnach alle zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in den §§ 21 ff bis 24 MRG genannten Positionen; darüber hinaus aber auch noch – jeweils anteilig – die Prämien hausbezogener Versicherungen, sowie allenfalls tatsächlich aufgelaufene Schneeräum- und Reinigungskosten (samt Materialien und Geräten) und tatsächlich aufgelaufene Kosten der Betreuung von Grünanlagen.

Der Anteil an den Betriebs- und Nebenkosten bestimmt sich derzeit nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur Nutzfläche des gesamten Gebäudes.

8. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten und Heizkosten monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

Die Betriebskosten wurden für 2012 mit € 1,-/m² zuzgl. USt. veranschlagt und werden nach tats. Aufwand abgerechnet.

9. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle bis zur Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bis zur Rückstellung des Mietgegenstandes entstandenen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben; dies auch für den Fall, dass die Endabrechnung zwar fristgerecht, erst nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt.

10. Der Strom- bzw. Gasverbrauch für das Mietobjekt wird durch eigene Zähler festgestellt und ist vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu verrechnen.

IV. Erhaltungspflicht

1. Bei Übergabe des Mietgegenstandes wird ein Übergabeprotokoll erstellt, indem der Zustand der des Mietgegenstandes festgehalten wird.

2. In den Sanitärräumen (Bad und WC) ist die übliche Ausstattung vorhanden.

3. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Der Vermieter ist verpflichtet, jene Arbeiten vorzunehmen, die zur Erhaltung des Bestandgegenstandes erforderlich sind, jedoch ausschließlich nur soweit, als es sich dabei um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt.

4. Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, gereinigt, geräumt von Fahmüssen, aus welchem Grund auch immer, in ordentlichem Zustand, zurückzustellen, wobei aber lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren nicht zu beseitigen sind. Mängel die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes vom Mieter nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche des Vermieters vorbehalten bleiben, wenn es der Mieter unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallende Schäden und Mängel im inneren des Mietgegenstandes unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Unterlässt der Mieter eine ordentliche Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.

V. Gewährleistung

Dem Mieter wird empfohlen, eine Betriebsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen.

Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber - außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz - nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.

VI. Benützung

1. Der Mieter hat zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen.
2. Der Mieter hat bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verbesserung des Hauses und der dazu gehörigen Anlagen oder des Mietobjektes notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden, soweit diese Maßnahmen die Ausübung seiner Mietrechte nicht unzumutbar erschweren oder beeinträchtigen. Soweit der Mieter zur Duldung der baulichen Maßnahmen verpflichtet ist, hat der Mieter seine Einrichtungen im Mietgegenstand, die sich bei den Arbeiten als hinderlich erweisen, über Ersuchen des Vermieters auf die Dauer der Arbeiten zu entfernen.
3. Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung, sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. kann der Mieter

gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

VII. Sonstige Überlassung des Mietobjekts

Das Mietobjekt darf ohne Zustimmung des Vermieters weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

VIII. Sofortige Auflösungsgründe

Gemäß § 1117 ABGB ist der Bestandnehmer berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandsstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird.

Der Bestandgeber kann gemäß § 1118 ABGB seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachteiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschehener Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandszins nicht vollständig entrichtet hat; oder, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muss. Eine nützlichere Bauführung ist der Mieter zu seinem Nachteile zuzulassen nicht schuldig, wohl aber notwendige Ausbesserungen.

IX. Kosten und Gebühren

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr € 29.563,20 beträgt.

Die Kosten für die Vertragserrichtung trägt der Vermieter, die mit der schriftliche Errichtung dieses Vertrages entstehende gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr in der Höhe von € 886,90 trägt der Mieter.

X. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand aus wichtigem Grund beziehungsweise einem gerechtfertigten Interesse zu besichtigen, soweit dadurch die Mietrechte des Mieters nicht unzumutbar erschwert oder beeinträchtigt werden. Die Besichtigung des Mietgegenstandes, sowie der dafür vorliegende wichtige Grund, beziehungsweise das dafür vorliegende gerechtfertigte Interesse, sind vom Vermieter im Vorhinein anzukündigen. Für die Vorankündigung der Besichtigung gilt, außer in Fällen von Gefahr in Verzug, eine angemessene Frist als bedungen.

XI. Aufrechnung von Gegenforderungen

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden.

XII. Kautio

Zur Sicherstellung aller wie immer gearteter Ansprüche des Vermieters aus der Nichteinhaltung bzw. mangelhaften Einhaltung dieses Mietvertrages bzw. danach anschließenden Benützungsverhältnisses wird vom Mieter eine Kautio in Höhe von € 7.390,- (in Worten: EURO Siebentausenddreihundertneunzig) erlegt, und zwar in Form einer Bankgarantie.

Auf die Kautio kann der Vermieter jederzeit zurückgreifen, wenn der Mieter seinen eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag bzw. anschließendem Benützungsverhältnis nicht nachkommen sollte. Der Vermieter hat jedoch dem Mieter über jede Entnahme Rechnung zu legen.

Die Rückzahlung der Kautio erfolgt innerhalb von 10 Tagen nach Beendigung des Bestandverhältnisses bzw. anschließenden Benützungsverhältnisses.

Dem Mieter ist untersagt, eine Aufrechnung mit dem Kautionsbetrag gegenüber dem Vermieter zustehenden finanziellen Ansprüchen aus dem Bestandverhältnis bzw. einem allfällig danach folgenden Benützungsverhältnis vor Beendigung desselben vorzunehmen.

Falls der Mieter bei Beendigung des Bestandsverhältnisses eine Zwischenabrechnung der Betriebs- und Heizkosten wünscht, ist der Vermieter berechtigt, aus der erlegten Kautions einen Betrag bis zur Höhe einer aktuellen Bruttomonatsgesamtmiete zur Sicherstellung einer Betriebs- und Nebenkostennachforderung bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Endabrechnung, längstens aber bis 15. Juli des der Vertragsauflösung folgenden Jahres, zurückzubehalten.

XIII. Sonstige Bestimmungen

1. Der Vermieter hält fest, dass ihm keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.

2. Zustellungen und Übersendungen an den Mieter erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjekts.

Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Änderung seiner Zustellanschrift dem Vermieter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift der Mieter

Ort, Datum STEYR, 29.7.2012

Ort, Datum STEYR, 26.7.12

7/7





GRUNDRISS EG

- Maier & Stelzer GmbH
- Quadrat GmbH
- Alphanet GmbH
- T-Mobile

EINREICHPLAN

Über BAULICHE ÄNDERUNGEN

| | | | | | |
|---|--|---|--|-------------------------------|--|
| 48257 Gilsbich | | 750043 | | 1023 | |
| BAUHER Stadler Christian Buchenweg 20 4487 Witten | | GERÄTEEIGENTUMER Stadler Christian Buchenweg 20 4487 Witten | | A. Orendach, Bismarckstr. 203 | |
| BEZUGS-URTEIL | | BAUFÜHRER | | | |

STADLER, Im Stadlgr 43, 4487 Steyr

| | | | | | |
|----------------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| STADLER | | | | | |
| (Quadrat) G.G. | | | | | |
| DATE | ZEICHNUNG | PROJEKT | PROJEKT | PROJEKT | PROJEKT |
| 08.09.2012 | | 1:1000 | 1:500 | | |
| | | | | 01 | |

Steuernummer

13019824

MV 24.10.24

€ 104,40

TOP 17

AlpenReal
Immobilien GmbH
4400 Steyr, Stadtplatz 9
Tel. 07252 455 93, office@alpenreal.at

Steyr, 24.10.24

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Christian Stadler, geb. am 27.04.1973,
vertreten durch die Alpen Real Immobilien GmbH, 4400 Steyr, Stadtplatz 9,
als vermietende Partei einerseits und

Herrn Kevin RABL, geb. 24.07.1992,
Anschrift: 4594 Grünburg, Schieferstraße 13,
als mietende Partei andererseits, wie folgt:

I. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die im Hause 4407 Steyr, im Stadtgut A3 gelegene Räumlichkeiten Top 17 im Ausmaß von ca. 161,00 m².
Herr Christian Stadler ist Eigentümer der Liegenschaft.

2. Der Mietgegenstand besteht aus der im beiliegenden Plan rot umrandeten Fläche und darf als Lager und Werkstatt für den Umbau von Schiffscontainern zu Bars verwendet werden.

Die mietende Partei hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt und für in Ordnung befunden.

Die mietende Partei mietet das Objekt als Lager und Werkstatt für den Umbau von Schiffscontainern zu Bars. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist der mietenden Partei untersagt und stellt einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG dar, sofern die widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen der vermietenden Partei, seiner nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für welches die vermietende Partei vertretungsbefugt ist, nicht bloß geringfügig beeinträchtigt. Ausdrücklich untersagt wird die Nutzung zum Zwecke von Glücksspielen jeglicher Art.

3. Vermietet ist der Innenraum des Bestandgegenstandes. Die gemeinsamen Gänge und Stiegen dürfen verkehrsüblich mitbenützt werden.

II. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 15. Oktober 2024 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats aufgekündigt werden.

III. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus
 - a) dem Mietzins (Grundzins)
 - b) dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - c) der Umsatzsteuer (USt)

2. Der vereinbarte Mietzins beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses monatlich € 450,00 (in Worten: EURO vierhundertfünfzig) exklusive Umsatzsteuer.

Die vermietende Partei optiert gemäß § 6 Abs 2 UStG zur Steuerpflicht. Die mietende Partei erklärt, mit der Ausübung dieser Option durch die vermietende Partei einverstanden zu sein und bestätigt und verpflichtet sich mit der Unterzeichnung dieses Vertrages, dass er das Mietobjekt ausschließlich für Umsätze verwenden wird, die nicht vom Vorsteuerabzug ausschließen (§ 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz UStG). Die auf den Hauptmietzins und die anteiligen Nebenkosten entfallende Umsatzsteuer in (jeweils) gesetzlicher Höhe wird der mietenden Partei daher neben diesen in Rechnung gestellt.

Die mietende Partei übernimmt gegenüber der vermietenden Partei die Garantie dafür, dass im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zulässig ist oder nicht, das Mietobjekt ausschließlich zur Tätigkeit von Umsätzen verwendet wird, welche die Berechtigung der vermietenden Partei zum Vorsteuerabzug weder einschränken noch ausschließen und welche nicht dazu führen, dass die vermietende Partei geltend gemachte Vorsteuern berichtigen müsste. Im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zulässig ist oder nicht, hat die mietende Partei für diese Weitergabe bzw. Untervermietung bzw. sonstige Überlassung zur Umsatzsteuer zu optieren bzw. diese Verpflichtung auf die jeweiligen sonstigen Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstiger Überlassung zu überbinden.

Die mietende Partei verpflichtet sich, der vermietenden Partei auf Verlangen unverzüglich jene Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der vermietenden Partei ermöglichen, seinen umsatzsteuerlichen Nachweispflichten, insbesondere jenen nach § 6 Abs. 2 UStG idF 1. StabG 2012 nachzukommen. Insbesondere verpflichtet sich die mietende Partei, die vermietende Partei unverzüglich darüber zu informieren, wenn er die Voraussetzungen für eine steuerpflichtige Vermietung nicht mehr erfüllt. Weiters verpflichtet sich die mietende Partei, diese Verpflichtung auf die jeweiligen Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstigen Überlassung zu überbinden.

Sollte die mietende Partei selbst oder ein sonstiger Nutzer des Mietobjekts oder von Teilen davon infolge der Weitergabe, Untervermietung oder sonstiger Überlassung bei Übergabe oder künftig gegen die oben angeführten Verpflichtungen verstoßen, ist die mietende Partei verpflichtet, der vermietenden Partei jegliche ihm dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile, insbesondere nicht abzugsfähige bzw. zu berichtigende Vorsteuern gemäß § 12 Abs. 3, bzw. 10 bis 12 UStG (insbesondere auf Mietzins sowie Betriebs- und Nebenkosten) einschließlich aller Zinsen und Zuschläge, zu ersetzen.

Unter Vorsteuerschaden sind insbesondere alle Umsatzsteuerbeträge zu verstehen, die auf die von der vermietenden Partei bezogene Vorleistungen zur Erfüllung seiner Verpflichtungen unter diesem Vertrag entfallen und die die vermietende Partei aufgrund der steuerfreien Vermietung nicht als Vorsteuer geltend machen kann

3. Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus auf Grund rechtskräftiger gerichtlicher Entscheidung geändert werden, so gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

4. Der Mietzins von € 450,00 wird auf den von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat September 2024 errechnete Indexzahl.

Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Die vermietende Partei ist berechtigt, die sich aus der Indexänderung ergebenden Beträge von der mietenden Partei innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung.

Die mietende Partei verpflichtet sich, der vermietenden Partei die Umsatzsteuer (USt) zu bezahlen.

5. Der vereinbarte Mietzins beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses € 540,00 und Umsatzsteuer und wird im Voraus monatlich - jeweils am Ersten des Monats - mittels Bankeinzug abgebucht.

6. Der Stromverbrauch für das Mietobjekt wird durch einen Subzähler festgestellt und wird von der Hausverwaltung mit der mietenden Partei abgerechnet.

IV. Erhaltungspflicht

Bei Übergabe des Mietobjektes wird ein Übergabeprotokoll angefertigt, in dem Zustand, Ausstattung und Inventar festgehalten werden.

In den Sanitärräumen (Bad und WC) ist die übliche Ausstattung vorhanden. Der mietenden Partei ist daher das Anbohren der Verfließungen untersagt.

Die vermietende Partei ist verpflichtet das Haus und den Mietgegenstand gemäß § 3 MRG zu erhalten. Jede darüber hinausgehende Verpflichtung der vermietenden Partei, den Bestandgegenstand zu erhalten, instand zu halten oder zu warten, wird ausgeschlossen.

Die mietende Partei hat das Bestandsobjekt und die für diese bestimmten Einrichtungen und Geräte auf eigene Kosten zu warten und haftet für Schäden, die durch sein Verschulden entstehen.

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer in ordentlichem Zustand, gereinigt, geräumt von Fahmüssen, weiß ausgemalt (wie bei Übernahme) zurückzustellen, wobei aber lediglich unerhebliche Gebrauchsspuren nicht zu beseitigen sind. Mängel, die in die Erhaltungspflicht der vermietenden Partei fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes von der mietenden Partei nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche der vermietenden Partei vorbehalten bleiben, wenn es die mietende Partei unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht der vermietenden Partei fallende Schäden und Mängel im Inneren des Mietgegenstandes unverzüglich der vermietenden Partei anzuzeigen. Unterlässt die mietende Partei eine ordentliche Rückstellung des Mietgegenstandes, ist die vermietende Partei berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten der scheidenden mietenden Partei in Rechnung zu stellen.

V. Gewährleistung

Der mietenden Partei wird empfohlen, eine Inventarversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen. Die vermietende Partei haftet der mietenden Partei gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.

VI. Benützung

1. Die mietenden Partei hat zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen.
2. Die Anbringung einer Satelliten-Antennenanlage ist nicht gestattet.
3. Die mietenden Partei ist der vermietenden Partei gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen verursacht wurde.
4. Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung, sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. kann die mietende Partei gegenüber der vermietenden Partei keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.
5. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.
6. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung der vermietenden Partei erfolgen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat die vermietende Partei das Wahlrecht auf Verbleib der erfolgten Investitionen bzw. Einbauten ohne Kostenersatz oder auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu bestehen.
7. Nach Ausbau des Objektes verpflichtet sich die mietende Partei dieses in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, Beschädigungen umgehend zu beheben und Aufwendungen gemäß § 1096 ff ABGB aus Eigenem zu tragen. Er ist nicht berechtigt, die für die Errichtung und Erhaltung aufgewendeten Kosten von der vermietenden Partei ersetzt zu begehren.

VII. Sonstige Überlassung des Mietobjektes

Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; In keinem Falle ist es der mietenden Partei gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

IX. Kosten und Gebühren

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins für das Jahr € 6.480,00 beträgt.

Die Kosten für die Vertragserrichtung trägt die vermietende Partei. Die mit der schriftlichen Errichtung dieses Vertrages entstehende gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr in der Höhe von € 194,40 trägt die mietende Partei.

VIII. Sofortige Auflösungsgründe

Gemäß § 1117 ABGB ist der Bestandnehmer berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandsstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Aus dem Grunde der Gesundheitsschädlichkeit gemieteter Geschäftsräume steht dieses Recht der mietenden Partei auch dann zu, wenn er im Vertrag darauf verzichtet oder die Beschaffenheit der Räume beim Vertragsabschluss gekannt hat.

Der Bestandgeber kann gemäß § 1118 ABGB seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachteiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschehener Einmahlung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandszins nicht vollständig entrichtet hat; oder, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muss. Eine nützlichere Bauführung ist der mietenden Partei zu seinem Nachteile zuzulassen nicht schuldig, wohl aber notwendige Ausbesserungen.

IX. Betreten der Mieträume durch die vermietende Partei

Die mietende Partei hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die vermietende Partei oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen gemäß § 8 Abs 2 und 3 MRG zu gestatten.

X. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die mietende Partei verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden.

Es gilt bei Geschäften die dem Konsumentenschutzgesetz unterliegen, sofern nicht die Geldforderungen der mietenden Partei im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung der vermietenden Partei stehen, gerichtlich festgestellt oder von der vermietenden Partei anerkannt worden sind. Der Verzicht der mietenden Partei gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit der vermietenden Partei.

XI. Verzugszinsen

Die mietende Partei verpflichtet sich für den Fall, dass er seinen finanziellen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag nicht fristgerecht nachkommen sollte, Verzugszinsen von 1 % p. m. zu bezahlen.

XII. Kautio

Zur Sicherstellung aller wie immer gearteter Ansprüche der vermietenden Partei aus der Nichteinhaltung bzw. mangelhaften Einhaltung dieses Mietvertrages bzw. danach anschließenden Benützungsverhältnisses wird von der mietenden Partei eine Kautio in Höhe von € 1.650,00 (in Worten: EURO eintausendsechshundertfünfzig) zu Händen der vermietenden Partei erlegt.

Auf die Kautio kann die vermietende Partei jederzeit zurückgreifen, wenn die mietende Partei seinen eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag bzw. anschließendem Benützungsverhältnis nicht nachkommen sollte. Die vermietende Partei hat jedoch der mietenden Partei über jede Entnahme Rechnung zu legen.

Die Rückzahlung der Kautio erfolgt nach Beendigung des Bestandverhältnisses bzw. anschließenden Benützungsverhältnisses.

Der mietenden Partei ist untersagt, eine Aufrechnung mit dem Kautionsbetrag gegenüber der vermietenden Partei zustehenden finanziellen Ansprüchen aus dem Bestandverhältnis bzw. einem allfällig danach folgenden Benützungsverhältnis vor Beendigung desselben vorzunehmen.

XIII. Sonstige Bestimmungen

1. Die mietende Partei erklärt, alle behördlichen Bewilligungen zur Führung seines Betriebes zu besitzen bzw. die erforderlichen Anträge gestellt zu haben, um diese zu erlangen. Sollten diese Angaben nicht den Tatsachen entsprechen, die Anmeldungen unterlassen worden sein bzw. infolge sonstiger Nichtbeachtung behördlicher Anweisungen, welcher Art immer, die vermietende Partei in Anspruch genommen werden, so verpflichtet sich die mietende Partei ihn diesbezüglich klag- und schadlos zu halten.

2. Die vermietende Partei hält fest, dass ihm keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.

3. Zustellungen und Übersendungen an die mietende Partei erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjekts. Die mietende Partei verpflichtet sich, eine allfällige Änderung seiner Zustellanschrift der vermietenden Partei unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

.....
Ort, Datum



.....
Unterschrift vermietende Partei

.....
Ort, Datum



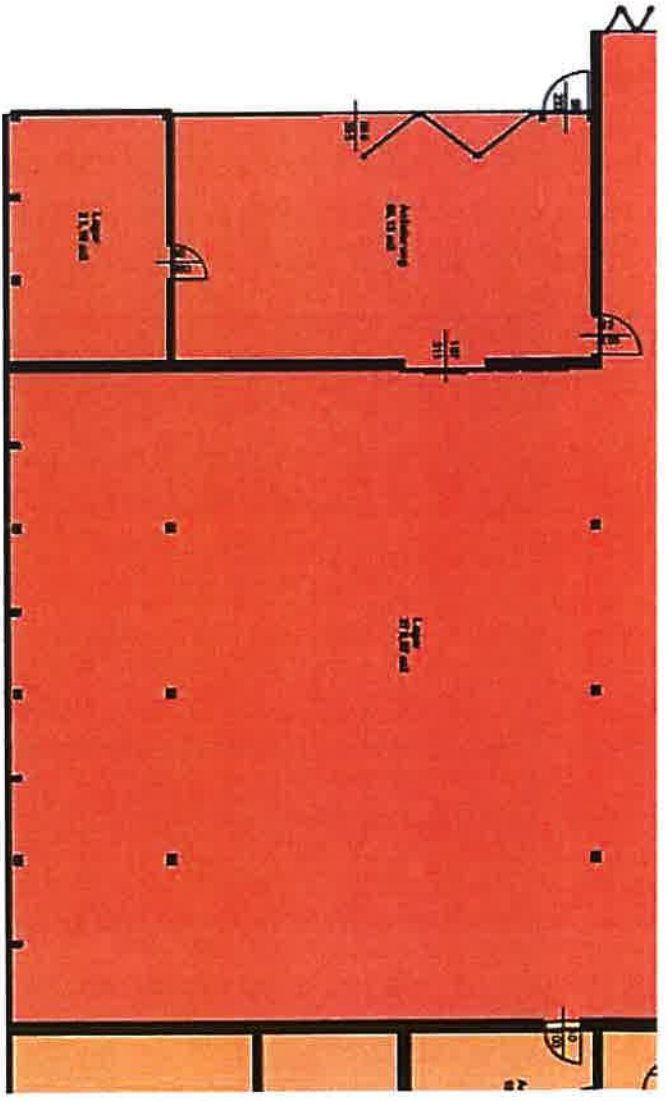
.....
Unterschrift mietende Partei

TURM

P
P
P
P
P
P
P
P

RAMI Energietechnik

HALLE



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

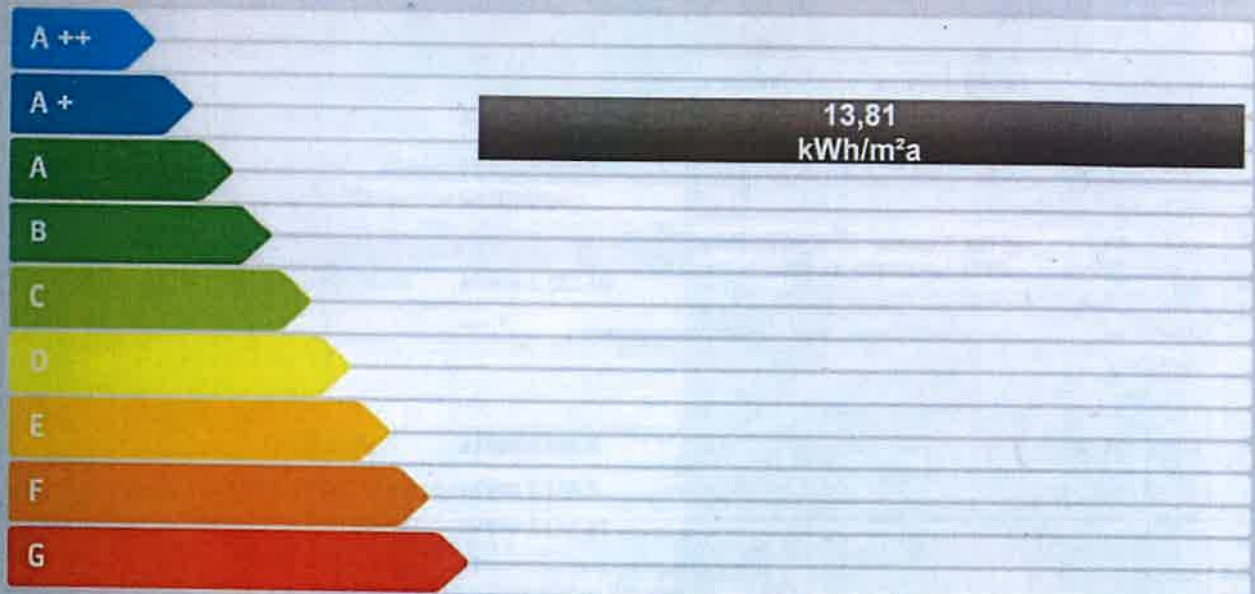
gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDE

| | | | |
|--------------|-------------------|-------------------|--------|
| Gebäudeart | Bürogebäude | Erbaut | 2002 |
| Gebäudezone | 1 | Katastralgemeinde | Gleink |
| Straße | Im Stadgut A3 | KG-Nummer | 49207 |
| PLZ/Ort | 4407 Steyr | Einlagezahl | |
| EigentümerIn | Stadler Christian | Grundstücksnummer | 720/43 |

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

| | | | |
|-----------------|---------------|-------------------|---------------------------------|
| ErstellerIn | horak/urbanek | Organisation | Horak Architectura PlanungsGmbH |
| ErstellerIn-Nr. | | Ausstellungsdatum | 02.06.2009 |
| GWR-Zahl | | Gültigkeitsdatum | 02.06.2019 |
| Geschäftszahl | | Unterschrift | |

GREEN 62.2009

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

AX3000 - Energieausweis 20090420

±0 | horak planungsbh
architectura
MVG-Version V0.8f

Hauptstrasse 2 4360 Grein info@architectura.at
Tel.: +43 (0)699/ 19 60 7666 Fax: +43 (0)733/ 21 60 72 7666



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49207 Gleink
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 694

Letzte TZ 5233/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|----------------------|
| 720/43 | G GST-Fläche | * 5108 | |
| | Bauf.(10) | 1410 | |
| | Sonst(50) | 3698 | Im Stadtgut Zone A 3 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 2002/2002 Eröffnung der Einlage für Gst 720/43 aus EZ 183
- 2 a 2002/2002 Bauplatz (auf) Gst 720/43 (Mag. Steyr 2001-08-20, BauGru-32/01)
- 4 a 3659/2002 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 35 Stellplätzen auf Gst 720/43 (Mag. Steyr 2002-03-27, BauH-121/01)
- 5 a gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Christian Stadler
GEB: 1973-04-27 ADR: Saaßstraße 19/2, Garsten 4400
g 3024/2009 IM RANG 3568/2008 Übergabevertrag 2008-09-16 Eigentumsrecht
i 2180/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
j 2180/2019 Adressenänderung

***** C *****

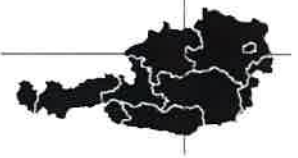
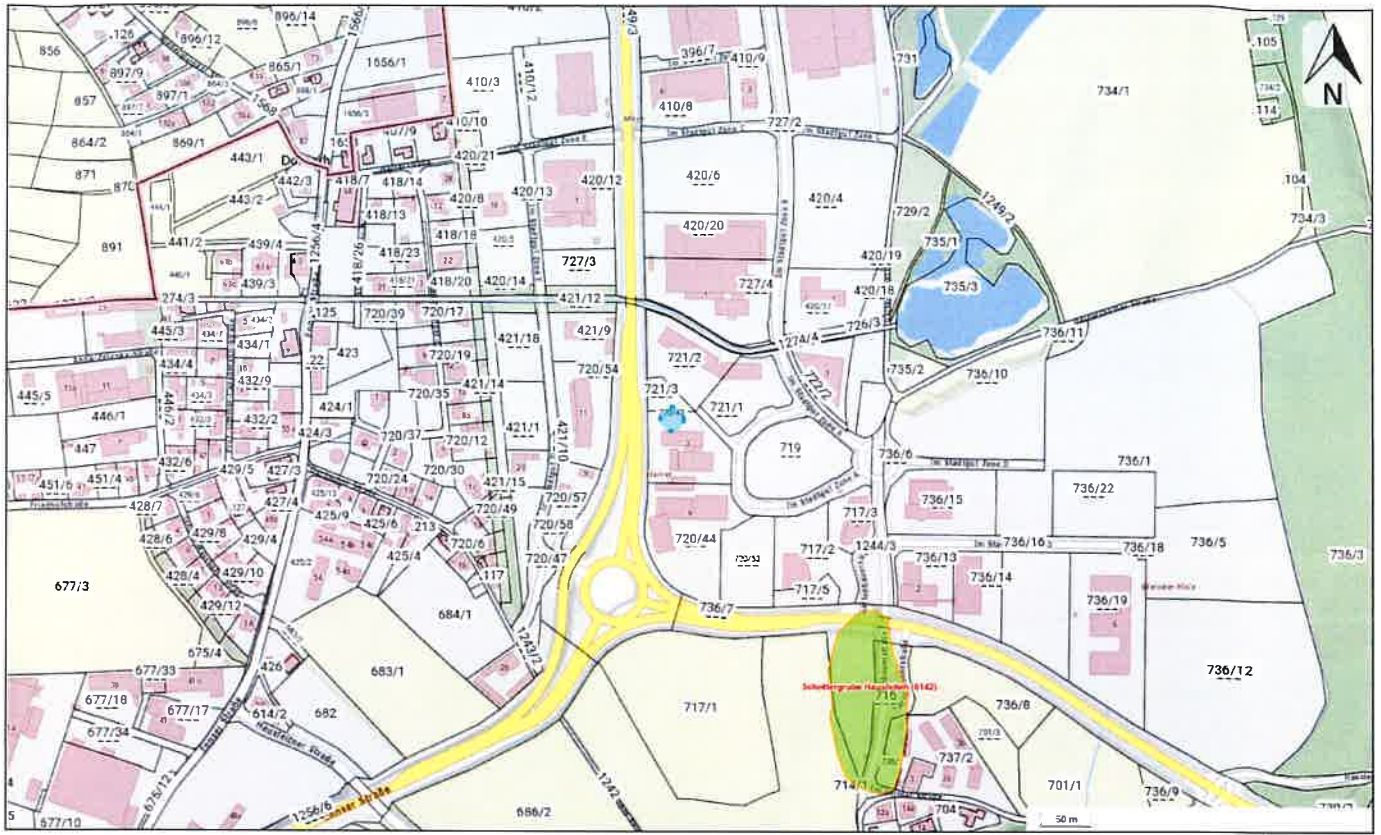
- 11 a 2180/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c) ABGB
für Birgit Stadler geb 1976-09-08
und Daniel Stadler geb 1997-03-27
- b 4006/2020 VORRANG von LNR 13 vor 11
- 12 a 3915/2019 Pfandurkunde 2019-06-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.450.000,--
für Raiffeisenbank Steyr eGen (FN 120922b)
b gelöscht
- 13 a 4006/2020 Pfandurkunde 2020-06-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.100.000,--
für Raiffeisenbank Steyr eGen (FN 120922b)
d 4006/2020 VORRANG von LNR 13 vor 11
e 5233/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe CLNR
14
- 14 a 5233/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. Teilbetrag EUR 1.000.000,--
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 02.10.2025 für
Raiffeisenbank Steyr eGen (FN 120922b) (BG Steyr, 8 E

2656/25p)
IM RANG des Pfandrechtes CLNR 13a

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

04.11.2025 07:42:27



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

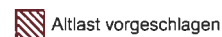
Status



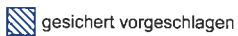
erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



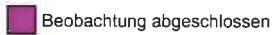
gesichert vorgeschlagen



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



Beobachtung abgeschlossen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

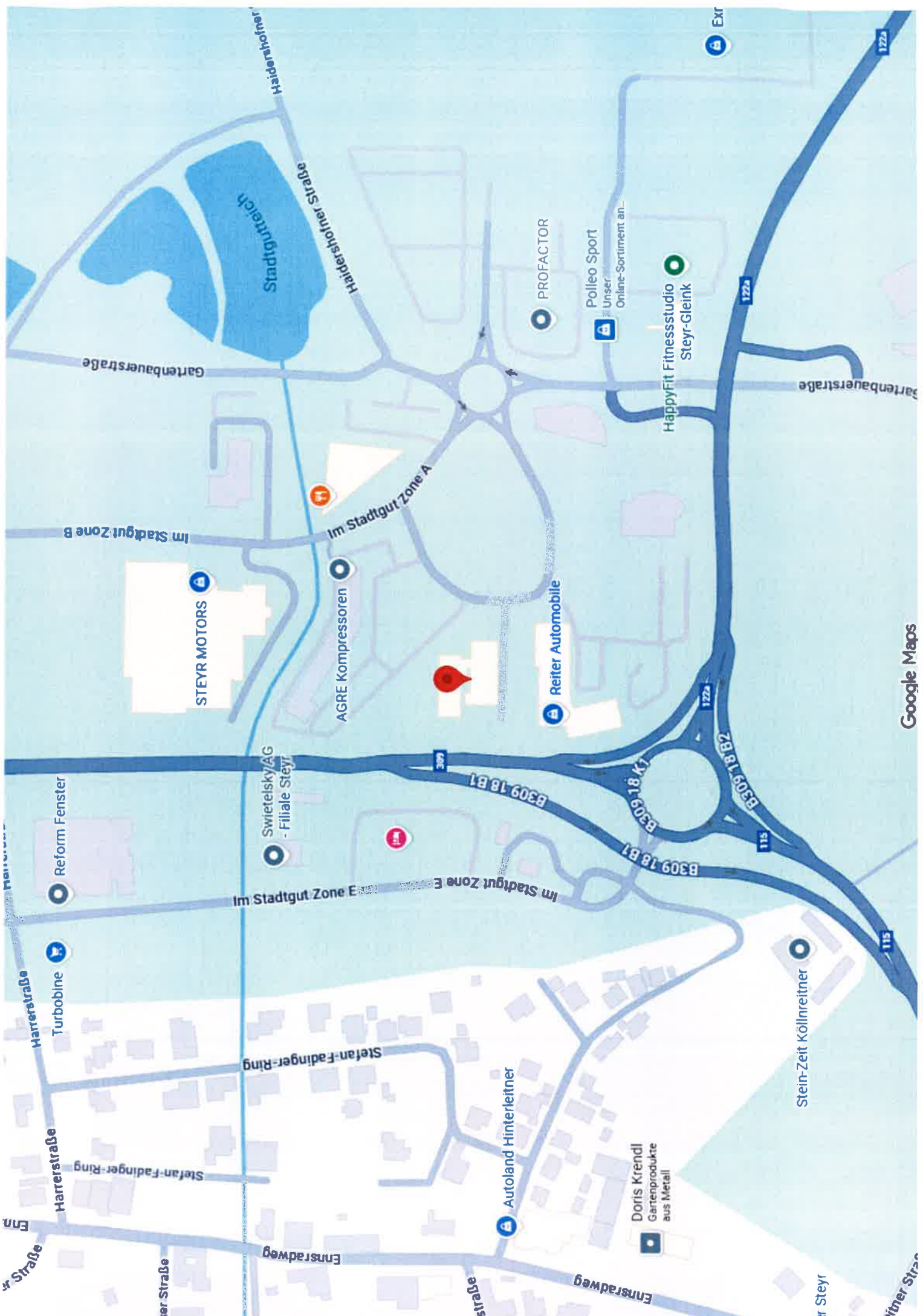
Flächeninformationen

Schottergrube Hausleiten

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| ID | 6142 |
| Flächentyp | Altablagerung |
| Deponietyp | Kommunale Deponie |
| Art der Ablagerungen | Bauschutt, Aushubmaterial/Abraum |
| Fläche [m ²] | 11.000 |

| | |
|-----------------------|--|
| Volumen [m³] | 30.000 |
| Status | beurteilt - "keine Altlast" |
| Datum der Beurteilung | 17.03.2022 |
| Beschreibung | Bei der Altablagerung „Schottergrube Hausleiten“ handelt es sich um eine ehemalige Schottergrube, die im Zeitraum von etwa 1970 bis 1993 ohne deponietechnische Maßnahmen zur Sickerwasser- oder Deponiegasfassung verfüllt wurde. Dabei wurden vorwiegend Erdaushubmaterial mit Bauschuttanteilen und vereinzelt andere inerte Abfälle abgelagert. Teile der Ablagerungen wurden im Zuge einer Straßenerrichtung in den 90-iger Jahren entfernt. Die Altablagerung hat eine Ausdehnung von ca. 11.000 m ² mit einer Ablagerungstiefe von max. 7 m. Das Volumen der aktuell noch vorhandenen Ablagerungen kann mit rund 30.000 m ³ abgeschätzt werden. |
| Beurteilung | Ablagerungen mit erhöhtem Reaktions- oder Schadstoffpotenzial sowie eine erhöhte Mobilisierbarkeit von Schadstoffen wurden nicht festgestellt. Das Deponiegasbildungspotenzial ist äußerst gering, eine Gefährdung durch Deponiegasmigration ist nicht feststellbar. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. |

Die aufgelisteten Flächen im sichtbaren Kartenausschnitt sind gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG zu veröffentlichen.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt
"Gleink 720/43 (Grundstück)"





DORIS Landkarte

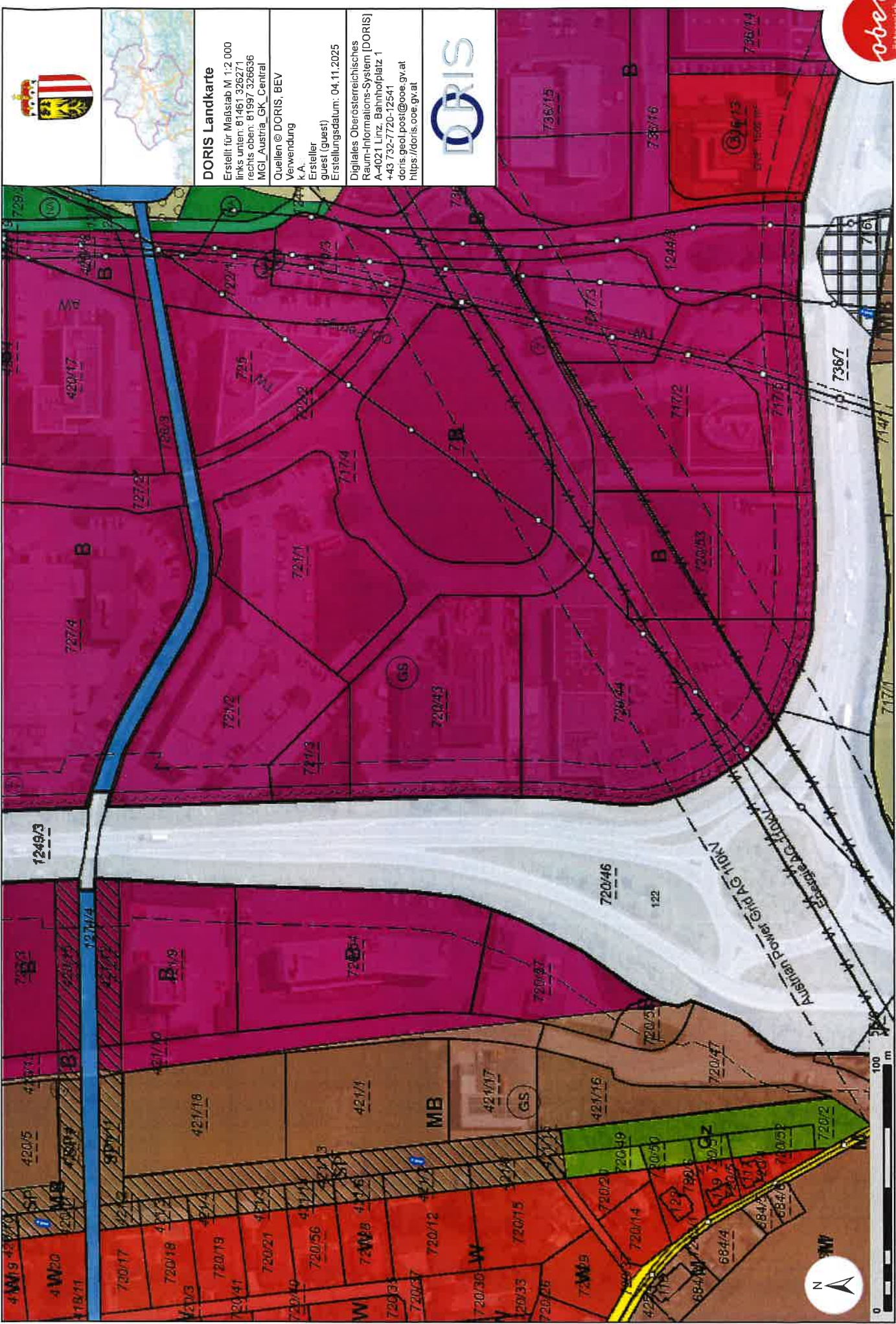
Erstellt für Maßstab M 1:1.000
links unten: 81586 326367
rechts oben: 81854 326549
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
k.A.
Ersteller
guest (guest)

Erstellungsdatum: 04.11.2025
Digitales Oberösterreichsches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.pos@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unzulänglichen und fälschlich Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



DORIS Landkarte

Erstellt für: Maßstab M 1:2.000
 links unten: 81461 326271
 rechts oben: 81997 326636
 MGL_Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 04.11.2025
 Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem (DORIS)
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte übernimmt das Land Oberösterreich keine Haftung. Gezeigt wird die aktuelle Situation der Katastralgemeinschaften. Die Karte ist für Folgebroschüren und -reisen (Fotografieren und Kopieren) geeignet. Die Haftung für Folgebroschüren, die aus der unsachgemäßen und missbräuchlichen Verwendung dieser Landkarte resultieren, übernehmen die jeweiligen Verleger.

