

Single-, Double- und Triple-Net-Verträge. Analyse der Mietvertragsgestaltungen von Logistikimmobilien in Österreich

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
DI Carmen Dilch MSc MRICS

Mag. Marion Hrdlicka-Perl

08704412

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. MARION HRDLICKA-PERL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "SINGLE-, DOUBLE- UND TRIPLE-NET-VERTRÄGE. ANALYSE DER MIETVERTRAGSGESTALTUNGEN VON LOGISTIKIMMOBILIEN IN ÖSTERREICH", 197 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 22.03.2021

Unterschrift

Danksagung

Mein Dank gilt meiner Betreuerin Frau DI Carmen Dilch, MSc RICS. Ihre raschen Mail-Antworten, Telefonate oder Video-Calls sind keinesfalls selbstverständlich. Ihre wissenschaftlichen Ratschläge, Feedback und Hilfestellungen für Struktur und Zeitplan dieser Arbeit haben mich wesentlich unterstützt.

Diese Arbeit wäre nicht möglich gewesen ohne die Mietverträge, die mir von Entwicklern, Assetmanagern und Vermietern zur Verfügung gestellt wurden. An dieser Stelle möchte ich meinen Dank für das entgegengebrachte Vertrauen ausdrücken.

Den Rechtsexperten Dr. Stephan Größ und Dr. Peter Madl danke ich für die Zeit und Expertise, die sie mir großzügig zur Verfügung stellten.

Nicht zuletzt möchte ich meiner Familie und ganz besonders meinen Söhnen danken. Von Euch allen bekomme ich stets rückhaltlos Unterstützung. In Zeiten dieser Covid-19-Pandemie bedeutet es eine zusätzliche große Herausforderung, eine Mutter zu haben, die auch noch ein Studium abschließen möchte. Ihr seid die Besten.

Kurzfassung

Der Markt für Logistikimmobilien in Österreich ist klein und im internationalen Vergleich nicht sehr entwickelt. Erst in den jüngeren Jahren entdeckten internationale Investoren den österreichischen Markt. Dadurch finden sogenannte Triple-Net-Verträge, die ein Konstrukt aus dem anglo-amerikanischen Rechtsraum sind, auch hier allmählich Verbreitung. In Österreich ist es bei gewerblichen Mietverträgen üblich, dass neben den Betriebskosten nach MRG auch bestimmte Unterhalts- und Erhaltungskosten, meist den Innenraum des Mietobjektes betreffend, vom Mieter zu tragen sind. Solche Vereinbarungen finden in sogenannten Double-Net-Verträgen ihren Niederschlag. In Triple-Net-Verträgen werden nun die gesamten Unterhaltskosten, auch die der Außen- und Allgemeinflächen, Gebäudehülle und des Daches auf den Mieter überwältzt. Diese Vertragsgestaltung fand mit sogenannten Sale-and-Lease-Back-Geschäften den Eingang in die Praxis. Besonders institutionelle Investoren schätzen den Triple-Net-Vertrag wegen der konstant kalkulierbaren Erträge. Das Ziel dieser Arbeit ist, festzustellen, inwieweit es in Österreich eine einheitliche Vorgehensweise in Bezug auf die Vertragsgestaltung bei fremdvermieteten Logistikimmobilien gibt. Einführend wird im Zuge einer Literaturrecherche zuerst ein Überblick über Single-, Double- und Triple-Net-Verträge, deren Aufbau, Inhalt und Unterschiede gegeben. Im Weiteren wird die Verwendung insbesondere des Triple-Net-Vertrages im benachbarten Sprachraum, Deutschland und Schweiz, und im anglo-amerikanischen Rechtsraum, insbesondere in Großbritannien und in den Vereinigten Staaten von Amerika, dargestellt. Im empirischen Teil der Arbeit werden exemplarisch acht anonymisierte Mietverträge verglichen. Die wesentlichen Vertragsklauseln werden eruiert, geordnet und dargestellt. Klauseln, die außergewöhnliche Inhalte berühren oder nicht gehäuft vorkommen, werden geortet und interpretiert. In einem weiteren Teil der Arbeit werden mittels Experteninterviews die Erkenntnisse der Literatur- und Vertragsrecherche hinterfragt und auf Relevanz überprüft. Das Ergebnis der Arbeit soll einen Überblick über aktuelle Vertragsgestaltung in diesem Marktsektor geben, und es wird klar, dass die aktuell gültigen gesetzlichen Grundlagen und die Judikatur eine einheitliche Gestaltung verhindern. Zusätzlich wird deutlich, dass das Datenmaterial Erhaltungskosten betreffend sehr gering ist und jedenfalls weiterer Forschung bedarf. Weiters ist eine werterhaltende oder gar wertsteigernde Erhaltungsstrategie durch die untersuchten Verträge nicht darstellbar und sollte auch dieser Bereich genauer hinterfragt werden.

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
1.1	MOTIVATION UND PROBLEMDEFINITION.....	1
1.2	ZIEL DER ARBEIT UND FORSCHUNGSFRAGE	2
1.3	METHODIK	2
1.4	AUFBAU DER ARBEIT.....	3
2	BEGRIFFSBESTIMMUNGEN	4
2.1	LOGISTIK UND LOGISTIKIMMOBILIEN	4
2.2	TYPEN VON BESTANDVERTRÄGEN	5
2.3	ENTSTEHUNG, HERKUNFT UND MOTIVATION DES TRIPLE-NET-VERTRAGS	11
3	ANWENDUNG VON TRIPLE-NET-VERTRÄGEN IN AUSGEWÄHLTEN RECHTSRÄUMEN	16
3.1	GROßBRITANNIEN UND VEREINIGTEN STAATEN VON AMERIKA	16
3.2	DEUTSCHLAND	18
3.3	SCHWEIZ	20
4	GRUNDLAGEN DER MIETVERTRAGSGESTALTUNG IN ÖSTERREICH	23
4.1	MIETVERTRAG, BESTANDVERTRAG	23
4.2	GESETZLICHER RAHMEN	23
4.3	BETRIEBSKOSTEN	25
4.4	ERHALTUNGSARBEITEN.....	27
5	ANALYSE DER VERTRÄGE	30
5.1	BETRIEBSKOSTEN NACH MIETRECHTGESETZ	31
5.2	WEITERE BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN	48
5.3	DECKELVEREINBARUNGEN ODER CAP CLAUSES	50
5.4	ZUKÜNFTIGE NOCH NICHT ABSEHBARE GEBÜHREN, ABGABEN UND KOSTEN	51
5.5	BEZAHLUNG DER AKONTI FÜR BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN	52
5.6	ABRECHNUNG DER BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN.....	52
5.7	ANHEBUNG DER AKONTI FÜR BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN	53
5.8	VERBRAUCHSABHÄNGIGE NEBENKOSTEN	53
5.9	INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG	54
5.10	EIN- UND UMBAUTEN DURCH DEN MIETER	61
5.11	VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT	62
5.12	RÜCKGABE.....	64
5.13	HAFTUNG	66

5.14	UNTERGANG DES MIETGEGENSTANDES	70
5.15	KONTROLLE.....	72
6	SCHLUSSFOLGERUNGEN UND AUSBLICK	73
	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	78
	LITERATURVERZEICHNIS	79
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	83
	ANHANG.....	85
	INTERVIEWS	85
	VERTRAGSINHALTE DER EINZELNEN VERTRÄGE	93
	AUFSTELLUNG BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN: ÜBERSICHT	96
	AUFSTELLUNG BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN: DETAILS	98
	VERTRAG A.....	107
	VERTRAG B	127
	VERTRAG C	137
	VERTRAG D.....	144
	VERTRAG E	160
	VERTRAG F	167
	VERTRAG G.....	177
	VERTRAG H.....	184

1 Einleitung

Der österreichische Logistikimmobilienmarkt ist geprägt durch den hohen Anteil von im Eigentum der Nutzer befindlichen Immobilien. Da die Logistikimmobilien hierzulande eher Betriebsvermögen als Investitionsgut sind, war und ist der Markt für Logistikimmobilien nach wie vor sehr klein und unvollkommen entwickelt.¹ Durch die Dynamisierung der Logistikbranche und durch verschiedene Erscheinungen auf dem internationalen Finanzierungsmarkt wie Basel I – III, Basel IV ist gerade im Entstehen, ist zu beobachten, dass vermehrt Investoren Interesse an dieser Assetklasse finden. Logistikimmobilien stellen inzwischen für institutionelle Anleger und diverse Immobilienfonds eine attraktive Assetklasse mit interessanten Renditen dar. Für diese Investoren ist es zur Prognose der Liquiditäten und erwartbaren Gewinne wesentlich, dass die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwände möglichst gering und planbar sind. Daher bemüht man sich, in der Vertragsgestaltung alle Möglichkeiten der Überwälzung von Kosten auf den Mieter zu implementieren.²

Dadurch gelangen immer mehr Vertragskonstrukte, die dem europäischen Rechtsverständnis eher fremd sind, zur Anwendung, die in ihrer Ausformung ein wirtschaftliches Gesamtkonzept verfolgen, die die oben ausgeführten Überlegungen widerspiegeln.³

1.1 Motivation und Problemdefinition

Die Autorin ist seit gut 15 Jahren im Bereich Commercial Propertymanagement tätig. In den betreuten Portfolios bilden die Assetklassen Logistikimmobilien und Wirtschaftspark seit je her einen beträchtlichen Bestandteil. Da im täglichen Tun eines Propertymanagers die Themen Verrechnung und Kostentragung liegenschaftsbezogener Aufwendungen sowie Zuständigkeit und Haftung ständige Begleiter sind, war es für die Autorin naheliegend, sich mit diesem Thema zu beschäftigen. Zusätzlich bedingen die Diskussionen mit den Mietern zu diesen Themen jedes Mal wieder ein durchaus ausgiebiges Studium des jeweiligen

¹ Es gibt keine Quellen oder Zahlen betreffend das Verhältnis Eigennutzung und fremdvermietete Logistikliegenschaften in Österreich. Auch die Nachfrage beim VRF (Vienna Research Forum) hat dazu kein Ergebnis gebracht. Spezialisten für den Logistikmarkt legen sich in einer Aussage über konkrete Zahlen nicht weiter fest, als dass die Anzahl der eigengenutzten die fremdvermieteten Logistikliegenschaften bei Weitem überschreitet. Weiters verändert sich das Verhältnis von Westen nach Osten zu Gunsten der fremdvermieteten Objekte.

² Vergl. Börner-Kleindienst (2006): S 467 ff

³ Vergl. Söhlke (2008): S 209

Vertrages, da die relevanten Passus in verschiedenen Kapiteln der Verträge mehr oder weniger offensichtlich zu finden sind und Teilbereiche oder klärende Hinweise durchaus in die verschiedenen Vertragsbereiche verwoben sind. Zudem ist für die Autorin festzustellen, dass die Vertragsgestaltung ein reagierendes, erhaltendes Propertymanagement abbildet. Die proaktive Erhaltung und allfällige wirtschaftliche Wertsteigerung einer Immobilie kann über diese Werkzeuge aktuell nicht stattfinden und muss woanders verortet werden.

1.2 Ziel der Arbeit und Forschungsfrage

Der Markt für Logistikimmobilien in Österreich ist als klein zu bewerten und im internationalen Vergleich noch nicht sehr entwickelt⁴. Das liegt unter anderem darin begründet, dass zumeist die Logistik-Unternehmer selbst als Liegenschaftseigentümer ihre Immobilien für den Eigenbedarf entwickelten, errichteten und im Anlagevermögen behalten. Erst in den jüngeren Jahren entdeckten internationale Investoren den österreichischen Markt und ist ein Anstieg der Transaktionsvolumen festzustellen. Und erst dadurch finden Varianten der sogenannten Net-Verträge, die ein Konstrukt aus dem angelsächsischen Raum sind, auch hier allmählich Verbreitung. Auf Grund dieses sehr eingeschränkten Marktes fand in Österreich das Thema Gestaltung von Mietverträgen von Logistikimmobilien bis dato kaum Beachtung. In Deutschland wurde das Thema in den letzten Jahren doch immerhin aufgegriffen und die ersten Forschungsarbeiten erstellt.

Die Forschungsfrage dieser Arbeit ist wie folgt definiert:

**Gibt es in Österreich bei der Vertragsgestaltung von fremdvermieteten
Logistikimmobilien eine einheitliche Vorgehensweise?**

1.3 Methodik

Nach einer Literaturrecherche im Fachbereich, die zur wesentlichen Begriffsbestimmung dient und ein Verständnis für die Grundlagen aufbaut, werden die wesentlichen Erkenntnisse dieser Arbeit aus einer empirischen Studie gewonnen. Dabei werden Bestandverträge fremdvermieteter österreichischer Logistikimmobilien analysiert und verglichen. Abschließend werden die Ergebnisse dieser Analyse von leitfadenunterstützten Experteninterviews die Erkenntnisse aus der Analyse validiert.

⁴ CBRE (2020): S 8 f. Der Gesamtbestand an Logistikflächen belief sich 2019 in Wien und Umgebung auf ca. 2,4 Mio m². Der Flächenumsatz betrug im Vergleich im selben Zeitraum rund 262.000 m².

1.4 Aufbau der Arbeit

Einführend werden Begrifflichkeiten zur Logistik dargestellt, anhand einer Literaturrecherche wird ein Überblick über herkömmliche Mietverträge, Single-, Double- und Triple-Net-Verträge sowie Finanzierungsleasing und Sale-and-Lease-Back-Verfahren, deren Aufbau, Inhalt und Unterschiede gegeben. Im Weiteren wird die Verwendung insbesondere des Triple-Net-Vertrages in unterschiedlichen Rechtssystemen, nämlich im benachbarten Rechtsraum in Deutschland und der Schweiz und im angelsächsischen Rechtsraum, hier insbesondere in Großbritannien und in den Vereinigten Staaten von Amerika, dargestellt.

Darauf folgt eine Analyse von Verträgen aus dem österreichischen Rechtsraum. Bestandverträge unterschiedlicher Entwickler, Vermieter und Liegenschaften werden in Hinblick auf die Überwälzung von allen Varianten von Aufwänden auf den Mieter untersucht. Die wesentlichen Vertragsklauseln, die standardmäßig verwendet werden, sind zu eruieren, zu ordnen und darzustellen. Besondere Hinweise verlangen Klauseln, die außergewöhnliche Inhalte berühren oder nicht gehäuft vorkommen.

Die wesentlichen Erkenntnisse der Vertragsrecherche werden in Interviews mit fachlichen Experten, mit Rechtsanwälten, die solche Verträge erstellen, hinterfragt, auf Relevanz überprüft, bestätigt und ergänzt.

Abschließend werden die Ergebnisse der Vertragsanalyse und der Interviews zu einem Fazit zusammengeführt und offener Forschungsbedarf aufgezeigt.

2 Begriffsbestimmungen

In diesem Kapitel werden vorerst Begrifflichkeiten zum Themenbereich Logistikimmobilie vorgestellt.

Im Weiteren folgen in einer Typologie von Bestandverträgen eine Übersicht beginnend mit dem herkömmlichen (Wohnraum-) Mietvertrag und dem *gross-lease* (Pauschalmietvertrag). Im Weiteren der *net-lease* sowie die Typen *single-net*-, *double-net*-, *triple-net*- und *bond-lease*. Da der Vertragstypus *triple-net-lease* in Finanzierungsleasing und *Sale-and-Lease-Back*-Verfahren am ehesten zu finden ist, werden diese Geschäftsmodelle auch kurz dargestellt.

2.1 Logistik und Logistikimmobilien

Logistik ist ein Begriff, der einerseits auf dem griechischen Wort *logos* (Verstand, Rechenkunst), andererseits auf dem germanisch-französischen Wort *loger* basiert. Ursprünglich beschrieb das Wort *Logistik* Truppenbewegungen und die Versorgung der Truppen mit den notwendigen Materialien.⁵

Zu Beginn der wirtschaftlichen Entwicklung meinte Logistik einzig den Fluss von Waren und Material innerhalb eines Unternehmens. Inzwischen ist der Begriff viel weiter zu interpretieren und beschreibt die Zusammenhänge zwischen Beschaffung, Produktion und Absatz in der Wertschöpfungskette. Zusätzlich kommt in manchen Bereichen auch immer mehr die (Teil-) Fertigung als Dienstleistung hinzu.⁶

Auf Grund der Entwicklung der internationalen Wirtschaft, der Globalisierung und wegen des Umstands, dass es teilweise wirtschaftlich sinnvoller ist, die Produktion der Ausgangsmaterialien, einzelne Fertigungsschritte und die Fertigung insgesamt nicht an einem Ort durchzuführen, gewinnt der Logistikbereich weltweit immer mehr an Bedeutung.

Logistikimmobilien werden für die Abwicklung der oben genannten Vorgänge, für Lagerung, teilweise Fertigung, Kommissionierung und Distribution von Waren verwendet. Sie sind in die Kategorie der Gewerbeimmobilien, im Speziellen in die Kategorie der Betreiberimmobilien einzuordnen⁷. Bei den Betreiberimmobilien hängt der wirtschaftliche Erfolg wesentlich vom fachmännischen Betrieb der Immobilie ab.

⁵ Börner-Kleindienst (2006): S 448

⁶ A.a.O.: S 449

⁷ Vergl. Hirdes (2005): S 13

Wesentlich für alle Logistikimmobilien ist die verkehrstechnische An- und Einbindung je nach Typus und Nutzungsart.

Umschlaghallen dienen der Aufteilung, Sortierung und Zusammenfassung von Waren zwischen Fern- und Nahverkehr. Der Lagerzeitraum ist relativ kurz und der Bestand wird nicht gelistet. Umschlaghallen zeichnen sich durch eine relativ niedrige Hallenhöhe, begrenzte Hallentiefe zur Gewährleistung kurzer Wege und eine hohe Anzahl von Toren aus.

Distributionshallen verbinden die Funktion der Lagerung mit der Kommissionierung und der Warenverteilung. Distributionshallen verfügen über mehr Tore als eine Lagerhalle und zeigen größere Höhen und Tiefen.

Lagerhallen sind für die mittel- bis langfristige Lagerung von Waren vorgesehen. Die Hallenhöhe kann relativ hoch sein, der Typus Lagerhalle verfügt allerdings über eine vergleichsweise geringe Toranzahl.

Weiters gibt es Speziallager wie Kühllager, Lager für gefährliche Stoffe mit gesetzlich einzuhaltenden Bestimmungen zur Lagerung der spezifischen Güter und andere. Dies nur als kurzer Einblick in die Diversität von Logistikimmobilien.⁸

Einen guten Überblick über die Arten von Logistikimmobilien und den österreichischen Markt in der Gesamtheit bietet Neidhart.⁹

Da der österreichische Markt für fremdvermietete Logistikimmobilien eher eingeschränkt ist und eine gewisse Zurückhaltung, was die Offenlegung von Verträgen angeht, besteht, stehen für diese Arbeit auch nur eine eingeschränkte Anzahl von Bestandverträgen zur Verfügung.

Auf Grund der eingeschränkten Anzahl der Verträge werden im Zuge dieser Arbeit bei der Sichtung und Analyse die Arten der Logistikimmobilien nicht unterschieden.

2.2 Typen von Bestandverträgen

Das Gewerbemietrecht sieht den Mieterschutz nicht als vorrangigste Aufgabe. Man geht davon aus, dass sich Vermieter und Mieter ebenbürtig gegenüberstehen und die Schutzmechanismen, derer es im Wohnbereich bedarf, hier – wenn überhaupt – nur eingeschränkt notwendig sind. Daher gibt es im Gewerbebereich auch eine wesentlich größere Gestaltungsfreiheit in der Erstellung der Verträge.

⁸ Vergl. Hirdes (2005): S 25 f; Börner-Kleindienst (2006): S 454 f

⁹ Vergl. Neidhart (2018): S 11-21

Einführend werden kurz der herkömmliche Mietvertrag und der Typus *gross-lease* vorgestellt, die in den europäischen Rechtssystemen meist im Wohnbereich zu finden sind. Diese Verträge sind insbesondere im Bereich der Geschäftsbeziehungen zwischen Unternehmen und Privatpersonen, B2C (Business-to-Customer)¹⁰, festzustellen.

Dann folgen die Typen *net-lease*, *single-net*, *double-net*, *triple-net*, *bond-lease* und abschließend Finanzierungsleasing, *Sale-and-lease-back*-Verfahren¹¹ und Pachtvertrag. Anzumerken ist jedenfalls, dass im englischen Sprachraum für die Vertragstypen Miete, Pacht und Leasing der gleiche Ausdruck *lease* verwendet wird. Hier befindet man sich im Bereich der Geschäftsbeziehungen zwischen Unternehmen, B2B (Business-to-Business)¹².

Diese Verträge aus dem anglo-amerikanischen Rechtssystem werden, um den Vergleich mit europäischen Rechtssystemen einfacher zu machen, im Folgenden in Bezug auf die mieterseitigen Verpflichtungen aufsteigend dargestellt. Festgehalten wird, dass auch im anglo-amerikanischen Rechtssystem die Bezeichnungen nicht immer stringent sind und fließende Grenzen festzustellen sind¹³.

HERKÖMMLICHER MIETVERTRAG

Ausgehend von den jeweils anwendbaren Rechtsnormen werden die „normalen“ Betriebskosten dem Mieter überwältigt, „normal“ im Sinne der jeweilig zulässigen umlagefähigen Kosten entsprechend den anzuwendenden mietrechtlichen Gesetzen und Schutzbestimmungen. Dies entspricht im Wesentlichen den üblichen Wohnraummietverträgen. Diese Vertragsgestaltung ist bei Mietverträgen für Geschäftsräume tendenziell seltener zu finden.

GROSS-LEASE

Der *gross-lease*¹⁴ oder *full-service-gross-lease*¹⁵, der Brutto-Mietvertrag entspricht ungefähr einem Vertrag mit „Pauschalmiete“ im österreichischen Rechtsverständnis. Hier sind mit dem Hauptmietzins, der im Vergleich zu einem Netto-Vertrag (*net-lease*)

¹⁰ Kenton, Will (2020): Business-to-Customer; B2C vs. Business-to-Business (B2B) <https://www.investopedia.com/terms/b/btoc.asp> abgefragt am 17.2.2021

¹¹ Diese beiden Typen werden aufgenommen, da sie den *Triple-Net*-Regelungsgedanken implementieren. Andererseits ist ein in der Folge analysierter Vertrag auf einen *sale-and-lease-back*-Geschäftsvorgang zurück zu führen.

¹² A.a.O.

¹³ Vergl. Würdinger (2017): S 57

¹⁴ Vergl. Scott (2000): S 246

¹⁵ Vergl. Friedman, Harris, Lindeman (2008): S 206

wesentlich höher ausfällt, alle Kosten, die im österreichischen Rechtsverständnis den Betriebs- oder Nebenkosten zuzuordnen sind, aber auch allfällige Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten kalkuliert und abgeglichen. Auch dieser Vertragstyp ist zumeist im Bereich B2C, insbesondere bei Wohnraum-Mietverträgen zu finden.¹⁶

NET-LEASE

Der allgemein gehaltene Begriff *net-lease* wird im Sprachgebrauch abkürzend verwendet und bei näherer Betrachtung durch spezifischere Begriffe ersetzt bzw. ergänzt.

Zusätzlich zu den in Österreich als Betriebs- und Nebenkosten bekannten Aufwänden gibt es im Wesentlichen drei Regelungsbereiche oder Kostengruppen, die in die Vertragsgestaltung der *net-leases* Eingang finden¹⁷:

- Steuern und Abgaben
- Instandhaltung und Instandsetzung (inklusive Dach und Fach – *core and shell*)
- Versicherung

Weiters gibt es zu den genannten Kostengruppen noch die Aufwände für behördliche Genehmigungen und Auflagen sowie die Kosten für Verkehrssicherungspflichten, die im Zuge des Verrechnungsthemas abgehandelt werden.¹⁸

Der Mieter hat im *net-lease*¹⁹ zusätzlich zum Hauptmietzins eine, zwei oder auch alle drei Kostengruppen zu tragen. Im Gegenzug ist der Hauptmietzins im Vergleich zu einer pauschalierten Gestaltung geringer.

Die obgenannten drei Regelungsbereiche oder Kostengruppen sind vordergründig für die Namensgebung der Verträge relevant, entsprechend werden diese *single-*, *double-* oder *triple-net-lease* genannt²⁰. Es finden sich auch die Bezeichnungen *N-*, *NN-* oder *NNN-lease*. Es ist festzuhalten, dass auch im angloamerikanischen

¹⁶ Vergl. Friedman, Harris, Lindeman (2008): S 221

¹⁷ Vergl. Würdinger (2017): S 31-36; vergl. Hall (2020): <https://www.investopedia.com/ask/answers/040115/what-are-differences-between-single-double-and-triplenet-leases.asp#single-net-leases> abgefragt am 30.12.2020

¹⁸ Vergl. Würdinger (2017): S 39f

¹⁹ Scott (2000): S 360, bezeichnet die *net-lease* ganz allgemein: „Ein Leasingvertrag, bei dem die Wartungs- und Reparaturkosten, einschließlich Steuern und Versicherung vom Leasingnehmer getragen werden.“

Ähnlich lautend bei Friedman, Harris, Lindeman (2008): S 325: “*net lease – a lease whereby, in addition to the rent stipulated, the lessee (tenant) pays such expenses as taxes, insurance, and maintenance. (...)*”

Anm. d. Verfasserin: Dies beschreibt im engeren Sinn die heutige Auffassung eines *triple-net-lease*.

²⁰ Vergl. Ling, Archer (2010): S. 589

Rechtskreis für die Bezeichnungen der einzelnen Vertragsarten, bzw. für die darin dargestellten Inhalte keine einheitlichen Definitionen zu finden sind. Die Grenzen sind fließend und es werden unter Umständen unter einem Begriff unterschiedliche Bedeutungen zu finden sein²¹. Zusätzlich bewirken unterschiedliche Stärkpositionen in der Vertragsverhandlung weitere Unschärfen, was die übertragenen Verantwortlichkeiten betrifft. Diese Arbeit folgt in Bezug auf die Definitionen weitgehend der Darstellung von Würdinger (2017) bzw. werden Definitionen zusammengeführt.

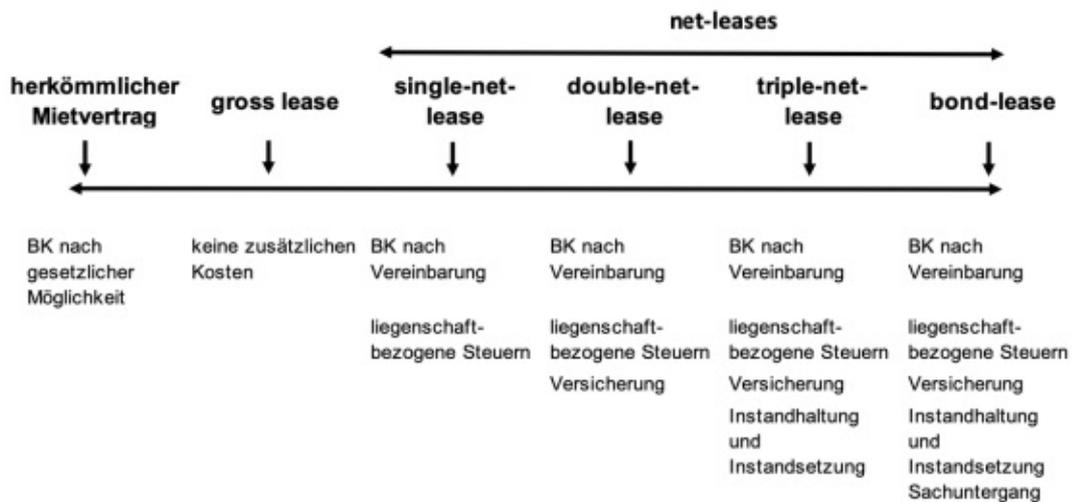


Abbildung 1: Vom herkömmlichen (Wohnraum-)Mietvertrag zum bond-lease²²

SINGLE-NET-LEASE

Im Single-Net-Vertrag oder *N-lease* übernimmt der Mieter eine der genannten Kostengruppen, meist handelt es sich um die Übernahme der liegenschaftsbezogenen Steuern²³.

DOUBLE-NET-LEASE

Im Double-Net-Vertrag oder *NN-lease* übernimmt der Mieter zwei der genannten Kostengruppen, meist die liegenschaftsbezogenen Steuern sowie Instandhaltung und

²¹ Vergl. Chen (2020): <https://www.investopedia.com/terms/n/net-lease.asp> abgefragt am 30.12.2020

²² Abbildung von der Autorin erweitert nach Ling, Archer (2010): S 589

²³ Vergl. Würdinger (2017): S 59; vergl. Hall (2020): <https://www.investopedia.com/ask/answers/040115/what-are-differences-between-single-double-and-triplenet-leases.asp-single-net-leases> abgefragt am 30.12.2020

Instandsetzung, oft nur das Mietobjekt betreffend oder in einem geringeren Umfang auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft beinhaltend²⁴.

Double-Net-Verträge werden meist in Multi Tenant-Liegenschaften angewandt.²⁵

TRIPLE-NET-LEASE

Im Triple-Net-Vertrag oder *NNN-lease* werden alle drei Kostengruppen dem Mieter überbunden: Neben Steuern und Abgaben finden sich im Katalog der Zuständigkeiten des Vertragsnehmers auch die liegenschaftsbezogenen Versicherungen und die Instandhaltung und Instandsetzung, diese beiden auf die gesamte Liegenschaft bezogen, samt Dach und Fach bzw. *core and shell*²⁶.

Meist handelt es sich um Single-Tenant-Liegenschaften bzw. wird ein ganzes Portfolio an einen Mieter vermietet. In den Vereinigten Staaten von Amerika hat sich ein eigener Markt für den Handel von sogenannten NNN-Portfolios entwickelt, da Investoren mit gewissen steuerlichen Vorteilen rechnen können.²⁷

BOND LEASE

Der umfassendste Vertrag ist der *bond-lease*. Dieser ist *bondable*, also verpfändbar und trägt der Mieter neben der kompletten Instandhaltung und Instandsetzung, Steuern, Abgaben und Versicherungen sogar das Sachuntergangsrisiko des Mietobjektes. Weiters kann der Vertrag nicht vorzeitig beendet werden oder die Miete aus irgendeinem Grund reduziert werden. Der Vermieter ist damit von jeglichem Vertragsrisiko befreit²⁸. Solche Verträge werden auch wie folgt bezeichnet: „*hell-or-high-water-lease*“, „*absolute triple-net-lease*“, „*four nets*“, „*five nets*“, „*ultimate net lease*“, „*high-credit lease*“²⁹ und dergl.

²⁴ Vergl. Würdinger (2017): S 58; vergl. Hall (2020): <https://www.investopedia.com/ask/answers/040115/what-are-differences-between-single-double-and-triplenet-leases.asp> - single-net-leases abgefragt am 30.12.2020

²⁵ Vergl. Chen (2020): <https://www.investopedia.com/terms/d/double-net-lease.asp> abgefragt am 30.12.2020

²⁶ Vergl. Würdinger (2017): S 31

²⁷ Vergl. Chen (2020): <https://www.investopedia.com/terms/t/triple-net-lease-nnn.asp> abgefragt am 30.12.2020

²⁸ Vergl. Würdinger (2017): S 57 f; vergl. Chen (2020): <https://www.investopedia.com/terms/t/triple-net-lease-nnn.asp>

²⁹ Vergl. Kaster (1979): S 92 zitiert nach Würdinger (2017): S 57; vergl. <https://definitions.uslegal.com/b/bondable-lease/> abgefragt am 4.1.2021; vergl. <https://signnn.com/what-is-an-absolute-nnn-lease/> abgefragt am 4.1.2021;

FINANZIERUNGSLEASING, SALE-AND-LEASE-BACK-VERFAHREN

Die Vertragsinhalte, die in Immobilienleasing- oder *sale-and-lease-back*-Verträgen dargestellt werden, entsprechen durch die meist umfassende Überwälzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten dem *triple-net*-Gedanken und ist die inhaltliche Nähe von der wirtschaftlichen Betrachtungsweise her (siehe im folgenden Kapitel: Position des Mieters) jedenfalls nachzuvollziehen.³⁰

Leasing ist die entgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch. Im Gegensatz zum Mietvertrag wird dem Leasingnehmer zu einer vertraglich festgelegten Zeit eine Erwerbsoption eingeräumt³¹. Während der Laufzeit des Leasingvertrages wird der Großteil (75 – 90 %) des Barwertes des Leasinggegenstandes bezahlt³². Der Leasingnehmer trägt sämtliche Risiken: Preis- oder Sachgefahr, Investitionsrisiko oder die Gefahr des zufälligen Untergangs des Leasing-Gegenstandes³³. Bezeichnend ist weiterhin ein gewisses Dreiecksverhältnis: Der Leasinggeber, der von einem dritten Lieferanten ein Gut kauft, mit der vorher vertraglich bereits vereinbarten Absicht, dieses dem Leasingnehmer zur Nutzung zu überlassen³⁴.

Der Immobilienleasing-Vertrag entspricht in Österreich einem Mietvertrag nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). Durch die og. Verschiebung der Rechtslasten vom Leasinggeber zum Leasingnehmer hin ergeben sich jedoch wesentliche Abweichungen, die die Rechtspositionen Vermieter – Mieter im Sinne des ABGB umkehren³⁵. Festzuhalten ist, dass das englische Verb *to lease* sowohl mieten als auch pachten bedeutet. Im deutschen Sprachgebrauch hat sich zusätzlich das Wort Leasing für derartige Geschäfte etabliert.

Der Geschäftsvorgang *sale-and-lease-back* ist eine Sonderform des Leasinggeschäfts. In diesem Vorgang verkauft der die Liegenschaft nutzende Eigentümer selbige an eine Leasinggesellschaft mit dem vertraglich vereinbarten Ziel, diese Liegenschaft zur weiteren Nutzung wiederum zu leasen oder zu mieten. Nach dem Verkauf wird im zweiten Schritt entsprechend den Vereinbarungen der Leasing- oder Mietvertrag abgeschlossen. Aus dem Eigentümer wird der Leasingnehmer/

³⁰ Vergl. Würdinger (2017): S 69 f, sowie S 171 f

³¹ Vergl. Weber (2019): S 910, Leasing, Leasingvertrag; vergl. Funk (2003) S 88, Immobilienleasing; vergl. Kuhnle (2005): S 15 ff

³² Vergl. Hirdes (2005): S 204

³³ Vergl. Mayer (1996): S 3, 36 ff. Dies geht so weit, dass der Leasingnehmer im Falle des Untergangs der Sache die Leasingraten bis zum Ende der Vertragslaufzeit weiter tätigen muss.

³⁴ Vergl. Kuhnle (2005): S 345

³⁵ Vergl. Mayer (1996): S 11

Mieter, der durch die Regelungen des Leasing-/Mietvertrags eine eigentümerähnliche Position samt den Verpflichtungen für die Erhaltung der Liegenschaft innehat und diese ohne Unterbrechung seiner Tätigkeit weiternutzt³⁶. Dieser Geschäftsvorgang bietet neben der Liquiditätssteigerung auch steuerpolitische und bilanztechnische Möglichkeiten für den ehemaligen Eigentümer³⁷.

Das *sale-and-lease-back*-Geschäft als Werkzeug zur Gewinnung von liquiden Mitteln wird immer beliebter. In der EMEA-Region (Europe, Middle-East, Africa: Wirtschaftsraum Europa – Arabien – Afrika) wurden von 2018 auf 2019 ein Anstieg im Volumen von € 17,4 Mrd. auf € 23,1 Mrd. beobachtet und wird für 2020 ein erneuter Anstieg des Geschäftsvolumens wegen der weltweiten Covid-19 Krise erwartet³⁸.

PACHTVERTRAG

Der Pachtvertrag bildet neben der Zurverfügungstellung einer Sache zur Nutzung auch die Fruchtziehung daraus ab. Bei einer Immobilie werden damit einhergehend oft Betriebsmittel und ein Kundenstock zur Verfügung gestellt, und meist besteht auch eine Betriebspflicht. Immobilie und angesiedeltes Unternehmen bilden eine Einheit.³⁹

2.3 Entstehung, Herkunft und Motivation des Triple-Net-Vertrags

Vor der näheren Beleuchtung des Typus Triple-Net-Vertrag muss eingangs noch einmal genauer auf die historischen und rechtlich-wirtschaftlichen Gegebenheiten eingegangen werden, die zu diesem Vertragstypus geführt hatten. Weiters bedarf es der Analyse der Interessen von Mieter und Vermieter, der Vor- und Nachteile für die Kontrahenten, die in dieses Vertragswerk hineinspielen.

RECHTLICHER HINTERGRUND – ANGLO-AMERIKANISCHER RECHTSKREIS

Wie bereits erwähnt entstand der Triple-Net-Vertrag im anglo-amerikanischen Rechtskreis aus der englischen Rechtspraxis heraus.

Common Law oder auch *Case Law* ist die Rechtspraxis, die ausgehend vom englischen Recht in der amerikanischen, aber auch z.B. australischen Rechtsordnung oder anderen ehemaligen Kolonien praktiziert wird. Es handelt sich um ein ungeschriebenes Gewohnheitsrecht. Das Rechtssystem basiert weniger auf

³⁶ A.a.O.: S 13 ff; vergl. Kuhnle (2005): S 346 ff

³⁷ Vergl. Mayer (1996): S 23 ff

³⁸ Vergl. JLL (2020): S 3 f

³⁹ In Österreich vergl. § 1091 ABGB; vergl. Bienert, Funk (2014): S 649 f; vergl. Dirnbacher (2013): S 34

komplexen Rechtskodizes als vielmehr auf Fallentscheidungen der Gerichte und Entscheidungssammlungen.⁴⁰

Im Gegensatz dazu ist im europäischen (nicht-englisch-sprachigen Raum) das Kodifikationsprinzip vorherrschend. Hier werden Gesetze zu Gesetzessammlungen oder Kodizes zusammengefasst, die das jeweilige Rechtsgebiet umfassend und systematisch abdecken⁴¹.

HISTORISCHER HINTERGRUND

Historisch gesehen war ein *lease* kein Vertrag sondern eine zeitlich begrenzte Besitzüberlassung. Zwischen *lessee/tenant* (Mieter) und *lessor/landlord* (Vermieter) entstand durch diese Eigentumsüberlassung kein Beziehungsgeflecht von Rechten und Pflichten, vielmehr traf den *lessor/landlord* ab dem Besitzübergang kaum bis keine Verpflichtung, was Erhaltung oder Verkehrssicherheit des Mietobjekts angeht.

Erst im Laufe des 20. Jahrhunderts entstanden gewisse gesetzliche Schutzmechanismen insbesondere gegenüber dem Mieter von Wohnraum, wodurch dem *lessor/landlord* gewisse – im Vergleich zur europäischen Praxis nach wie vor sehr geringe – Verpflichtungen in Hinblick auf den Zustand und die entsprechende Erhaltung übertragen wurden. Im gewerblichen Bereich hat sich die *implied warranty of fitness* – eine implizierte Garantie zur Eignung⁴² – nach wie vor nicht etabliert⁴³.

Aus diesem, dem europäischen Rechtsdenken vollständig konträrem Zugang heraus, ist es verständlich, dass man den *triple-net-lease* nicht einfach in europäische Rechtssysteme implementieren kann, sondern es genauer Analysen der gewünschten Vertragsinhalte und der Möglichkeiten der rechtlich zulässigen Umsetzung bedarf.

POSITION DES VERMIETERS

Triple-Net – „dreifach netto“, bringt dem Vermieter kalkulatorisch abzugslose Mieteinnahmen, ohne noch Ausgaben für die Kostengruppen Versicherung, Steuern und Abgaben sowie Unterhalt, Reparatur oder Erneuerung ansetzen zu müssen⁴⁴. Dies bringt einem Investor einen klar definierten Mietertrag und stellt somit eine Netto-Rendite dar, da keinerlei Betriebs- oder Verwaltungskosten mehr einbezogen werden

⁴⁰ Vergl. Blumenwitz (2003): S 3 f; vergl. Weber (2019): S 310, Case-Law

⁴¹ Vergl. Weber (2019): S 840, Kodifikationsprinzip

⁴² <https://www.linguee.com/english-german/translation/implied+warranty+of+fitness.html>
abgefragt am 15.8.2020

⁴³ Vergl. Würdinger (2017): S 53 ff

⁴⁴ Vergl. Söhlke (2008): S 197

müssen. Diese Risikominimierung und Renditesicherung sichern den Cashflow, was für institutionelle Anleger wie z.B. Immobilien-Fonds auf Grund der relativ genauen Prognosemöglichkeiten, aber auch für die Finanzierung solcher Gewerbeliegenschaften und für die finanzierenden Banken von wesentlicher Bedeutung ist⁴⁵.

Weiters bedeutet die Abtretung von Verantwortlichkeiten an den Mieter für Investoren und Vermieter, die nicht vor Ort sind oder nicht über eine örtliche Struktur verfügen, eine wesentliche Minderung des Arbeitsaufwands⁴⁶. Der Organisations- und Verwaltungsaufwand, der für das Betreiben einer Liegenschaft notwendig ist, ist geringer oder eventuell gar nicht vorhanden. Es bleiben für den Vermieter nur die Eigentümerthemen und die Kosten, die mit einer allfälligen Betreibergesellschaft oder sonstigen nachgelagerten firmenmäßigen Strukturen verbunden sind.

Gleichzeitig bedeutet diese Überantwortung von Instandhaltung und Instandsetzung den Nachteil eines eventuellen Kontrollverlustes. Das Interesse des Eigentümers/ Vermieters an der Liegenschaft geht natürlich über das Ende des jeweilig laufenden Mietvertrages hinaus. Der Mieter hingegen könnte besonders gegen Ende der Laufzeit kein gesteigertes Interesse an kostspieligen Instandsetzungsarbeiten haben und so treten bei Beendigung eines Triple-Net-Vertrages öfters Instandhaltungsrückstaus zu Tage⁴⁷. Dies kann durch geeignete Gestaltung der Vertragsklauseln, regelmäßige (jährliche) Abstimmung zwischen Mieter und Vermieter, welche Maßnahmen zu setzen sind, oder durch Implementierung eines regelmäßig zu dotierenden Instandhaltungsfonds aufgefangen werden⁴⁸. Die gängige Praxis bei Logistikliegenschaften ist folgende: Der Vermieter nimmt regelmäßige Kontrollen des Zustandes des Mietgegenstandes vor, weist den Mieter allfällig auf seine Verpflichtungen hin und verfolgt die zu setzenden Maßnahmen.

⁴⁵ Vergl. Bürgi (2011): S 9

⁴⁶ Vergl. Söhlke (2008): S 197

⁴⁷ Vergl. Griebel (2019): S 9

⁴⁸ Vergl. Würdinger (2017): S 66; vergl. Madl (2020): S 2

POSITION DES MIETERS

Für den Mieter ergibt sich auf der finanziellen Seite die Chance einer Kostenreduzierung. Die Miete fällt geringer aus und mit der Differenz werden die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft und die Risiken des Unterhalts abgedeckt. Sollten gewisse Unterhaltsrisiken später als geplant oder gar nicht schlagend werden, oder können Unterhaltsleistungen durch eigene, günstigere Professionisten oder in der eigenen Struktur erledigt werden, so ergibt sich eine Kostenersparnis und eine de facto günstigere Miete⁴⁹.

Es liegt im Interesse des Mieters, selbst für den Unterhalt zuständig zu sein, wenn er über mehr Know-How über die Sonder-Immobilie verfügt als der Vermieter (Senioren-Residenzen, Krankenanstalten, Hotels, Banken und dergl.) oder aber der Mieter einer bestimmten Corporate Identity folgen muss. Besonders, wenn spezielle Infrastruktur, die besondere Wartung und Instandhaltung benötigt, vorhanden ist, kann der Mieter unter Umständen auf größeres Fachwissen als der Vermieter zurückgreifen und notwendige Maßnahmen effizienter und schneller setzen⁵⁰.

Dies ist ganz besonders dann der Fall, wenn es sich um eine *build to suit*-Liegenschaft handelt.⁵¹

Die „Quasi-Eigentümer“-Position kann für einen Mieter von Relevanz sein, wenn der zeitliche Faktor bei allfälligen Reparaturanfragen, Umbauten, Modernisierungen und dergl. eine Rolle spielt (z.B. Hotels) und man eventuelle langwierige Entscheidungsprozesse auf Seiten des Eigentümers vermeiden will⁵².

Eine Verquickung all der og. Gründe bringt die Sonderform *sale-and-lease-back* mit sich.

„Der Verkauf einer Anlage und die anschließende Anmietung des Wirtschaftsguts durch den alten vom neuen Besitzer. Ein Verkauf bei gleichzeitiger Rückvermietung ermöglicht es dem Unternehmen, das Kapital aus der Anlage abzuziehen, ohne jedoch auf die Nutzung verzichten zu müssen.“⁵³

Es ist ganz offensichtlich, dass in einem solchen Fall das Interesse des alten Eigentümers, des nachmaligen Mieters, darin liegt, dass – neben der Umwandlung

⁴⁹ Vergl. Söhlke (2008): S 198; vergl. Würdinger (2017): S 68

⁵⁰ Vergl. Bürgi (2011): S 29

⁵¹ Vergl. Friedman, Harris, Lindeman (2008): S 68. Die Liegenschaft wurde extra für einen konkreten Mieter geplant und errichtet.

⁵² Vergl. Würdinger (2017): S 69

⁵³ Vergl. Scott (2000): S 486

von Produktionsgütern in liquide Mittel – die Abläufe der Nutzung und des Unterhalts möglichst ungestört weiterlaufen wie gehabt.

3 Anwendung von Triple-Net-Verträgen in ausgewählten Rechtsräumen

Es ist eine anerkannte Tatsache, dass sich „das kontinental-europäische Recht (...) – besonders augenscheinlich in wirtschaftsbezogenen Rechtsgebieten – methodisch wie substantiell dem anglo-amerikanischen Recht“⁵⁴ annähert.

Nichtsdestotrotz gibt es im europäischen Rechtsraum nach wie vor wesentliche Unterschiede, die im Folgenden dargestellt werden sollen.

Die auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten bilden die Basis der zusätzlich zur Nettokaltmiete verrechenbaren Positionen. Daher ist es notwendig, ergänzend zur österreichischen Rechtspraxis die Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Betriebs- und Nebenkostenverrechnung in den gegenständlichen nationalen Rechtssystemen kurz zu skizzieren.

Die rechtliche Zulässigkeit der Anwendung der vertragstypischen Elemente wird beleuchtet, insbesondere in Hinblick auf die bereits erwähnten Kostengruppen, die die Abstufung der *net-leases* präzisieren.

3.1 Großbritannien und Vereinigten Staaten von Amerika

Liberal konservative Politik, unterbrochen von sozialistischen Regierungen, bestimmte in Großbritannien von je her den Zugang zum Thema Miete und Mieterschutz. Es herrscht bis heute ein Klima der Deregulierung und des Laissez-faire in Bezug auf die mietrechtliche Gesetzgebung. Aktuell sind die wesentlichen gesetzlich gültigen Bestimmungen die *Housing Acts 1988*⁵⁵ und *1996*⁵⁶. Seit geraumer Zeit wird mit der *Rented Homes Bill* eine Reform der Mietgesetzgebung vorbereitet, die aber nur eine Vereinheitlichung der geltenden Gesetzeslage darstellen und keine Veränderung in Bezug auf den Mieterschutz bedeuten soll⁵⁷. Die Ratifizierung des Gesetzesentwurfs ist aktuell noch im Laufen⁵⁸.

Die dispositiven Gesetzgebung lässt sehr viel Freiheit in der Vertragsgestaltung und auch betreffend die Vereinbarungen zur Kostentragung zu. In der Praxis bedeutet

⁵⁴ Vergl. Blumenwitz (2003): S 1

⁵⁵ <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/50/contents> abgefragt am 31.12.2020

⁵⁶ <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/52/contents> abgefragt am 31.12.2020

⁵⁷ Vergl. Oberhammer, Kletečka, Wall, (2011): S 83 f

⁵⁸ <https://services.parliament.uk/bills/2019-19/rentedhomes.html>, abgefragt am 10.8.2020

das, dass sogar im Bereich der Wohnungsmiete neben den Betriebs-, Neben- und Verbrauchskosten (in unserem Sinn), hierbei ist die *property-* oder *council-tax*, die jährlich anhand des aktuellen Marktwertes einer Liegenschaft angepasst wird, ein wesentlicher Kostenfaktor⁵⁹, oft auch Wartungs- und Instandhaltungskosten dem Mieter überwältigt werden⁶⁰.

In Großbritannien findet sich der Triple-Net-Regelungsgedanke im *FRI lease (full repairing and insuring)* implementiert. Der Name bezieht sich auf den Umstand, dass im Zuge des Vertrages zusätzlich zu sämtlichen liegenschaftsbezogenen Versicherungsaufwänden der Mieter auch die uneingeschränkte Verpflichtung übernimmt, allfällige Instandsetzungen und Instandhaltungen ohne Berücksichtigung der Verursachung oder des Zeitpunkts der Verursachung für die gesamte Liegenschaft zu tragen. Daher werden vor Vertragsabschluss umfassende Begutachtungen des Mietgegenstandes vorgenommen und allfällige bereits bestehende Mängel aus dem abzuschließenden Vertrag ausgenommen⁶¹. Solche Vertragskonstrukte entsprechen dem Triple-Net-Vertrag.

Auch im *IRI lease (internal repairing and insuring)* ist der Net-Regelungsgedanke zu finden. Hierbei sind die Verpflichtungen des Mieters auf den jeweiligen Mietgegenstand bzw. das Innere des Mietgegenstandes eingeschränkt. Die Erhaltungsmaßnahmen für die gesamte Liegenschaft sowie für die strukturellen und allgemein genutzten Teile trägt der Vermieter. Dieses Konzept ist meist in Multi Tenant-Liegenschaften umgesetzt⁶² und ist einem Double-Net-Vertrag gleichzusetzen.

In den USA ist die Rechtssituation in Bezug auf Gestaltung von Mietverträgen wegen des gleichartig gestalteten Rechtssystems ähnlich der Situation in Großbritannien: Zwischen Mieter und Vermieter sind mannigfaltige Vereinbarungen betreffend Kostentragung von Betriebs-, Neben- und Instandhaltungskosten möglich. Zusätzlich gibt es in den einzelnen Staaten weitere gesetzliche Regelungen, die das Thema punktuell beleuchten⁶³.

⁵⁹ <https://www.gov.uk/council-tax>, abgefragt am 10.8.2020

⁶⁰ Vergl. Oberhammer, Kletečka, Wall, (2011): S 93

⁶¹ Vergl. York (2019) <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?q=05122f6f-6494-4e10-9d19-6b1435672e31> abgefragt am 22.8.2020;

Vergl. <https://occupa.co.uk/question/differences-fri-lease-iri-lease/> abgefragt am 22.8.2020

⁶² Vergl. <https://occupa.co.uk/question/differences-fri-lease-iri-lease/> abgefragt am 22.8.2020

⁶³ Es ginge über den Umfang dieser Arbeit jedenfalls hinaus, auf diese Unterschiede einzugehen.

3.2 Deutschland

Ausgehend vom prinzipiellen sogenannten „Bruttomietkonzept“, das im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)⁶⁴ verankert ist und dem Vermieter „*umfassende Verpflichtungen für die Vertragslaufzeit zur dauerhaften Sicherstellung des vertragsgemäßen Gebrauchs sowie die fortwährende Lastentragung*“⁶⁵ überbindet, können dem (Wohnraum-) Mieter unter Bezug auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) die Betriebskosten und die entsprechenden Verbrauchskosten für Heizung angelastet werden.

Im BGB sind die Betriebskosten folgendermaßen definiert⁶⁶:

„(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort.“

Die Betriebskostenverordnung zählt die verrechenbaren Betriebskosten⁶⁷ auf, die im Wesentlichen den Betriebskosten nach MRG entsprechen. In der BetrKV jedoch sind

- Verwaltung
- Instandhaltung
- Instandsetzung

von der Verrechenbarkeit dezidiert ausgeschlossen. Die Überrechnung der Betriebskosten an den Bestandnehmer muss jedenfalls vertraglich vereinbart sein⁶⁸.

Die Geschäftsraummieten werden aus dem Ansatz heraus, dass sich ebenbürtige Verhandlungspartner gegenüberstehen, vom Gesetzgeber lang nicht so reglementiert und ist der Gestaltungsspielraum der Verträge weitaus größer. Vielmehr benötigt die liberale Ausgestaltung der Geschäftsraummiete darüber hinaus

⁶⁴ § 535 BGB

⁶⁵ Vergl. Würdinger (2017): S 84. Vergl. Hirdes (2005): S 196

⁶⁶ BGB § 556 (1)

⁶⁷ BetrKV §§ 1-2

⁶⁸ Vergl. Oberhammer, Kletečka, Wall, (2011): S 57 ff

dezidiert ausdifferenzierte Verträge, um die wirtschaftlichen Interessen der Vertragspartner bindend darzustellen⁶⁹. Ein wichtiges Kriterium in diesem Zusammenhang ist die Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Formularverträgen. Das Bemühen um Individualvereinbarungen ist festzustellen, jedoch muss eine tatsächliche Möglichkeit für Verhandlung, ein Verhandlungsspielraum und eine effektive Einflussnahme auf Vertragsbedingungen, ein Aushandeln im Einzelnen gegeben sein, um das Kriterium der Individualvereinbarung zu erfüllen⁷⁰.

Nach aktueller Rechtsprechung sind jedenfalls bei der Übertragung von Pflichten die Risikosphäre und der Mietgebrauch zu beachten: Das bedeutet, dass nur „*Pflichten und Kosten, die aus Veränderungen und Beeinträchtigungen resultieren, die der Risikosphären des Mieters entstammen bzw. auch seinen Mietgebrauch zurückzuführen sind, (...) formularvertraglich überbürdet werden*“ [dürfen]⁷¹.

Zusätzlich ist eine Risikobeschränkung durch *caps* oder *caps-clauses* einzuziehen, d.h.: bis zu welchem Höchstbetrag – in Prozentsätzen der Nettomonats- oder Nettojahresmiete – der Mieter im Anlassfall Kosten übernehmen muss, sodass kein unzulässiges Übermaß an finanzieller Belastung übertragen wird⁷².

Die Verantwortlichkeit für *core and shell* – Dach und Fach im deutschen Rechtsverständnis – ein wesentlicher Bestandteil des angloamerikanischen *triple-net-lease*, sind jedenfalls nur in einer Individualvereinbarung zulässig auf den Mieter übertragbar, und das auch nur, wenn aus dem Vertrag deutlich hervorgeht, dass die Miete in Anrechnung dieser Verpflichtung geringer als die gängige Marktmiete ist⁷³.

Der Ausdruck Dach und Fach an und für sich bereitet bereits Interpretationsschwierigkeiten und umfasst laut deutscher Judikatur folgende Bestandteile:

- *Dach*
- *Außenmauerwerk*
- *Rohrleitungen im Außenmauerwerk*
- *Außenfassade, soweit mit dem Außenmauerwerk fest verbunden*
- *(also nicht: bewegliche Markisen, Jalousien usw.)*
- *Tragende Wände*

⁶⁹ Vergl. Würdinger (2017): S 97 ff

⁷⁰ A.a.O.: S 102

⁷¹ A.a.O.: S 110

⁷² A.a.O.: S 111 ff; vergl. Joachim (2006): S 238

⁷³ Vergl. Adler (2011): S 25

- *Fundament*
- *Rohrleitungen in und unter dem Fundament*
- *Keller- und Geschoßdecken*⁷⁴

Erschwerend kommt hinzu, dass die deutsche Judikatur in diesem Bereich nicht konsistent ist, das Thema höchstgerichtlich noch nicht abgehandelt wurde und klare Definitionen, wie der Triple-Net-Gedanke in rechtlich stabile Verträge gegossen werden kann, noch fehlen⁷⁵.

Einzig in Sale-and-Lease-Back-Konstruktionen und im klassischen Finanzierungsleasing ist die Zuständigkeitsverschiebung vom Vermieter zum Mieter in formularvertraglichen Klauseln zu finden. Diese Vertragstypen haben ihren Weg vom angloamerikanischen Rechtskreis in das europäische Wirtschaftsleben bereits vor Jahrzehnten gefunden und sind sie inzwischen ausreichen kommentiert und in den verschiedensten Varianten rechtlich behandelt worden. Diese Auseinandersetzung hat in Bezug auf den Triple-Net-Vertrag noch in aller Breite stattzufinden⁷⁶.

3.3 Schweiz

Seit Anfang der 2000-er Jahre, nach der Lockerung der Lex Koller⁷⁷, betätigten sich vermehrt nicht-schweizerische Investoren im Gewerbe-Immobilienmarkt der Schweiz auf Grund der stabilen Lage des Landes, der steuerlichen Attraktivität und der guten und rasch funktionierenden Gerichtsbarkeit. Daher soll auch das Modell des Triple-Net-Vertrags vermehrt Eingang in die Praxis der Vermietung von gewerblich genutzten Liegenschaften finden.⁷⁸

Das schweizerische Mietrecht vertritt analog dem österreichischen und deutschen Mietrecht stark den Ansatz des Mieterschutzes. Darüberhinausgehend sind die

⁷⁴ Vergl. Joachim (2006): S 227

⁷⁵ Vergl. Würdinger (2017): S 128 ff; vergl. Joachim (2006): S 237 f

⁷⁶ A.a.O.: S 155 ff

⁷⁷ Lex Koller (BewG): Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; regelt, inwieweit Personen, die gemäss BewG als Personen im Ausland gelten, Grundstücke in der Schweiz erwerben dürfen.

<https://www.zg.ch/behoerden/volkswirtschaftsdirektion/direktionssekretariat/lex-koller> abgefragt am 21.8.2020. [Anm. d. Verfass.: Dadurch wurden vorher gültige Einschränkung, dass nur schweizerische Rechtspersonen schweizerische Liegenschaften besitzen dürfen, im Gewerbebereich eingeschränkt.]

⁷⁸ Vergl. Bur Bürgin, Dillier (2009): S 2; vergl. Urbach/Moskric (2008) S 995 f https://www.walderwyss.com/user_assets/publications/540.pdf abgefragt am 21.8.2020

Schutzbestimmungen des Mietrechts in derselben Art und Weise auf Wohnraum- und Geschäftsraummieter anzuwenden⁷⁹.

Art. 256 OR (Obligationenrecht) nennt die Verpflichtungen des Vermieters und enthält die wesentliche Aussage zum Mieterschutz:

„1 Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten.

2 Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nichtig, wenn sie enthalten sind in:

- a. vorformulierten Allgemeinen Geschäftsbedingungen;*
- b. Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume.“*

Die Betriebskosten werden wie folgt definiert:

„Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.

*Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.*⁸⁰

*Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben*⁸¹“.

Auch hier gilt die Notwendigkeit der schriftlichen Vereinbarung. Die Nebenkosten sind definiert durch den „Gebrauch der Sache“ und entsprechen den bekannten Positionen. Ausgenommen sind hier, da diese auch bei einer nicht-vermieteten – also nicht gebrauchten – Liegenschaft anfallen:

- Abgaben
- Versicherungen
- Erschließungskosten
- Verwaltung

⁷⁹ Vergl. Würdinger (2017): S 176

Die notwendige Reform des schweizerischen Mietrechts wird immer wieder angedacht und gefordert, ist aber bis dato vom Gesetzgeber abgelehnt worden. Vergl. Bur Bürgin, Dillier (2009): S 3; vergl. Bürgi (2011): S 5

⁸⁰ Art. 257a (1, 2) OR

⁸¹ Art. 257b (1) OR

Die Nebenkosten lt. Art. 257b Abs. 1 OR können durch schriftliche und unbedingt sehr detailliert auszuförmulierende Vereinbarung dem Mieter übertragen werden⁸².

Problematisch ist die rechtlich gültige Belastung des Mieters mit Instandsetzung und Instandhaltung. In der Praxis werden Erhaltungspflichten unter Bezug auf die Vertragsfreiheit dem Mieter überbunden und im Gegenzug zwingend geldwerte Kompensationen vereinbart. Im Zuge solcher Regelungen müssen die gegenständlichen Erhaltungspflichten mit Caps, also Begrenzungsklauseln und konkreten Zahlen unterfüttert werden, um den gesetzlichen Regelungen zu entsprechen⁸³. Eine allfällige Mietzinsüberprüfung in einem solchen Kompensationsfall oder auch im Fall von nichtigen Unterhalts- und Erhaltungsvereinbarungen könnte eine Angleichung des Zinses nach unten mit sich bringen⁸⁴. Diese Vorgehensweise entspricht dem Zugang von Investoren, in deren Fokus die Renditeerwartung steht, ganz und gar nicht⁸⁵.

Ein weiterer Versuch der schweizerischen Praxis, den Triple-Net-Gedanken zu implementieren, passiert über die Anwendung des an sich zulässigen und akzeptierten Rohbaumietvertrags. In einem Rohbaumietvertrag stellt der Vermieter einen Rohbau zur Verfügung, den der Mieter auf seine Kosten nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu einem gebrauchsmäßigen Zustand ausbaut. Der Mieter ist in der Folge für den Erhalt dieser Ausbauten zuständig, den Vermieter trifft einzig die Erhaltungslast des Rohbaus⁸⁶.

Die Anwendung dieses Vertragstyps, um das Thema Erhaltungslast des Triple-Net-Gedankens abzudecken, erscheint jedenfalls fraglich und ist mit rechtlicher Unsicherheit belastet⁸⁷.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in der Schweiz verschiedene rechtliche Konstruktionen angewandt werden, um Vertragsinhalte eines Double- oder Triple-Net-Vertrages darzustellen. All diese Lösungen sind jedoch nur Hilfskonstrukte, die keine Rechtssicherheit aufweisen und ist diese Thematik in der Gesamtheit auch bis dato nicht ausjudiziert⁸⁸.

⁸² Vergl. Oberhammer, Kletečka, Wall, (2011): S 209 f; vergl. Urbach/Moskric (2008) S 997 https://www.walderwyss.com/user_assets/publications/540.pdf abgefragt am 21.8.2020

⁸³ Vergl. Würdinger (2017): S 180, vergl. Urbach/Moskric (2008) S 999 ff https://www.walderwyss.com/user_assets/publications/540.pdf abgefragt am 21.8.2020

⁸⁴ Vergl. Bürgi (2011): S 28

⁸⁵ Vergl. Bur Bürgin, Dillier (2009): S 3

⁸⁶ Vergl. Bürgi (2011): S 7; vergl. Würdinger (2017): S 182 f

⁸⁷ Vergl. Würdinger (2017): S 183

⁸⁸ A.a.O.: S 183; vergl. Bürgi (2011): S 7

4 Grundlagen der Mietvertragsgestaltung in Österreich

In diesem Kapitel werden die rechtlichen Grundlagen in Form der relevanten Gesetze und deren Niederschlag in der Mietvertragsgestaltung zu Logistikliegenschaften dargestellt. Im Weiteren werden die zulässigen Möglichkeiten, Betriebs-, Neben- und Verbrauchskosten auf den Mieter zu überbinden, beleuchtet.

4.1 Mietvertrag, Bestandvertrag

Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) § 1090 beschreibt einen Bestandvertrag folgendermaßen: *„Der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, heißt überhaupt Bestandvertrag.“*

Im Mietrechtgesetz (MRG) selbst ist keine Definition des Begriffes Miete oder Mietvertrag zu finden.

Eine anerkannte Definition des Begriffes Miete ist: *„Unter Miete wird die entgeltliche Überlassung einer unverbrauchbaren Sache zum Gebrauch auf gewisse Zeit verstanden.“*⁸⁹

4.2 Gesetzlicher Rahmen

In Österreich werden Mietverträge jedenfalls unter Anwendung des MRG und/oder des ABGB abgeschlossen. Im Folgenden werden die Anwendbarkeit der jeweiligen Gesetze dargestellt.

MIETRECHTGESETZ (MRG)

Das MRG, das als Gesetzeswerk vordringlich zum Schutz der Mieter angelegt ist, weist einen großen Anteil von Schutzmechanismen auf, die zwingend angewandt werden. So unter anderem: Regelungen zu Kündigungsschutz, zur Mietzinsbildung, zur Verrechnung von Betriebskosten, zu Weitergaberechten und den Erhaltungs- und Verbesserungspflichten des Vermieters.

In § 1 MRG werden Vollanwendung, Teilanwendung und Vollaussnahmen unterschieden, die jeweils die zwingende Anwendung bestimmter Paragraphen und Themen subsummieren.

⁸⁹ Bienert, Funk (2014): S 648

Vollausnahmen

MRG §1, (2), 1 nennt Mietgegenstände, die nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen: nämlich jene, *„die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden.“*

Ebenso kein Anwendungsbereich laut MRG § 1, (2), 5: *„Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.“*

Teilausnahmen

MRG § 1, (4), 1 nennt:

„Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind. Hier gelten die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes.“⁹⁰

Weitere Teilausnahmen in MRG § 1, (4), 5:

„Die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften (Anm.: richtig: Liegenschaften,) in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden.“

Logistikimmobilien – als Immobilien *„im Rahmen des Betriebes eines (...) Speditions- oder Lagerhausunternehmens“* – unterliegen dem MRG nicht oder nur sehr eingeschränkt. Falls eine Logistikimmobilie als Bestandteil eines Wirtschaftsparks unter MRG § 1, (4), 5 fällt, sind somit Regelungen betreffend Mietrecht im Todesfall und Kündigungsmodalitäten und Räumungsverfahren anzuwenden.

⁹⁰ § 14 behandelt das Mietrecht im Todesfall. § 16b regelt den ordnungsgemäßen Umgang mit der Mietkaution. §§ 29 bis 36 regeln die Kündigungsmodalitäten und Räumungsverfahren.

ALLGEMEINES BÜRGERLICHES GESETZBUCH (ABGB)

Das ABGB als Kodifikation des Privatrechts regelt Beziehungen zwischen Privatpersonen, insbesondere im Eigentums- und Besitzrecht, im Personenrecht, Familienrecht, Erbrecht und im Vertrags- und Schadensersatzrecht. Es ist subsidiär anzuwenden, was bedeutet, dass die Regelungen des ABGB zum Tragen kommen, wenn nicht ein Spezialgesetz (wie z.B. das MRG) zwingend anzuwenden ist.

Da die unterschiedlichen Schutzbestimmungen des MRG nicht oder nur sehr eingeschränkt zum Tragen kommen, kann ein Mietvertrag unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend dem ABGB abgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass die Ausgestaltung des Mietverhältnisses ohne gesetzliche Beschränkungen frei vereinbar ist. Insbesondere die wichtigen Themen der Dauer des Mietverhältnisses und Auflösungsparameter, Höhe des Mietzinses und Verrechnung der Betriebskosten und insbesondere die Überwälzbarkeit der Kostentragung für Instandhaltung und Instandsetzung sind gestaltbar.

Hierbei müssen die Paradigmen der Sittenwidrigkeit, Wucher, Irrtum, Zwang, List und laesio enormis (Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes) beachtet werden⁹¹.

Gleichzeitig bedeutet die Nicht- oder nur teilweise Anwendbarkeit des MRG, dass alle Vertragspunkte minutiös geregelt werden (sollten), um rechtliche Lücken im Sinne von Mieter und Vermieter zu vermeiden.

4.3 Betriebskosten

Im Weiteren wird die Regelung der Kostentragung der Betriebskosten nach MRG dargestellt, da sich einige der analysierten Verträge auch auf die Betriebskosten entsprechend §§ 21 ff MRG beziehen.

In Österreich sind laut MRG § 21 (1-2) folgende Kosten auf den Mieter umlegbar:

„1. die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;

1a. die Eichung, Wartung und Ablesung von Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung im Sinn des § 17 Abs. 1a;

⁹¹ Bienert, Funk (2014): 697

2. die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;
 3. die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus;
 4. die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur Wiederherstellung (§ 7) ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;
 5. die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;
 6. die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter - diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - des Hauses dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt hat;
 7. die im § 22 bestimmten Auslagen für die Verwaltung⁹²;
 8. die im § 23 bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung.
- (2) Die anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben sind die von der Liegenschaft, auf die sich der Mietvertrag bezieht, zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwältzt werden dürfen.“

⁹² MRG § 22: Zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren u. dgl. darf der Vermieter je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 15a Abs. 3 Z 1 jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf zwölf gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist.

Zur Präzisierung des Umfanges der Hausbetreuung dient der § 23:

„(1) Die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.

(2) Aufwendungen für die Hausbetreuung sind, soweit diese

a) durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien,

b) durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer erfolgt, der angemessene Werklohn,

c) durch den Vermieter selbst erfolgt, der Betrag nach lit. a.“

Gemäß MRG § 24 können auch folgende besondere Aufwendungen anteilig an den Mieter weiterverrechnet werden:

„(1) Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstandes auf Grund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage - soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist - nach den Grundsätzen des § 17.

(2) Zu den besonderen Aufwendungen im Sinn des Abs. 1 zählen auch die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen sowie für den Betrieb von sonstigen Gemeinschaftsanlagen, die allen Mietern zur Verfügung stehen.“

4.4 Erhaltungsarbeiten

Es wird noch einmal festgehalten, dass Logistikimmobilien wie ausgeführt im Bereich Erhaltungsarbeiten dem MRG gar nicht unterliegen. Daher wäre bei der Vertragsgestaltung in Bezug auf die Erhaltungsarbeiten § 1096 ABGB anzuwenden.

„(1) Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandsstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden.

(2) Der Pächter hat die gewöhnlichen Ausbesserungen der Wirtschaftsgebäude nur insoweit selbst zu tragen, als sie mit den Materialien des Gutes und den Diensten, die er nach der Beschaffenheit des Gutes zu fordern berechtigt ist, bestritten werden können.“

Bei § 1096 ABGB handelt es jedoch um nachgiebiges, abdingbares Recht, was in den analysierten Verträgen auch so gehandhabt wird. Das bedeutet gleichzeitig, dass die Themen der Kostentragung und jeweiligen Kostenübernahme im Einzelnen detailliert dargestellt werden müssen. Dabei müssen die Grenzen der Sittenwidrigkeit und der Laesio enormis/Verkürzung über die Hälfte berücksichtigt werden.⁹³

Weiters ist zu beachten, dass unter Umständen § 879 Abs 3 ABGB zur Anwendung kommen könnte.

„(3) Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, ist jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt.“

Die höchstgerichtliche Rechtsprechung hält ein Verlassen der dispositiven Rechtsnormen *„(zu Lasten eines Vertragspartners) dann für gröblich benachteiligend (...), wenn dafür keine nachvollziehbare Begründung vorliegt.“*

Dies bedeutet für den Vertragsabschluss, dass tunlichst keine Vertragsformulare oder Formularklauseln verwendet werden sollten, dass aus dem Vertrag die individuelle Regelung betreffend Kostentragung deutlich ersichtlich sein sollte und möglichst begründbar ist. Idealerweise sind die Hintergründe für die Kostentragungsregelung auch zahlenmäßig aus dem Vertrag ersichtlich.⁹⁴

⁹³ Vergl. Dirnbacher (2013): S 99 f

⁹⁴ A.a.O.: S 123

Jedenfalls ist eine prinzipielle und unbestimmte Überbindung der Erhaltungspflichten „ohne dafür ein entsprechendes Äquivalent zu gewähren“ nicht zulässig. Dem entsprechend dürfte die Überwälzung von nur bestimmten Erhaltungspflichten der bezughabenden Klauselentscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH) Genüge tun⁹⁵.

Kothbauer (2013) hält dazu folgendermaßen fest:

„Wo die Grenze zwischen unbedenklichen Erhaltungsvereinbarungen und solchen, die gemäß § 879 Abs 1 ABGB sittenwidrig sind oder einer Inhaltskontrolle nach § 879 Abs 3 ABGB nicht standhalten, nun wirklich verläuft, kann indes nach heutigem Stand der Rechtsprechung keineswegs mit auch nur annähernder Sicherheit gesagt werden.“⁹⁶

Obige Hinweise sind insbesondere im Kapitel Instandhaltung und Instandsetzung relevant und zu beachten.

⁹⁵ Vergl. Kothbauer (2013): S 127 ff

⁹⁶ A.a.O.: S 132

5 Analyse der Verträge

Für die Erstellung dieser Arbeit wurden von verschiedenen Entwicklern und Vermietern gesamt acht Verträge bzw. relevante Teile von Verträgen oder Musterverträgen zur Auswertung zur Verfügung gestellt.

Bei drei Verträgen ist die gesamte Liegenschaft an einen einzigen Mieter vermietet (Single Tenant; 37 %). Die restlichen Verträge wurden für Liegenschaften erstellt, die an mehrere Mieter (Multi Tenant; 63 %) vermietet sind.

	A	B	C	D	E	F	G	H
Single-Tenant	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
Multi-Tenant								



Abbildung 2: Single-Tenant- und Multi-Tenant-Verträge

Die Verträge sind im Wesentlichen im Zeitraum 2015 - 2020 erstellt bzw. abgeschlossen worden. Ein einziger Vertrag mit Vertragsabschluss 2007 liegt außerhalb dieses Zeitraums. Dieser Vertrag wurde jedoch in die Analyse aufgenommen, da er eine Single-Tenant-Liegenschaft behandelt und ansonsten die Darstellung von Single-Tenant-Verträgen mit nur zwei Exemplaren dieses Typus zu wenig Aussagekraft hätte.

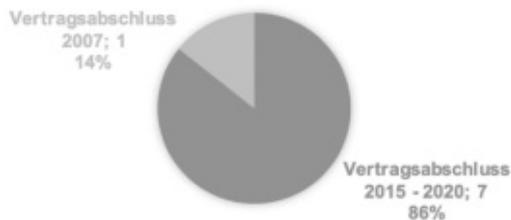


Abbildung 3: Zeitraum Vertragsabschluss

Die den Verträgen zugeordneten Liegenschaften liegen in Österreich.

Die beteiligten Vertragsparteien (Vermieter und Mieter) sind sowohl internationale als auch österreichische Gesellschaften, im Zuge der Analyse wird darauf nicht näher eingegangen.

Die Laufzeiten von Logistik-Mietverträgen belaufen sich üblicherweise auf fünf bis zehn Jahre mit der Tendenz zu immer kürzeren Laufzeiten. Bei Immobilien, die für einen speziellen Nutzer errichtet wurden, sind längere Laufzeiten, 15 Jahre und länger, erzielbar.⁹⁷ Die Laufzeiten der analysierten Verträge bewegen sich in dieser Bandbreite. Auch die Vertragslaufzeiten sind nicht Bestandteil der Analyse.

Im Folgenden werden die wesentlichen Passus der Verträge analysiert, verglichen und Paragraphen mit besonderem oder einzigartigem Inhalt dargestellt.⁹⁸

5.1 Betriebskosten nach Mietrechtgesetz

Üblicher Weise werden in den Verträgen die Begriffe Betriebs- und Nebenkosten nebeneinander und einander ergänzend verwendet, weiters kommt der Ausdruck Verbrauchskosten zur Anwendung. In allen Verträgen ist eingangs eine Formulierung betreffend die prinzipielle Verrechnung der Betriebskosten bzw. der Nebenkosten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer an den Mieter zu finden. Dieser Passus kann ausführlich ausformuliert sein:

„Neben dem monatlichen Bestandzins hat der Mieter mit entsprechender Fälligkeit die mit dem Mietgegenstand verbundenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer zu bezahlen.

Als Betriebskosten und öffentliche Abgaben werden dem Mieter sämtliche Aufwendungen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Mietgegenstandes erforderlich sind und gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags nicht vom Mieter direkt getragen werden, verrechnet.“⁹⁹

Ein typischer Hinweis ist auch:

„Als Betriebskosten werden dem Mieter sämtliche Aufwendungen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb und Bestand des Gesamtobjekts samt Außenanlagen und seiner technischen Anlagen direkt oder indirekt erforderlich sind, verrechnet. (...)“¹⁰⁰

Der Passus kann auch sehr knapp gestaltet sein:

⁹⁷ Vergl. Börner-Kleindienst (2006): S 465

⁹⁸ Eine Aufstellung der wesentlichen Vertragsinhalte befindet sich im Anhang S 93-95.

⁹⁹ Vertrag B, 7.1 - 7.2

¹⁰⁰ Vertrag F, 5.4

„Zusätzlich zur Zahlung der auf den Mietgegenstand entfallenden Miete trägt der Mieter die Betriebs- und Nebenkosten, Verbrauchskosten inklusive Reparatur, Instandsetzung und Ersatzmaßnahmen ab Mietbeginn.“¹⁰¹

In zwei Verträgen (25 %), konkret A und F, ist ein Hinweis auf die Betriebskosten gemäß §§ 21 ff MRG inkludiert¹⁰²:

„Der Mieter hat zuzüglich zur Miete alle Kosten des Betriebs, der Nutzung, der Wartung, Reparatur und Instandhaltung des Mietvertrages inklusive aller den Mietgegenstand betreffenden Steuern und Abgaben, die Versicherungskosten, die Verwaltungsgebühren sowie sämtliche Betriebs- und Nebenkosten im Sinne der §§ 21 ff Mietrechtsgesetz („MRG“) zu tragen (insgesamt „Nebenkosten“). (...)“

	A	B	C	D	E	F	G	H
Hinweis §§ 21 ff MRG	ja	—	—	—	—	ja	—	—



Abbildung 4: Hinweis auf BK nach MRG

Bei Verträgen, die in Multi Tenant-Liegenschaft angewendet werden, wird zusätzlich auf die direkt zuordenbaren Kosten und den Verteilungsschlüssel hingewiesen:

„Neben dem Mietzins hat der Mieter auch die auf den Mietgegenstand entfallenden Nebenkosten im Sinne dieses Punktes zuzüglich der darauf entfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer zu bezahlen. Die dem Mietgegenstand direkt zuordenbaren Betriebs- und Nebenkosten sind vom Mieter alleine zu tragen.“

Die übrigen Betriebs- und Nebenkosten sind im Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes im Verhältnis zur Nutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände auf der Liegenschaft aufzuteilen und vom Mieter entsprechend zu tragen.“¹⁰³

¹⁰¹ Vertrag D, 4.1

¹⁰² Vertrag A, 7.1; Vertrag F, 5.4.1

¹⁰³ Vertrag C, 6.1

Auffällig ist, dass ein Vertrag (12 %), obwohl es sich um einen Multi Tenant-Vertrag handelt, keinen Hinweis auf einen Abrechnungsschlüssel enthält.¹⁰⁴ In Vertrag H wird in einem anderen Kontext die Betriebskosten betreffend darauf verwiesen: „(...) sofern diese auch auf weitere Nutzer aufzuteilen sind, entsprechend anteilig (...)“¹⁰⁵

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
Hinweis BK-SL	—	nein	ja	—	—	ja	ja	ja

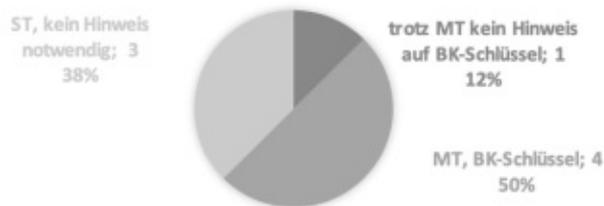


Abbildung 5: Hinweis auf BK-Schlüssel

Im Weiteren folgt entweder der Hinweis auf eine Auflistung der zu verrechnenden Kosten im Anhang oder ist eine Nennung der Kostenpunkte entweder listenartig oder ausformuliert enthalten.

Auflistung im Vertragstext in den Verträgen E, F, G und H (25 %).

Auflistung im Anhang in den Verträgen B und C (62 %).

Vertrag D listet die Betriebs- und Nebenkosten einerseits im Vertragstext als auch präzisierend im Anhang, wobei die Inhalte teilweise redundant sind (13 %).

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
Anhang/Text	T	A	A	T + A	T	T	T	T



Abbildung 6: Listung BK (Anhang vs. Text)

¹⁰⁴ Angemerkt wird, dass dieser Vertrag B nur in relevanten Auszügen vorliegt. Es ist nicht auszuschließen, dass ein solcher Hinweis in einem anderen Vertragskapitel erfasst wurde.

¹⁰⁵ Vertrag H, 5.2.4

Auffällig ist, dass Vertrag G in der Listung der Betriebs-, Neben- und Versorgungskosten auf die detaillierte Aufzählung einzelner Gewerke und Untergewerke verzichtet. Mit dem folgenden Passus findet man das Auslangen:

„Die Bestandnehmerin hat sämtliche auf den Bestandgegenstand entfallenden Betriebs-, Neben- und Versorgungskosten, laufende öffentliche Abgaben, Steuern und Beiträge (zusammen „Betriebskosten“) jeweils zuzüglich Ust zu tragen. (...)“¹⁰⁶

Vertrag A wiederum verweist auf die Anwendung der §§ 21 ff MRG zur Spezifizierung von Betriebskosten und beschränkt sich im Weiteren auf die vorher genannte Formulierung in Hinblick auf Wartung, Reparatur und Instandhaltung¹⁰⁷. In Vertrag F sind einerseits ein Hinweis auf die Anwendbarkeit der §§ 21 ff MRG und andererseits einzelne detaillierte Ausführungen zu finden.

Der Übersicht halber seien hier noch einmal die überwältzbaren Betriebskosten nach MRG in verkürzter Form aufgezählt (siehe dazu auch die tabellarische Aufstellung im Anhang):

- Wasser
- Zähler (Eichung, Wartung, Ablesung)
- Rauchfangkehrung
- Kanalräumung
- Unratabfuhr
- Schädlingsbekämpfung
- Beleuchtung der allgemeinen Teile
- Versicherung
 - Feuer
 - Haftpflicht
 - Leitungswasser
 - Glasbruch
 - Sturm
- Verwaltung
- Hausbetreuung
 - Reinhaltung und Wartung der allgemeinen Räume
 - Reinhaltung und Wartung der allgemeinen Flächen

¹⁰⁶ Vertrag G, 6.1

¹⁰⁷ Vertrag A, 7.1

- Schneeräumung
- Öffentliche Abgaben
- Gemeinschaftsanlagen
 - Personenaufzug
 - Wärmeversorgungsanlage
 - Zentrale Waschküche
 - Sonstige Gemeinschaftsanlagen
 - Grünanlage

Die Verträge A und F decken sämtliche „MRG-Betriebskosten“ durch den Hinweis auf Anwendung von §§ 21 ff MRG ab.

Wasser: Die Wasserversorgung wird in allen Verträgen auf den Mieter überwältzt (100 %).

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Wasserversorgung	s.o.	✓	✓	✓	✓	s.o.	✓	✓

Abbildung 7: Verrechenbarkeit der Wasserversorgung

Besonders umfangreich und gleichlautend ist der entsprechende Passus in den Verträgen C und D (25 %).

„Kosten des Wasserverbrauchs, (...) die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;“¹⁰⁸

Zähler (Eichung, Wartung, Ablesung): Die Kosten der Zähler sind in den meisten Verträgen mit einem fast identen Passus erfasst (75 %).

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Zähler (Eichung, Wartung, Ablesung)	s.o.	✓	✓	✓	—	s.o.	✓	—

¹⁰⁸ Vertrag C, Anlage 6 (2), Vertrag D Anlage 4.2.1, § 2, Pkt. 2

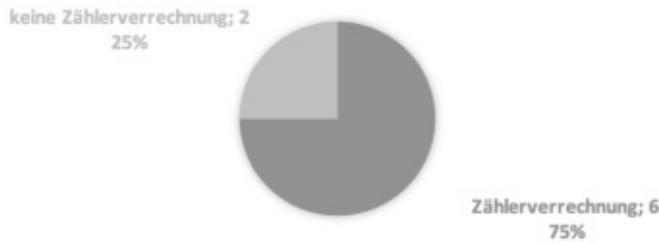


Abbildung 8: Zähler (Eichung, Wartung, Ablesung)

Beispielhaft:

„(...) die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;“¹⁰⁹

Vertrag G nennt hier darüber hinaus auch den Erwerb der Zähler an sich¹¹⁰. Die Verträge E und H listen keine wie auch immer gearteten Verbrauchszähler (25 %).

Rauchfangkehrung: Die Verträge C, D, E und F nennen *Schornsteinreinigung, Rauchfangkehrung* oder *Kehrgebühren* (62 %). Die Verträge B, G und H enthalten keinen entsprechenden Passus (38 %) ¹¹¹.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Rauchfangkehrung	s.o.	—	✓	✓	✓	✓	—	—



Abbildung 9: Rauchfangkehrung

Kanalräumung: Die Kanalräumung und Entwässerung werden in allen Verträgen auf den Mieter überwält (100 %). Ausführlich und gleichlautend ist der Passus in den Verträgen C und D.

¹⁰⁹ Vertrag C, Anlage 6 (4) a.

¹¹⁰ Vertrag G, 6.2

¹¹¹ Auf Nachfrage konnte die Notwendigkeit im Vertrag B nicht verifiziert werden. In der Liegenschaft zugeordnet Vertrag G gibt es keine Kamine oder Rauchfänge.

„die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;“¹¹²

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Kanalräumung, Entwässerung	s.o.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Abbildung 10: Kanalräumung

Unratabfuhr: Ein Hinweis auf die Überbindung der Müllentsorgung ist in allen Verträgen (100 %) enthalten. Vertrag F nimmt zusätzlich noch die Zuständigkeit für Müllpressen auf¹¹³. Vertrag G listet neben Müllentsorgung noch die Entsorgung von Sonder- und Sperrmüll¹¹⁴. Wiederum sind bei den Verträgen C und D gleichlautende und ausführliche Passus enthalten.

„(...) zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;“¹¹⁵

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Unratabfuhr	s.o.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Abbildung 11: Unratabfuhr

Schädlingsbekämpfung: Die Überbindung der Kosten für Schädlings- oder Ungezieferbekämpfung ist in den Verträgen A, C, D, F und H enthalten (62 %). Die Verträge B, E und G zeigen den Passus nicht (38 %).

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Schädlingsbekämpfung	s.o.	—	✓	✓	—	✓	—	✓

¹¹² Vertrag C, Anlage 6 (3), Vertrag D Anlage 4.2.1, § 2, Pkt. 3

¹¹³ Vertrag F, 5.4.3

¹¹⁴ Vertrag G, 6.4

¹¹⁵ Vertrag C, Anlage 6 (8), Vertrag D Anlage 4.2.1, § 2, Pkt. 8



Abbildung 12: Schädlingsbekämpfung

Beleuchtung der allgemeinen Teile: Die Verrechnung der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile ist in allen Verträgen enthalten (100 %). Der umfangreichste Passus ist folgender aus Vertrag B:

„Stromversorgung der Allgemeinflächen wie Technikräume, der haustechnischen Anlagen, insbesondere Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen und -räume, Außenanlagen, Parkplätze sowie sonstiger gemeinschaftlich genutzter Gebäudeteile einschl. Ersatz abgängiger Leuchtmittel/ Drosseln/Starter und Kosten regelmäßiger Sicherheitsprüfungen“¹¹⁶

Vertrag E nennt zusätzlich zu den *Kosten der Energieversorgung* den *Ersatz von „Sicherungen, Glühlampen und Leuchtstoffröhren“*.¹¹⁷

Vertrag H verrechnet die *„Kosten für Allgemiestrom“*.¹¹⁸

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile	s.o.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Abbildung 13: Beleuchtung allgemeine Teile

Versicherung: Sechs von acht Verträgen decken das Thema Versicherung ab (75 %). Die Verträge E und G führen die Versicherung nicht gesondert auf (25 %). Die im MRG genannten Versicherungen (Feuer, Haftpflicht, Leitungswasser, Glasbruch, Sturm) zählt der Vertrag C auf.¹¹⁹ Vertrag H verzichtet auf die Glasbruch-Versicherung.¹²⁰ Vertrag D inkludiert in der Haftpflichtversicherung auch die Kosten für einen allfälligen Öltank. Zusätzlich ist die Möglichkeit der Erweiterung auf eine Extended-Coverage-Versicherung erfasst.¹²¹ Vertrag F erweitert die Kostendeckung

¹¹⁶ Vertrag B, Anlage 8, Nr. 1

¹¹⁷ Vertrag E, 5.1 d

¹¹⁸ Vertrag H, 5.2.1.1

¹¹⁹ Vertrag C, Anlage 6 (13)

¹²⁰ Vertrag H, 5.3.1

¹²¹ Vertrag D, Anlage 4.2.1, § 2, Pkt. 13 sowie 18.1

für Terror- und Stromschadenversicherung.¹²² Zusätzlich hält Vertrag F in einem einzigartigen Passus fest, dass der Versicherungsumfang bei Einbauten durch den Mieter zur umfassenden Deckung ausgeweitet werden kann/soll:

„Nach Mietbeginn durch die Mieterin vorgenommene Umbauten des Mietgegenstandes sind nicht von der Gebäudeversicherung gedeckt, es sei denn, sie würden der Vermieterin von der Mieterin schriftlich mit der Bitte gemeldet, die Gebäudeversicherung entsprechend zu erhöhen. Die Mieterin hat die Kosten der Ein-, Aus- und Umbauten durch Vorlage entsprechender Rechnungen nachzuweisen. Die zusätzliche Versicherung der jeweiligen Ein-, Aus- und Umbauten des Mietgegenstandes durch die Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung ist erst ab der jeweiligen schriftlichen Deckungszusage der Versicherung bei der Mieterin gegeben. Die entstehenden Kosten für die Höherversicherung trägt die Mieterin im Rahmen der Nebenkosten. (...)”¹²³

Vertrag A erweitert die Kostendeckung für Terror- und Umwelthaftpflicht, lässt dafür Glasbruch weg.¹²⁴ Vertrag B deckt mit einer All-Risk-Versicherung sämtliche Ereignisse ab.¹²⁵

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Feuerversicherung	✓	✓	✓	✓	—	✓	—	✓
Haftpflichtversicherung	✓	✓	✓	✓	—	✓	—	✓
Leitungswasserschaden	✓	✓	✓	✓	—	✓	—	✓
Glasbruch	—	✓	✓	✓	—	✓	—	—
Sturm	✓	✓	✓	✓	—	✓	—	✓
Terrorismus	✓	✓	—	—	—	✓	—	—

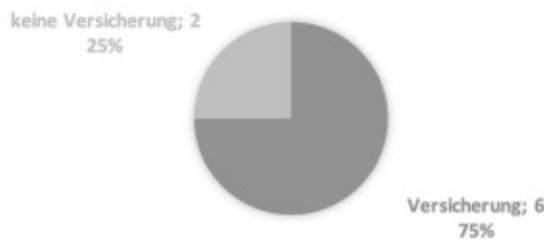


Abbildung 14: Versicherung

¹²² Vertrag F, 5.4.2

¹²³ Vertrag F, 13:3

¹²⁴ Vertrag A, 16.2

¹²⁵ Vertrag B, 14.1

Verwaltung: Die Überrechnung des Aufwandes für Verwaltung ist in sieben von acht Verträgen erfasst (87 %). Vertrag C überrechnet „Verwaltungsleistungen des Hausverwalters“¹²⁶, an anderem Ort „für die Objektverwaltung eine Property Management Fee in Höhe von 3 % des monatlichen Nettohauptmietzinses zzgl USt“¹²⁷. Vertrag B nennt „Kosten für die Verwaltung der Immobilien einschließlich der Gebäudeverwaltung (3,0 % der Jahresnettomiete)“.¹²⁸ Vertrag D beschränkt sich auf die „Kosten der Hausverwaltung (...) in Höhe von 1,65% der jeweiligen monatlichen Nettomiete“.¹²⁹ Die Verträge A und F bilden die möglichen Höchstkosten durch den Bezug zum MRG¹³⁰ ab. Bei F ausführlich erweitert um

„Verwaltung, Management und Leitung der gesamten Liegenschaft (...). Diese Verwaltungskosten enthalten insbesondere Personalkosten inklusive sämtlicher gesetzlicher und betrieblicher Lohnnebenkosten, Bürokosten, EDV-Kommunikations- und Materialkosten, Kosten für Kontoführung und Daueraufträge, sowie sämtliche weitere mit Verwaltungsaufgaben verbundene Kosten. (...)“¹³¹

Bei Vertrag G wird die Verrechnung von Verwaltungskosten nicht extra angeführt.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Verwaltungsauslagen	s.o.	Deckel	✓	Deckel	✓	s.o.	—	✓

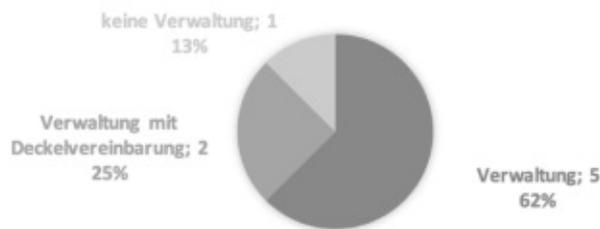


Abbildung 15: Verwaltung

Hausbetreuung: Die Hausbetreuung beinhaltet lt. MRG im Wesentlichen Reinhaltung und Wartung der allgemeinen Räume und allgemeinen Flächen sowie

¹²⁶ Vertrag C, Anlage 6 (16) g

¹²⁷ Vertrag C, 6.6

¹²⁸ Vertrag B, Anlage 8, Nr. 11

¹²⁹ Vertrag D, 4.2.6

¹³⁰ Nach § 22 MRG darf der Vermieter pro Kalenderjahr und Quadratmeter Nutzfläche den jeweilig zulässigen Kategoriebetrag für Kat. A einheben, aktuell in der Höhe von € 3,60/m²/anno.

¹³¹ Vertrag F 5.4.2

die Schneeräumung. Alle Verträge decken diese Kosten ab (100 %). Einen umfangreichen Passus hiezu bietet Vertrag D.¹³²

Vertrag C erklärt ähnlich deutlich ergänzt um die Begriffe „Gehsteig- und Flächenreinigung“.¹³³

Weiter geht Vertrag B:

„Reinigung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, Gemeinschaftsflächen, Einrichtungen, -räume und -anlagen; Reinigung, Pflege und Wartung der äußeren Glas-, sowie der Fassadenflächen nebst etwaiger Sonnen- und Blendschutzanlagen“

„Reinigung, Pflege und Instandsetzung sowie Instandhaltung befestigter Außenanlagen, von Parkplatzflächen (einschl. Fahrbahnbelag) nebst Zu- und Abfahrten einschl. der Wartung der hierfür erforderlichen Geräte, Gehwegen, Raucherunterständen, (...)“

Vertrag F inkludiert darüber hinaus auch die Häufigkeit der Reinigung von Fassade und Fenstern als mindestens einmal jährlich.¹³⁴

Die Verträge E und G verrechnen für private Zufahrtstraßen zur Liegenschaft für Beleuchtung, Reinigung, Schneeräumung und Instandhaltung eine indexierte Pauschale.¹³⁵

Vertrag H überbindet selbige Kosten in der jeweilig anfallenden Höhe.¹³⁶

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Hausbetreuung/Reinigung	s.o.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Abbildung 16: Hausbetreuung

Schneeräumung und Winterdienst ist in den meisten Verträgen entweder durch Aufnahme in den Kostenkatalog oder durch Erwähnung im Kapitel Verkehrssicherungspflicht samt Kostentragungsverpflichtung für den Mieter abgedeckt (75 %). Die Verträge C und E nennen keine Schneeräumung oder Winterdienst (25 %).

¹³² Vertrag D, Anlage 4.2.1, § 2, Pkt. 8 und 9

¹³³ Vertrag C, Anlage 6 (8 und 9)

¹³⁴ Vertrag F 5.4.7 -8

¹³⁵ Vertrag E, 5.2; Vertrag G, 6.2 (b, c)

¹³⁶ Vertrag H, 5.2.4

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Schneeräumung	s.o.	✓	—	✓	—	✓	✓	✓

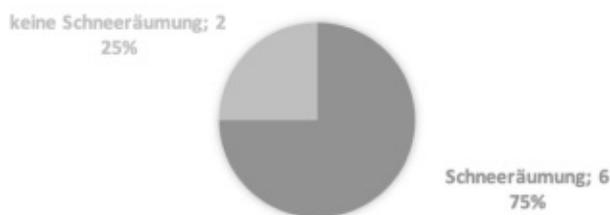


Abbildung 17: Schneeräumung

Öffentliche Abgaben: In allen Verträgen werden entweder „*öffentliche Abgaben*“¹³⁷ oder „*laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer*“¹³⁸ genannt.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
öffentliche Abgaben	s.o.	✓	✓	✓	✓	s.o.	✓	✓

Abbildung 18: öffentliche Abgaben

An **Gemeinschaftsanlagen** werden im MRG der Personenaufzug, die Wärmeversorgungsanlage, die zentrale Waschküche, die Grünanlage und sonstige gemeinschaftlich genutzte Anlagen aufgezählt.

Aufzug: Vertrag F ergänzt den prinzipiellen Hinweis auf §§ 21 ff MRG um den Terminus „*Rolltreppen*“.¹³⁹ Die Verträge C und D enthalten wieder denselben ausführlichen Passus:

*„die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;“*¹⁴⁰

¹³⁷ Vertrag B, E und G

¹³⁸ Vertrag C, D und H

¹³⁹ Vertrag F, 5.4.3. Auf Nachfrage stellt sich heraus, dass in der Liegenschaft keine Rolltreppe verbaut ist. Es handelt sich wohl um eine Eventualerwähnung oder auch um einen Fehler bei der Vertragserstellung. Die Auslassung gewisser technischer Anlagen in einzelnen Verträgen weist darauf hin, dass diese gezielt gelistet sind oder ein vorformulierter Katalog allfällig bearbeitet wurde.

¹⁴⁰ Vertrag C, Anlage 6 (7), Vertrag D, Anlage 4.2.1, § 2, Pkt. 7

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Aufzug	s.o.	—	✓	✓	—	✓	—	—



Abbildung 19: Aufzug

Waschküche: Einzig Vertrag C enthält dezidiert einen entsprechenden Passus, bei A und F ist der Passus implizit enthalten (37 %):

„die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;“¹⁴¹

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Waschküche	s.o.	—	✓	—	—	s.o.	—	—



Abbildung 20: Waschküche

Grünanlage: Die Pflege der Außen- und Grünanlagen ist in den Verträgen E¹⁴² und B¹⁴³ in knapper Fassung und in den Verträgen C und D ausführlicher enthalten, (mit Vertrag A und F gesamt 75 %):

¹⁴¹ Vertrag C, Anlage 6 (15)

¹⁴² Vertrag E, 5.1 d

¹⁴³ Vertrag B, Anlage 8, Nr. 3

„die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;“¹⁴⁴

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Grünanlagen	s.o.	✓	✓	✓	✓	s.o.	—	—



Abbildung 21: Grünanlage

Wärmeversorgungsanlage: Die Kostentragung der Wärmeversorgung sind in sechs von acht Verträgen geregelt (75 %). Neben dem lapidaren Hinweis, dass „die Kosten für Beheizung des Gebäudes“ vom Mieter zu tragen sind¹⁴⁵, ist in Vertrag F das Thema unter Einbeziehung von Energiekosten, Zulieferung, elektrischer Energie, die für die Bedienung eingestellten Fachkräfte, Reinigung, Ausgaben für ordentlichen Betrieb und Instandhaltung abgehandelt.¹⁴⁶ Zur Abdeckung aller Eventualitäten finden sich in den Verträgen C und D besonders ausformulierte Passus:

„die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

¹⁴⁴ Vertrag C, Anlage 6 (10), Vertrag D, Anlage 4.2.1, § 2, Pkt. 10

¹⁴⁵ Vertrag E, 5.1 d; Ähnliches in Vertrag H, 5.2.1.a)

¹⁴⁶ Vertrag F 5.4.4

Analog die Passus für den Betrieb einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, von Warmwassergeräten, verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen.¹⁴⁷ In den Verträgen B und G ist kein Hinweis auf die Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Wärmeversorgung	s.o.	—	✓	✓	✓	✓	—	✓



Abbildung 22: Wärmeversorgungsanlage

Sonstige gemeinschaftlich genutzte Anlagen:

An dieser Stelle ist festzuhalten, dass Wartungen, gesetzlich vorgeschriebene Überprüfungen und Kontrollen und dergl. jedenfalls im Zuge der Betriebskostenverrechnung, so vertraglich vorgesehen, auf den Mieter überwält werden können.¹⁴⁸ Dies wird auch in allen Verträgen so gehandhabt (100 %).

In den meisten Verträgen ist eine Definition bzw. Präzisierung der überbundenen Leistungen zu finden. Hier ist jedenfalls festzustellen, dass die bezug habenden Passus einerseits die Wartung ansprechen, andererseits auch in das große Themenfeld *Instandhaltung* hineinspielen. Eine typische Definition für die Umfänge der Leistungen in Bezug auf Wartung etc. der technischen Anlagen findet sich in Vertrag E:

„(...) die Kosten des Betriebes, einschließlich Betriebsstrom, der Bedienung und Überwachung der Anlagen, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit bzw. Wartung, der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlagen und der dazugehörigen Betriebsräume, der Prüfung und Messungen nach den jeweils gültigen

¹⁴⁷ Vertrag C, Anlage 6 (4-6), Vertrag D, Anlage 4.2.1, § 2, Pkt. 4-6

¹⁴⁸ Vergl. Madl (2020): Frage 1

*Emissions- und Umweltschutzgesetzen, des Erwerbs, der Anmietung bzw. Gebrauchsüberlassung von Geräten zur Gebrauchserfassung oder einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung einschließlich der Kosten der Ablesung, Berechnung und Aufteilung.*¹⁴⁹

In den Verträgen B und C sind ähnliche, jedoch nicht so umfangreiche Passus zu finden¹⁵⁰. Vertrag D nennt nur „Betriebs-, Verbrauchs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten“¹⁵¹. Die Verträge A und G spezifizieren über die eingangs erwähnte Verpflichtung zur Wartung, Reparatur und Instandhaltung hinaus nicht genauer.

Besonders präzise Hinweise geben die Verträge F und G, beide Verträge beziehen sich auf Normen und machen diese zu Vertragsbestandteilen: Vertrag F nennt die ÖNorm M 8100¹⁵², Vertrag G nennt die VDMA, eine deutsche Norm der Anlagentechnik¹⁵³.

Prinzipiell können alle gemeinschaftlich genutzten technischen Anlagen diesem Punkt subsummiert werden. In den Verträgen werden je nach Gegebenheiten der Liegenschaft unterschiedliche technische Anlagen gelistet. Am meisten umfassend ist die Liste in den Verträgen B und C. Danach sind die Verträge D, E und F zu reihen. Kaum bis gar keine Listung zeigen die Verträge A, G und H¹⁵⁴.

Zu den gelisteten technischen Anlagen zählen folgende:

- Hebebühnen
- Pump- und Versickerungsanlagen, Sanitär- und Kanalanlagen, WC- und Nassgruppen
- Lüftungs- und Klimaanlage, Kühlaggregate, Anlagen zur Luftaufbereitung
- Kraftbetätigte Türen und Tore (Rolltore, Sektionaltore, Schnellauftore), Verladetore, Überladebrücken, Brandschutztüren und -tore, Schranken und technische Zugangsbeschränkungen
- Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)
- Brandschutzanlage einschließlich Telefonübertragung, Brandmelder, Sprinkleranlage, wasserhochdruckpumpe, Wandhydranten, Feuerlösch- und

¹⁴⁹ Vertrag E, 5.1.e

¹⁵⁰ Vertrag B, Anlage 8, Nr. 7; Vertrag C, Anlage 6.3

¹⁵¹ Vertrag D, 4.2.2

¹⁵² Vertrag F, 5.4.2. Näheres dazu noch im Kapitel 5.9 Instandhaltung

¹⁵³ Vertrag G, 8.4 Näheres dazu noch im Kapitel 5.9 Instandhaltung

¹⁵⁴ Details dazu im Anhang – Aufstellung Betriebs- und Nebenkosten, S 98 - 107.

Hydrantenleitungen, Feuerlöscher, Miete für Meldestellen und Feuerwehranschlüsse

- Sicherheitsbeleuchtung und -batterie, Netzersatzanlage, Trafo
- Blitzschutz
- Einbruchmeldeanlage, Bewachung
- Klingel und Sprechanlagen
- Leuchtschriftenanlagen, Sammelschildanlagen, Hinweisschilder
- Fahnenmasten
- Sonstige



	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG				BK im Sinne §§ 21 ff MRG			
technische Anlagen (Wartung + Instandhaltung)	s.o.	✓	✓	✓	✓	ÖNorm M 8100	VDMA 24186	✓
Hebebühnen	s.o.	✓	—	—	—	s.o.	—	—
Sanitäranlage	s.o.	✓	✓	—	—	✓	—	—
Lüftungs- und Klimaanlage	s.o.	✓	✓	—	—	s.o.	—	—
Roll- und Sektionaltore	s.o.	✓	✓	✓	—	s.o.	—	—
RWA-Anlage	s.o.	✓	✓	—	—	s.o.	—	—
Brandschutzleistungen	s.o.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—
Betriebsfeuerwehr	—	—	—	—	—	✓	—	✓
Netzersatzanlage	s.o.	✓	—	✓	—	✓	—	—
Alarmanlage, Sicherheitsdienst	s.o.	—	✓	✓	—	✓	—	—
Leitsystem, Hinweisschilder	—	✓	—	—	—	—	—	—
Klingel- und Sprechanlage	s.o.	—	—	✓	—	✓	—	—

Abbildung 23: Wartung + Instandhaltung der technischen Anlagen

5.2 Weitere Betriebs- und Nebenkosten

Da der Betriebskostenkatalog nach MRG nur einen eingeschränkten Umfang an Positionen verrechnet, ist es zur Abdeckung aller anfallenden Aufwände und deren rechtlich bindender Überwälzung an den Mieter notwendig, darüber hinaus weitere Kostengruppen zur Verrechnung zu definieren und spezifizieren.

DACH

In der Hälfte aller Verträge (50 %) wird die Wartung und Überprüfung des Daches zum Vertragsinhalt gemacht. Die „Wartung und Pflege des Daches einschließlich der Kosten der regelmäßigen Prüfung seiner Funktionstauglichkeit durch einen Fachmann“ nennt Vertrag B als Vertragsbestandteil¹⁵⁵. Laut Vertrag C werden die Kosten für „die regelmäßige Reinigung der Dachrinnen, Dachflächen und Dacheinläufe dem Mieter verrechnet“¹⁵⁶. Die anderen Verträge nehmen – ausgenommen Hinweise betreffend Dach und Fach, diese werden gesondert behandelt – keinen Bezug auf regelmäßige Arbeiten das Dach betreffend.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Dach	s.o.	✓	✓	—	—	s.o.	—	—

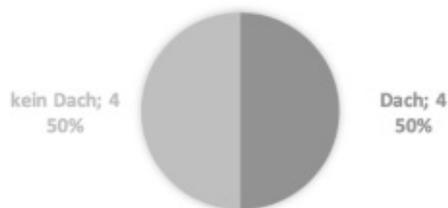


Abbildung 24: Dach

STELLPLATZANLAGEN

Auf diese technische Anlage bezieht sich einzig der Vertrag B (12 %) mit folgendem Passus :

„Bewirtschaftung der Stellplatzanlagen nebst Kosten für Strom und Energie, Kosten der Wartung und Prüfung der im Zusammenhang mit den

¹⁵⁵ Vertrag B, Anlage 8, Nr. 6

¹⁵⁶ Vertrag C, Anlage 6, 16.f

Stellplatzanlagen vorhandenen (haus-) technischen Installationen, wie z.B. Lüftungsanlage, BMA-Anlage¹⁵⁷

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Stellplatzanlagen	s.o.	✓	—	—	—	s.o.	—	—



Abbildung 25: Stellplatzanlagen

BETRIEBSFEUERWEHR

In zwei von acht Verträgen werden die Kosten der Betriebsfeuerwehr geregelt (25 %). In Vertrag F werden „die Kosten für die Betriebsfeuerwehr (...) gemäß geltender Geschäftsordnung“, nicht jedoch die Kosten für die Mitglieder derselben, einzig die Kosten für den Feuerwehrkommandanten dem Mieter weiterverrechnet¹⁵⁸.

Vertrag H verrechnet die „Kosten der Betriebsfeuerwehr“.¹⁵⁹

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Betriebsfeuerwehr	—	—	—	—	—	✓	—	✓



Abbildung 26: Betriebsfeuerwehr

¹⁵⁷ Vertrag B, Anlage 8, Nr. 4

¹⁵⁸ Vertrag F, 5.4.10

¹⁵⁹ Vertrag H, 5.2.1.i

5.3 Deckelvereinbarungen oder Cap Clauses

In den analysierten Bestandverträgen sind in vier Verträgen Deckelvereinbarungen oder Cap Clauses festzustellen (50 %). Dabei handelt es sich bei einem einzigen Vertrag um einen Deckel in Bezug auf die Betriebskosten an sich (12 %). Bei weiteren vier Verträgen sind nur die Verwaltungskosten mit Höchstbeträgen, entweder in Prozent der Nettomiete (25 %) oder als indexierter Fixbetrag pro m² Mietfläche (25 %).

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 # MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 # MRG	—	—
Caps	BK: 10% d. JNM	HVW: 3 % d. JNM	—	HVW: 1,65 % d. JNM	HVW: indexierter Fixbetrag/m ²	—	—	HVW: indexierter Fixbetrag/m ²

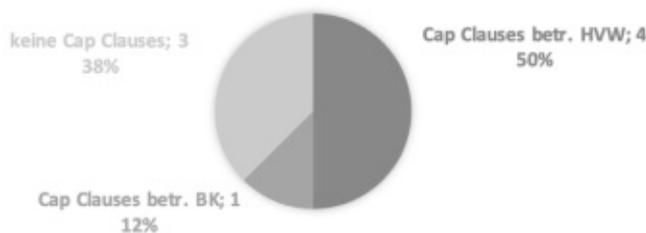


Abbildung 27: Cap Clauses

Vertrag A legt als höchstmögliche Größe für die Überrechnung der Betriebs- und Nebenkosten, der Gesamtheit aller möglich verrechenbarer Aufwände, 10 % der Jahres(netto)miete fest.

Die vom Mieter gemäß § 7.1. zu tragenden Nebenkosten sind jedoch in der Höhe auf maximal 10 (zehn) % der tatsächlichen jährlichen Miete pro Jahr begrenzt.“¹⁶⁰

Im Vertrag B wird der Aufwand für die Verwaltung gesamt mit 3 % der Jahresnettomiete gedeckelt. Für die anderen verrechenbaren Aufwände ist kein Deckel implementiert.

„(...) Kosten für die Verwaltung der Immobilien einschließlich der Gebäudeverwaltung (3,0 % der Jahresnettomiete)“¹⁶¹

Vertrag D bezieht sich hierbei nur auf die Hausverwaltung. Für die anderen verrechenbaren Aufwände ist kein Deckel implementiert.

¹⁶⁰ Vertrag A, 7.4

¹⁶¹ Vertrag B, Anlage 8, Nr. 11

„(...) Für die Kosten der Hausverwaltung hat der Mieter eine monatliche Pauschale in Höhe von 1,65 % der jeweiligen monatlichen Nettomiete (...) zu zahlen.“¹⁶²

5.4 zukünftige noch nicht absehbare Gebühren, Abgaben und Kosten

Einzig der Vertrag D hat für noch nicht bekannte oder absehbare Gebühren, Abgaben und Kosten vorgesorgt (12 %):

„(...) alle auf Gesetz oder Verordnung oder sonstigen anwendbaren Rechtsnormen beruhenden und bei Abschluss des vorliegenden Mietvertrages für den Vermieter unvorhersehbaren Gebühren, Steuern und Abgaben, die möglicherweise künftig neu für das Grundstück eingeführt werden und im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand stehen. Ferner sonstige zukünftige, für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Mietgegenstandes zweckmäßige Nebenkosten, die für den Vermieter unvermeidbar sind und bei Abschluss des vorliegenden Mietvertrages für den Vermieter unvorhersehbar waren und für die Nutzung durch den Mieter vorausgesetzt sind.“¹⁶³

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 # MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 # MRG	—	—
zukünftige Gebühren + Kosten	—	—	—	unvorhersehbare Abgaben + Gebühren, zukünftige Nebenkosten	—	—	—	—



Abbildung 28: zukünftige Gebühren und Abgaben

¹⁶² Vertrag D, 4.2.5

¹⁶³ Vertrag D, 4.2.5. Fraglich ist in diesem Zusammenhang jedoch, ob eine solche Formulierung, die vollkommen offen ist, was die Höhe und die Widmung dieses zukünftigen Betrages angeht, rechtlich überhaupt Bestand hätte.

Vergl. Kothbauer (2013): S 127 ff und Kapitel 4.4 dieser Arbeit

5.5 Bezahlung der Akonti für Betriebs- und Nebenkosten

Die Akonti für Betriebs- und Nebenkosten werden in sieben von acht Verträgen im Zuge einer monatlichen Vorschreibung als Vorauszahlung geleistet (87 %).

Einzig im Vertrag A handelt es sich um eine quartalsweise Vorschreibung (13 %) ¹⁶⁴.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 # MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 # MRG	—	—
Bezahlung BK-Akonti	quartalsweise	monatlich	monatlich	monatlich	monatlich	monatlich	monatlich	monatlich

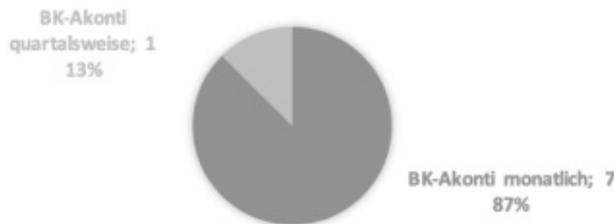


Abbildung 29: Bezahlung der BK-Akonti

5.6 Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten

Die Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten wird in sechs von acht Verträgen den Vorgaben des MRG ¹⁶⁵ folgend bis zum 30.6. des Folgejahres abgerechnet (75 %) ¹⁶⁶.

Zwei Verträge nennen den Ablauf des Folgejahres als Termin. Einzig Vertrag B hebt hervor, dass darüber hinaus eine spätere Abrechnung möglich ist ¹⁶⁷.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 # MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 # MRG	—	—
BK Abrechnung bis	Ende des Folgejahres	Ende des Folgejahres, spätere Abrechnung möglich	30.6. d. Folgejahrs	30.6. d. Folgejahrs	30.6. d. Folgejahrs	30.6. d. Folgejahrs	30.6. d. Folgejahrs	30.6. d. Folgejahrs

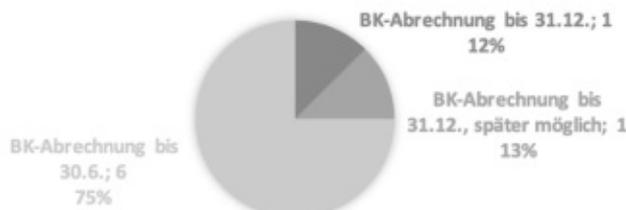


Abbildung 30: Abrechnung BK und Nebenkosten

¹⁶⁴ Vertrag A, 7.1

¹⁶⁵ § 21 (3) MRG

¹⁶⁶ Vertrag C, 6.4; Vertrag D, 4.5; Vertrag E, 5.1.c; Vertrag F, 5.8; Vertrag G, 6.6, Vertrag H, 5.4.1

¹⁶⁷ Vertrag A, 7.4; Vertrag B, 7.4

5.7 Anhebung der Akonti für Betriebs- und Nebenkosten

Die Möglichkeiten zur Anhebung der Akontovorschreibungen gestalten sich sehr unterschiedlich. In sechs von acht Verträgen ist ein entsprechender Passus erfasst (75 %). Während ein Vertrag lediglich konstatiert, dass prinzipiell die Vorauszahlungen erhöht oder herabgesetzt werden können¹⁶⁸, stellen andere Verträge fest, dass eine unterjährige Anpassung zulässig ist¹⁶⁹. Dies wird in Vertrag D präzisiert auf, „sobald das Ergebnis der jeweils letzten Abrechnungsperiode vorliegt“¹⁷⁰. Vertrag B erweitert „zum 1. des auf die Abrechnung folgenden Monats“¹⁷¹. Die Verträge E und H haben keinen Passus entsprechenden Inhalts. Der Vertrag A ist hier am detailliertesten: (...) mit einer Ankündigungsfrist von 2 (zwei) Monaten zum 1. (ersten) eines jeden Kalenderquartals (...) ¹⁷² kann angepasst werden.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 # MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 # MRG	—	—
Anhebung BK-Akonti	mit Ankündigungsfrist von 2 Monaten zum 1. eines Quartals	zum 1. des Folgemonats der Abrechnung	unterjährige Anpassung möglich	sobald das Ergebnis der letzten Abrechnungsperiode vorliegt	—	unterjährige Anpassung möglich	Erhöhung oder Herabsetzung möglich	—



Abbildung 31: Anhebung BK-Akonti

5.8 Verbrauchsabhängige Nebenkosten

In allen Verträgen ist vorgesehen, dass der Mieter verbrauchsabhängige Nebenkosten, wo möglich, direkt über den Versorger bezieht und abrechnet (100 %) ¹⁷³. Exemplarisch dazu Vertrag B:

„Der Mieter schließt soweit möglich und zumutbar eigene Verträge zur Versorgung des Mietobjekts mit Strom, Wärme und Wasser sowie betreffend die Müllentsorgung und etwaige Telefon- sowie Wachdienste ab und rechnet

¹⁶⁸ Vertrag G, 6.6.

¹⁶⁹ Vertrag C, 6.3; Vertrag F, 5.8

¹⁷⁰ Vertrag D, 4.6

¹⁷¹ Vertrag B, 7.6

¹⁷² Vertrag A, 7.3

¹⁷³ Vertrag A, indirekter Hinweis in 7.2; Vertrag C, 6.6; Vertrag E, 5.1.b, Vertrag F, 5.5; Vertrag G 6.3, Vertrag H, 5.4.1 -5.4.4

*hierüber auch direkt mit dem jeweiligen Versorgungsträger bzw. Vertragspartner ab.*¹⁷⁴

Umfangreicher Vertrag D:

„Verträge über die Versorgung des Mietgegenstandes mit Fernwärme, Gas, Wasser und Strom schließt jedoch der Mieter im eigenen Namen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen ab. Die Kosten für den entsprechenden Verbrauch und die auf der Grundlage dieser Verträge anfallenden Kosten, insbesondere Zählergebühren und Eichkosten, werden vom Mieter unmittelbar an das jeweilige Versorgungsunternehmen gezahlt.

*Des Weiteren schließt der Mieter auf seine Kosten Verträge mit Unternehmen, welche die Abfallentsorgung sowie die Reinigung durchführen.*¹⁷⁵

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
verbrauchsabhängige Nebenkosten	direkt über Versorger	direkt über Versorger	direkt über Versorger	direkt über Versorger	direkt über Versorger	direkt über Versorger	direkt über Versorger	direkt über Versorger

Abbildung 32: verbrauchsabhängige Nebenkosten

5.9 Instandhaltung und Instandsetzung

Wie in anderen Arbeiten festgestellt, stellt die Instandhaltung und Instandsetzung etwa 50 % der Ausgaben über die Bewirtschaftungsdauer einer Logistikliegenschaft dar.¹⁷⁶ Daher ist es für die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie essenziell, möglichst viele Aufwände dem Mieter zu überbinden.

In allen Verträgen (100 %) ist eine Regelung der Instandhaltung, des Unterhalts und der Instandsetzung implementiert.¹⁷⁷ Exemplarisch dazu: die Kosten für *„(...) Instandhaltung und Reparatur der Halle und der Liegenschaft samt allen Nebenanlagen verbundenen Aufwendungen (...)*¹⁷⁸ sind vom Mieter zu tragen.

Der Themenbereich technische Anlagen spielt stark in den Bereich Instandhaltung und Instandsetzung hinein. Auf Grund kautelarpraktischer, eventuell auch nur klarstellender Vertragsgestaltung sind Querverweise und Doppelnennungen zu

¹⁷⁴ Vertrag B, 8.2

¹⁷⁵ Vertrag D, 4.4

¹⁷⁶ Vergl. Urbanz (2009); S 67 ff

¹⁷⁷ Vertrag A, 10; Vertrag B 9; Vertrag C, 12; Vertrag D, 9; Vertrag E, 6; Vertrag F, 8, Vertrag G, 8; Vertrag H, 6.

¹⁷⁸ Vertrag C, 6.3

finden. Daher sind in den Passus betreffend Instandhaltung meist auch prinzipielle Hinweise betreffend Wartung enthalten.

Dieser Abschnitt enthält in drei von acht Verträgen Definitionen und Begriffsbestimmungen für Instandhaltung, Instandsetzung, Ersatzbeschaffung und Erneuerung und Dach und Fach enthalten (37 %).

Einzig Vertrag A definiert Instandhaltung, Instandsetzung und Ersatzbeschaffung und Erneuerung.

*„**Instandhaltung** umfasst alle Maßnahmen, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs durchgeführt werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.“*

*„**Instandsetzung** umfasst alle Reparaturen, also alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Mietgegenstand in vertragsgemäßen Zustand zu versetzen.“*

*„**Ersatzbeschaffung und Erneuerung** umfasst den Ersatz nicht mehr reparabler Anlagen und Einrichtungen.“¹⁷⁹*

Dach und Fach werden in den Verträgen A, C und D definiert¹⁸⁰, an sich bedeutungsgleich, hier exemplarisch:

*"**Dach** (...) ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich von Vor- und Nebendächern sowie Zu- und Abgängen des Daches.“*

*"**Fach** (...) sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken ohne abgehängte Decken), die Fassade nebst Fassadenverkleidung (nicht jedoch Fenster), alle innen im Mauerwerk (tragende und nicht tragende Wände) verlegten technischen Gebäudeeinrichtungen bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in den Mietgegenstand sowie der Schornstein.“¹⁸¹*

Vertrag C nimmt die Fenster dezidiert aus, Vertrag D die Türen und Tore, betreffend der Fenster nur Verschleißteile wie Scharniere, Beschläge und Griffe.

¹⁷⁹ Vertrag A, 10.2

¹⁸⁰ Vertrag A, 10.2, Vertrag C, 12.1, Vertrag D, 9.2

¹⁸¹ Vertrag C, 12.1

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
Definitionen für	Instandhaltung, Instandsetzung, Ersatzbeschaffung + Erneuerung, Dach, Fach	—	Dach, Fach (außer Fenster)	Dach, Fach (außer Türen und Tore, Verschleißteile der Fenster)	—	—	—	—



Abbildung 33: Definitionen

Eine umfassende und komplette Überbürdung der Verantwortlichkeit für den Mietgegenstand inklusive Erneuerung und Zuständigkeit für Dach und Fach ist in Vertrag A, einem von drei Single-Tenant-Verträgen, festzustellen:

„Der Mieter übernimmt auf seine Kosten die Instandhaltung, die Instandsetzung, Ersatzbeschaffung und Erneuerung des Mietgegenstands. Die Parteien vereinbaren hiermit ausdrücklich den Ausschluss der Anwendung des § 1096 ABGB, mit Ausnahme der Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den Mietgegenstand nach den Vorgaben und Bedingungen dieses Mietvertrags und des Developmentvertrags zu übergeben. (...)

Die Verpflichtung des Mieters bezieht sich ausdrücklich auch auf „Dach und Fach“ des Gebäudes, der Außenanlagen und Verkehrswege sowie die zentralen technischen Anlagen und Installationen des Gebäudes (z.B. Heizung, Lüftungs- und Klimaanlage, Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Sanitär, Elektro- und Fördertechnik, Brandmeldeanlagen und Brandschutzanlagen, sowie Beleuchtung).“¹⁸²

Die anderen, nämlich zwei von drei, Single-Tenant-Verträge nennen den Vermieter als Zuständigen für Dach und Fach, die sonstigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsthemen werden dem Mieter überbunden. So z.B. Vertrag D:

„Soweit in diesem Vertrag nicht abweichend geregelt, ist der Mieter grundsätzlich für die Instandhaltung, Erhaltung und Instandsetzung des gesamten Mietgegenstandes auf seine Kosten und Risiko verantwortlich.“¹⁸³

¹⁸² Vertrag A, 10.2

¹⁸³ Vertrag D, 9.1

Jedoch:

„Der Vermieter übernimmt die Instandhaltung und die Instandsetzung von Dach und Fach und trägt die hierfür entstehenden Kosten. Weitere Kosten übernimmt der Vermieter nicht.“¹⁸⁴

Auch in Vertrag E sind die „substanzerhaltenden Maßnahmen am Gebäude und dem Dach“¹⁸⁵ Angelegenheit des Vermieters.

Die Multi Tenant-Verträge entsprechen alle diesem Prinzip: Die Verantwortlichkeit und die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes liegen beim Mieter. Kosten für das Gebäude selbst trägt der Vermieter. Exemplarisch dazu Vertrag B:

„Dem Mieter obliegen die regelmäßige Reinigung und die Durchführung aller Reparaturen, soweit solche nicht auf bauliche Mängel zurückzuführen sind. (...)“¹⁸⁶

Vertrag C folgt diesem Prinzip inklusive einer Definition für Dach und Fach.¹⁸⁷ Ähnlich Vertrag F (nur indirekte Nennung von Dach und Fach)¹⁸⁸. Vertrag G definiert wieder die „substanzerhaltenden Maßnahmen am Gebäude und dem Dach“¹⁸⁹ als Pflichten des Vermieters. Vertrag H wiederum beschränkt die Verpflichtungen des Vermieters auf „ernste Schäden des Gebäudes“¹⁹⁰.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG		—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG		—
Zuständigkeit für Dach und Fach	Mieter	Vermieter	Vermieter	Vermieter	Vermieter	Vermieter	Vermieter	Vermieter



Abbildung 34: Zuständigkeit für Dach + Fach

¹⁸⁴ Vertrag D, 9.2

¹⁸⁵ Vertrag E, 6.1

¹⁸⁶ Vertrag B, 9.1

¹⁸⁷ Vertrag C, 12.1

¹⁸⁸ Vertrag F, 8.2.1, 8.2.2

¹⁸⁹ Vertrag G, 6.1

¹⁹⁰ Vertrag H, 6.1.7

Aus den og. Umständen ergibt sich, dass entsprechend der Recherche (siehe Kap. 2 dieser Arbeit) zum Begriff Triple-Net-Vertrag ein einziger Vertrag, nämlich Vertrag A, dem Typus Triple-Net-Vertrag zuzuordnen ist.

EINSCHRÄNKUNG DER VERPFLICHTUNG:

Beim Vorliegen von baulichen Mängeln wird in den Verträgen A und B die Zuständigkeit des Mieters ausgeschlossen (25 %).¹⁹¹ Sehr deutlich hier Vertrag A:

„Eine Verpflichtung des Mieters besteht nicht, sofern der Reparaturbedarf auf einem anfänglichen Mangel des Mietgegenstands beruht (dh Mängel, die zwar bei Übergabe schon vorhanden aber noch nicht sichtbar waren). Hiefür ist der Vermieter verantwortlich.“¹⁹²

In den anderen Verträgen findet sich ein derartiger Passus nicht.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
bauliche Mängel	Ausschluß der Zuständigkeit des Mieters	Ausschluß der Zuständigkeit des Mieters	—	—	—	—	—	—



Abbildung 35: Zuständigkeit des Mieters bei Baumängeln

SCHÖNHEITSREPARATUREN

Schönheitsreparaturen sind kleine Ausbesserungsarbeiten wie z.B. das Streichen von Wänden, Fenster, Heizkörpern oder auch Verschließen von Bohrlöchern. In der Hälfte der Verträge ist das Thema Schönheitsreparaturen nicht enthalten (50 %).¹⁹³

In einem Vertrag wird dezidiert die Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen ausgeschlossen:

„Zur Vornahme von Schönheitsreparaturen, die über die in § 10.1 bis § 10.3 geregelten Fälle hinausgehen, ist keine Partei verpflichtet.“¹⁹⁴

¹⁹¹ Vertrag B 9.1

¹⁹² Vertrag A, 10.4

¹⁹³ Vertrag C, D, F und H

¹⁹⁴ Vertrag A, 10.5

Zwei Verträge nennen die *“üblichen Schönheitsreparaturen”*¹⁹⁵. Vertrag B verlangt diese jedenfalls im Zuge der Rückgabe des Mietobjekts.¹⁹⁶

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
Schönheitsreparaturen	Ausschluß der Zuständigkeit des Mieters	Zuständigkeit des Mieters	—	—	Zuständigkeit des Mieters	—	Zuständigkeit des Mieters	—



Abbildung 36: Schönheitsreparaturen

WARTUNGEN

Auch das Thema Wartungen bietet Möglichkeiten für Doppelnennungen. Meist finden sich Hinweise bereits in den Vertragsteilen, die die Betriebskosten an sich bzw. die Handhabe der technischen Anlagen behandeln.

So sind auch im Vertragskapitel Instandhaltung/Instandsetzung/Unterhalt allgemeine Hinweise auf die Verpflichtung zur Durchführung von Wartungen zu finden.¹⁹⁷

In Vertrag B ausschließlich in der Listung der technischen Anlagen, detto Vertrag C in Nebenkosten § 6 gesamt, detto Vertrag F in § 5.4 ff.

Vertrag D weist nach der relativ umfänglichen Listung der zu wartenden technischen Anlagen in der Listung der Betriebs- und Nebenkosten noch einmal auf die Zuständigkeit hin:

*„Der Mieter übernimmt die laufende zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der mitvermieteten Anlagen und Betriebseinrichtungen gemäß Anlage 1.2 (2). (...)“*¹⁹⁸

Manchmal wird im Gegensatz zum Kapitel Betriebs- und Nebenkosten eher auf die Art der Durchführung der verpflichtenden Wartungen hingewiesen. So Vertrag E:

„(...) Die Wartung bzw. Instandhaltung der kompletten Haustechnischen Anlagen hat auf Basis des jeweiligen Standards der Technik zu erfolgen. Für

¹⁹⁵ Vertrag E, 6.2; Vertrag G, 8.3

¹⁹⁶ Vertrag B, 16.2

¹⁹⁷ Vertrag A, 10.3; Vertrag H, 6.1.3 – 6.1.4

¹⁹⁸ Vertrag D, 9.2

*alle anderen Gewerke gilt, dass die einschlägigen Wartungshinweise bzw. Vorschriften der Hersteller als Basis herangezogen werden. (...)*¹⁹⁹

Allgemein auf Herstellervorschriften bezieht sich auch Vertrag H²⁰⁰. Sehr konkret Vertrag F und G, die für Betrieb und Instandhaltung auf zum Vertragsabschluss gültige Normen hinweisen, nämlich ÖNorm M 8100²⁰¹ und VDMA 24186²⁰²

In Vertrag E wird die Instandhaltung der technischen Anlagen nicht gesondert auf den Mieter überwält. Hier ist folgende in der Analyse einzigartige Formulierung, die die Fragestellung abdeckt und gleichzeitig Abzüge ausschließt, zu finden:

*„Soweit Wartungskosten für Heizung, Klimaanlage, Feuerschutzanlage, Lüftung, Türschließenanlage, etc. anfallen, hat die Bestandnehmerin diese Kosten ohne Abzug für Reparaturanteile zu tragen.“*²⁰³

WARTUNGS- UND PRÜFPROTOKOLLE

Das Thema der laufenden Kontrollen der dem Mieter überwältten Pflichten ist gesondert zu beleuchten. Drei Verträge (37 %) stellen zumindest klar, dass die

*„Kopien der Wartungs- und Prüfprotokolle über sämtliche in der Verantwortung des Mieters liegende Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten (...) dem Vermieter regelmäßig zur Verfügung zu stellen [sind].“*²⁰⁴

Oder:

*„Wartungsnachweise sind der Bestandgeberin unaufgefordert schriftlich nachzuweisen.“*²⁰⁵

¹⁹⁹ Vertrag E, 6.3

²⁰⁰ Vertrag H, 6.1.2

²⁰¹ ÖNORM M 8100 (1985): Instandhaltung - Benennungen, Definitionen und Maßnahmen (zurückgezogen seit 2001 08 01)

²⁰² VDMA 24186 (in jüngster Fassung 2019): Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden. Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau

²⁰³ Vertrag E, 5.1e

²⁰⁴ Vertrag D, 9.5

²⁰⁵ Vertrag E, 6.3; Vertrag G, 8.4

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
Nachweis von Wartungs- und Prüfprotokollen	—	—	Zuständigkeit des Mieters	Zuständigkeit des Mieters	—	Zuständigkeit des Mieters	—	—



Abbildung 37: Nachweis von Wartungs- und Prüfprotokollen

ANLAGENVERZEICHNIS SAMT ZUSTÄNDIGKEITEN

Im Vertrag D ist in den Anhängen ein Verzeichnis enthalten, in dem sämtliche technischen Anlagen gelistet sind sowie die Zuständigkeit für Koordination und Organisation als auch die jeweilige Kostentragung aufgeschlüsselt sind. Dies ist einzigartig unter den analysierten Verträgen.²⁰⁶

Hier handelt es sich um den Niederschlag deutscher Rechtsbegriffe, nämlich der Begriffe Kostenklausel und Pflichtenklausel. Diese beziehen sich einerseits auf eine Schuld, die wie eine reine Geldschuld gehandhabt wird (Kostenklausel) und andererseits die verpflichtende Zuständigkeit für Koordination und Organisation von Maßnahmen samt deren Kostentragung (Pflichtenklausel).²⁰⁷

ZEITRÄUME FÜR DURCHFÜHRUNG VON MAßNAHMEN DES VERMIETERS

Neben der Verpflichtung zur rechtzeitigen Ankündigung von vermierterseitigen Maßnahmen (außer bei Gefahr in Verzug), die in allen Verträgen enthalten ist, ist einzig in Vertrag A ein Hinweis auf eine zeitliche Einschränkung festzustellen: „Einschränkung für Arbeitszeiten Vermieter: nicht 15.11.-15.1., gesamter Juli, weitere höchsten 10 Tage mit Vorankündigung 30 Tage“.²⁰⁸

5.10 Ein- und Umbauten durch den Mieter

Prinzipiell benötigt der Mieter für bauliche Änderungen oder Einbauten die schriftliche Zustimmung des Vermieters und muss sämtliche damit verbundenen Kosten und Pflichten gegenüber Behörden oder anderen übernehmen. Weiters ist der Mieter zur

²⁰⁶ Vertrag D, Anhang 4.2.2

²⁰⁷ Vergl. Weber (2019): S 865; vergl. Madl (2020): Frage 6; vergl. Größ (2020): Frage 6.

²⁰⁸ Vertrag A, 10.6

Instandhaltung, Wartung, allfällig gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen und Instandsetzung der von ihm um- oder eingebauten Bauteilen oder Anlagen zuständig. Dies ist auch anwendbar, wenn die Umbauten Bauteile betreffen, die in den Zuständigkeitsbereich des Vermieters fallen. Es wird auch festgehalten, dass der Mieter auf Verlangen des Vermieters auf seine Kosten zu Rückbauten verpflichtet ist bzw. diese ohne Kostenersatz belassen kann. Der Vermieter ist jedenfalls berechtigt – bei Gefahr in Verzug oder Ähnlichem – notwendige Maßnahmen zu treffen.²⁰⁹

Vertrag A schränkt die Rückbauverpflichtung ein:

"Der Mieter unterliegt keinerlei Rückbauverpflichtung in Bezug auf bauliche und nicht bauliche Veränderungen gem. diesem § 11 bei Beendigung dieses Mietverhältnisses, außer es wurde abweichende Vereinbarungen getroffen. Dies gilt insbesondere für etwaige Zwischen- und/oder Mezzanine-Geschosse, die im Mietgegenstand errichtet wurden."²¹⁰

Die Verträge E und G erweitern den Umfang der Zulässigkeit auf:

„(...) bauliche Veränderungen (...), die zur Abwendung drohender Gefahren notwendig oder aufgrund von Rechtsvorschriften, bzw. behördlichen Aufträgen von der Bestandnehmerin vorzunehmen sind, bedürfen keiner Genehmigung durch die Bestandgeberin.“²¹¹

Entsprechend Vertrag F hat der Mieter auch „die in Aussicht genommenen, befugten Gewerbetreibenden oder hausinternen Professionisten zu benennen“.²¹²

5.11 Verkehrssicherungspflicht

„Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht verlangt Sicherungsmaßnahmen zum Schutz aller Personen, deren Rechtsgüter durch die Schaffung einer Gefahrenlage verletzt werden können. (...)“²¹³

In fünf von acht Verträgen ist ein Passus betreffend der Verkehrssicherungspflicht enthalten (62 %)

²⁰⁹ Vertrag A, 11; Vertrag B, 11; Vertrag C, 13; Vertrag D, 8; Vertrag E, 7; Vertrag F, 11; Vertrag G, 9; Vertrag H, 6

²¹⁰ Vertrag A, 11

²¹¹ Vertrag E, 7.3, Vertrag G, 9.3

²¹² Vertrag F, 11.1

²¹³ OGH RIS-Justiz RS0023801

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
BK im Sinne §§ 21 # MRG	—	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 # MRG	—	—
Verkehrssicherungspflicht	—	Bestandnehmer - Mietobjekt; Bestandgeber - außerhalb	—	Bestandnehmer	Bestandnehmer	Bestandnehmer - Mietobjekt; Bestandgeber - außerhalb	Bestandnehmer - Mietobjekt; Bestandgeber - außerhalb	—



Abbildung 38: Verkehrssicherungspflicht

In drei von acht Verträgen (38 %) ist die Verkehrssicherungspflicht nicht explizit erwähnt jedoch abgedeckt durch die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und -setzung und die Verpflichtung zu entsprechenden Wartungen der Anlagen. Damit sollte etwaigen Gefahren ausreichend vorgebeugt sein.²¹⁴

Andere Verträge nehmen sich des Themas gesondert an. Bei den Mutli-Tenant-Verträgen wird unterschieden in die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters und des Mieters:

„Die Verkehrssicherungspflichten für Grundstück und Gebäude außerhalb des Mietobjektes obliegen dem Vermieter; hierzu zählen auch die Reinigungs- und Wintersicherungsarbeiten auf den öffentlichen Verkehrswegen, die die Gemeinde ggf. auf die Verfügungsberechtigten der Grundstücke übertragen hat und die entsprechenden Sicherungsmaßnahmen auf den Zugängen zum Mietobjekt. Der Vermieter ist berechtigt, die für die Verkehrssicherung entstehenden Kosten anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Mieter hat jedoch die Verkehrssicherungspflicht bezüglich seiner Mietfläche selbst [vorzunehmen]“²¹⁵

So auch in Vertrag F²¹⁶ und G²¹⁷

Im Single-Tenant-Vertrag obliegt diese Pflicht klar dem Mieter:

„Die Verkehrssicherungspflicht für den Mietgegenstand und die Pflicht zur Reinigung des Mietgegenstandes im gesamten Innen- und Außenbereich einschließlich der Verkehrs- und sonstigen Außenflächen und zur Schnee-

²¹⁴ Vertrag A, C, H

²¹⁵ Vertrag B, 9.8

²¹⁶ Vertrag F, 13.8

²¹⁷ Vertrag G, 14

und Eisbeseitigung sowie die Streupflicht übernimmt der Mieter. Der Mieter stellt hiermit den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei, die auf einer Verletzung der vorgenannten Verpflichtungen beruhen.²¹⁸

So auch in Vertrag E.²¹⁹

5.12 Rückgabe

Neben den Regelungen betreffend Zuständigkeit und Kostentragung während des Mietverhältnisses ist es unumgänglich die Konditionen der Beendigung eines Mietverhältnisses vertraglich zu regeln. Darunter fallen neben dem Zustand des Mietobjektes an sich, der Möglichkeit der Beurteilung des Zustandes und dessen Dokumentation natürlich auch allfällige Strafzahlungen, falls die vereinbarten Konditionen nicht eingehalten werden, sowie die notwendigen Maßnahmen, um rechtzeitig einen Nachmieter finden zu können.

Sieben von acht Verträgen (88 %) enthalten einen Passus betreffend Rückgabe an sich, im Besonderen den Zustand des Bestandobjektes zu diesem Zeitpunkt.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
Rückgabe: Zustand	geräumt, besenrein, Kostenfreie Übernahme von Einbauten	Kostenfreie Übernahme von Einbauten	—	Kostenfreie Übernahme von Einbauten	Kostenfreie Übernahme von Einbauten, Ausmalverpflichtung	Kostenfreie Übernahme von Einbauten, Ausmalverpflichtung	Kostenfreie Übernahme von Einbauten, Ausmalverpflichtung	Kostenfreie Übernahme von Einbauten
Rückgabe: Pönale	—	Pönale	Pönale	—	Pönale	—	Pönale	—
Rückgabe: anhand Protokoll	—	Übergabeprotokoll	—	Übergabeprotokoll + Fotodokumentation	Übergabeprotokoll	—	—	—
Rückgabe: Nachvermietung	Besichtigung ab 6 Monate vor Beendigung	—	—	Verbeschild ab 6 Monate vor Beendigung	—	rechtzeitige Geschäftsanbahnung ermöglichen	—	—

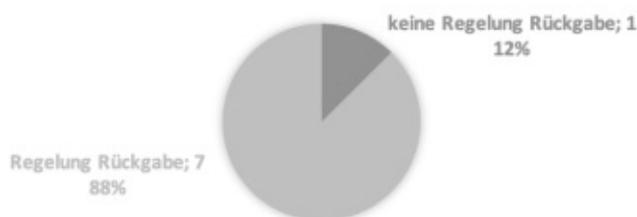


Abbildung 39: Regelung Rückgabe

²¹⁸ Vertrag D, 10.3

²¹⁹ Vertrag E, 12

ZUSTAND

Das Bestandobjekt ist „geräumt und besenrein“²²⁰ an den Vermieter zurückzustellen. Weiters bedingt sich der Vermieter jedenfalls das Recht heraus, stattgehabte Ein- und Umbauten des Mieters allfällig kostenfrei zu übernehmen.²²¹

Vertrag B erfasst zusätzlich auch die Beseitigung von „eingebrachten gefährlichen Stoffen und Zubereitungen sowie Gefahrgut“ sowie – wie bereits in Punkt 5.9 hingewiesen – die Erledigung allfälliger Schönheitsreparaturen und sehr detailreich sonstige Rückführungen in den ursprünglichen Zustand.²²²

Die Verträge E, F und G enthalten eine Ausmalverpflichtung, F nimmt Lagerräumlichkeiten davon aus.²²³

PÖNALE

In Vertrag B wird ein Pönale für nicht-vereinbarungsgemäße Rückstellung des Bestandobjektes in der Höhe von „*einem Fünftel der monatlich zu zahlenden Miete einschließlich Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer*“ festgelegt.²²⁴

Auch Vertrag C legt eine „nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende vom Verschulden unabhängige Konventionalstrafe in Höhe von drei dann aktuellen Brutto-Monatsmieten“ fest für den Fall der verspäteten Rückstellung des Bestandobjekts. Zusätzlich wird „*ein Benützungsentgelt in Höhe von 150 % des dann aktuellen Brutto-Mietzinses*“ für den Zeitraum der verspäteten Rückgabe festgelegt.²²⁵

Als Benützungsentgelt bei verspäteter Rückstellung wird in Vertrag E und G „*für jeden angefangenen Tag (...) 1/360stel des für das betreffende Jahr vereinbarten Jahresbestandzinses*“ verrechnet.²²⁶

ÜBERGABEPROTOKOLL UND FOTODOKUMENTATION

Vertrag D hält fest, dass die Beurteilung des Zustandes des Mietgegenstandes anhand von Übergabeprotokoll und Fotodokumentation vorgenommen wird. Sollte man sich nicht einigen können, legt der Präsident der Wiener Wirtschaftskammer auf Antrag einer der Parteien einen Sachverständigen zur Beurteilung fest. „*Die Kosten*

²²⁰ Vertrag A, 13.1

²²¹ Vertrag A, 13.3; Vertrag D, 12.3; Vertrag E, 13.5; Vertrag F, 15.6; Vertrag G, 15.1; Vertrag H, 6.2.5

²²² Vertrag B 16.2, sowie 16.3f

²²³ Vertrag E, 13.1, Vertrag G, 15.1

²²⁴ Vertrag B, 16.5

²²⁵ Vertrag C, 17.2

²²⁶ Vertrag E, 13.4; Vertrag G, 15.4

des Sachverständigen tragen die Parteien entsprechend dem Verhältnis, in dem sie mit ihren Behauptungen über den Umfang der auszuführenden Renovierungsarbeiten obsiegen bzw. unterliegen.“²²⁷

Auch Vertrag E legt der Beurteilung des Zustandes das unterzeichnete Übergabeprotokoll zugrunde²²⁸.

Vertrag B hält darüber hinaus fest, dass der Mieter das Bestandsobjekt frei von Lasten und Pflichten gegenüber Dritten zurückzustellen hat.²²⁹

NACHVERMIETUNG

Vertrag A ermöglicht Besichtigungen durch potentielle Mieter ab sechs Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses.²³⁰

Vertrag F betont die Wichtigkeit der Nachvermietung:

„(...) Allfällige von der Mieterin zu behebbende Mängel sind durch die Mieterin auf deren Kosten so rechtzeitig zu beheben, dass eine nahtlose Anschlussvermietung durch die Vermieterin möglich ist.“²³¹

Weiters:

„Zusätzlich verpflichtet sich die Mieterin gegenüber der Vermieterin, dass die von der Mieterin zu behebbenden, schweren und eine taugliche Besichtigung durch etwaige potentielle Nachmieter verhindernden Schäden am Mietgegenstand zeitgleich mit der Abgabe der Kündigungserklärung durch die Mieterin behoben sind, um der Vermieterin zeitgerecht die Gelegenheit zur Geschäftsanbahnung mit Dritten über die Weitervermietung des Bestandsgegenstandes zu ermöglichen.“²³²

Vertrag D stellt fest, dass der Vermieter ab sechs Monaten vor dem Ablauf des Mietverhältnisses ein Werbeschild zwecks Nachvermietung anbringen darf.²³³

5.13 Haftung

In den Themenkreis Haftung sind Aufwände zu subsummieren, die durch unterschiedlichste Leistungsstörungen aber auch durch absichtliche oder

²²⁷ Vertrag B, 16.1, sowie 16.3f

²²⁸ Vertrag B, 16.5

²²⁹ Vertrag B, 16.1

²³⁰ Vertrag A, 14.1

²³¹ Vertrag F, 15.1

²³² Vertrag F, 15.4

²³³ Vertrag D, 12.4

unabsichtliche Beschädigungen des Mietgegenstandes entstehen. Die Entstehung solcher Aufwände kann entweder der Sphäre des Mieters oder des Vermieters zugeordnet werden. Schäden durch höhere Gewalt sind beim Thema Versicherung einzureihen.

In allen Verträgen sind Passus betreffend Haftung zu finden.

HAFTUNG DES VERMIETERS

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	---	---	---	---	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	---	---
Haftung d. Bestandgebers	keine bei Leistungstörung v. Verbrauchsmedien	keine bei Leistungstörung v. Verbrauchsmedien	keine bei Störung d. Haustechnik	nur bei grober Fahrlässigkeit d. Bestandgebers	Leistungstörung Verbrauchsmedien	nur bei grober Fahrlässigkeit d. Bestandgebers	nur bei grober Fahrlässigkeit d. Bestandgebers	nur bei schuldhaftem Stören d. Bestandgebers

Abbildung 40: Haftung des Vermieters

Leistungsstörungen von Verbrauchsmedien

Die Haftung für Störungen im Bezug auf verschiedene Medien wird in allen Verträgen auf ähnliche, wenn nicht sogar mit derselben Formulierung behandelt:²³⁴

„Sofern und soweit der Vermieter Wasser, Fernwärme, Gas und Elektrizität aus den Versorgungsnetzen von Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellt, wird der Mieter im Falle einer Haftung des Vermieters bei Leistungsstörungen keine weitergehenden Schadensersatzansprüche geltend machen, als sie dem Vermieter nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustehen. Der Mieter hat einen Schaden unverzüglich sowohl dem Vermieter als auch unmittelbar dem beliefernden Versorgungsunternehmen mitzuteilen.“

Laut Vertrag D, F und G stehen dem Mieter Schadensersatzansprüche nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von Seiten des Vermieters zu.²³⁵

Ähnlich in Vertrag H, wo auch nur eine Forderung des Mieters durch schuldhaftes Stören des Vermieters begründet werden kann.²³⁶

In Vertrag G wird die Haftung durch den Vermieter für solche Fälle ausgeschlossen.²³⁷

²³⁴ Vertrag A, 16.1; Vertrag B, 13.1 (d); Vertrag E, 11.4

²³⁵ Vertrag D, 10.1.2; Vertrag F 8.9; Vertrag G, 13.5

²³⁶ Vertrag H, 6.3.3

²³⁷ Vertrag G, 13.5

Störung der Haustechnik

In Vertrag C werden „kurzfristige Störungen der Haustechnik“ als Begründung für Rechtsfolgen dem Vermieter gegenüber ausgeschlossen.²³⁸

Laut Vertrag D, F und G stehen dem Mieter Schadensersatzansprüche nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von Seiten des Vermieters zu.²³⁹

Versicherung

Im Abschnitt Haftung der Mietverträge werden öfters auch – zusätzlich zu einer Listung im Abschnitt Betriebskosten – die üblichen Versicherungen genannt, zu deren Abschluss sich der Vermieter verpflichtet (siehe auch Kapitel 5.1). Hier spielt auch der einzigartige Passus hinein, der die Aufstockung der Gebäudehaftpflichtversicherung nach Ein- und Umbauten des Mieters betrifft.²⁴⁰

HAFTUNG DES MIETERS

In allen Verträgen sind Regelungen betreffend die Haftung des Mieters in verschiedenen Themenbereichen zu finden.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
Haftung d. Beständnehmers	zulässige Belastung	Beschädigungen, Bekanntgabe v. Schäden	Beschädigungen, zulässige Belastung, Bekanntgabe v. Schäden	Beschädigungen, zulässige Belastung, Bekanntgabe v. Schäden	Beschädigungen, zulässige Belastung, Warnpflicht bei Schäden	Beschädigungen, Bekanntgabe v. Schäden	Beschädigungen, Bekanntgabe v. Schäden	Beschädigungen, Bekanntgabe v. Schäden
Haftung d. Beständnehmers: Betriebshaftpflichtversicherung	—	Verpflichtung zum Abschluss	—	Verpflichtung zum Abschluss	—	Verpflichtung zum Abschluss	—	—
Haftung d. Beständnehmers: Kontamination + Altlasten	Kontamination + Altlasten	Entfernung v. Ablagerungen oder Verunreinigungen	Entfernung v. Ablagerungen oder Verunreinigungen	Entfernung v. Ablagerungen oder Verunreinigungen	Entfernung v. Ablagerungen oder Verunreinigungen	Kontamination	Entfernung v. Ablagerungen oder Verunreinigungen	Kontamination

Abbildung 41: Haftung des Mieters

Beschädigung des Mietgegenstandes

In Vertrag B wird die prinzipielle Haftung des Mieters „für alle Schäden, die durch Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflicht verursacht werden“, festgehalten.²⁴¹

Der Mieter haftet jedenfalls für Schäden, die in seiner Sphäre verursacht wurden, also für Angehörige, Angestellte, Mitarbeiter, Untermieter, Besucher, Lieferanten,

²³⁸ Vertrag C, 11.7

²³⁹ Vertrag D, 10.1.2; Vertrag F 8.9; Vertrag G, 13.5

²⁴⁰ Vertrag D, 18.2. Siehe auch Kap. 5.1: Versicherung

²⁴¹ Vertrag B, 9.6

Beauftragte und Handwerker. Die Aufzählung ist hier mehr oder weniger ausführlich.²⁴²

In den Verträgen D und F werden zusätzlich die (versicherbaren) Risiken von Glasbruch und Verstopfung in die Sphäre des Mieters verwiesen.²⁴³

Zulässige Belastungen

*„Vor Aufstellung schwergewichtiger Gegenstände hat sich der Mieter über die Zulässigkeit der Belastung beim Vermieter zu erkundigen. Die zulässige Belastung darf nicht überschritten werden.“*²⁴⁴ Ähnliche Bestimmungen sind in den Verträgen A, D und F zu finden.²⁴⁵

Anzeige von Schäden

Schäden am Mietgegenstand sind dem Vermieter unmittelbar und schriftlich bekannt zu geben.²⁴⁶

Vertrag E nennt hier nur eine „Warn- und Hinweispflicht“ des Mieters.²⁴⁷

Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung

Der Abschluss und ordnungsgemäße Aufrechterhaltung einer Betriebshaftpflichtversicherung durch den Mieter ist in einigen Verträgen vorgeschrieben²⁴⁸ und *„auf Verlangen der Vermieterin durch schriftliche Bestätigung des Versicherers nachzuweisen“*.²⁴⁹

Kontamination und Altlasten

Einzig in Vertrag A wird dieses Thema sehr ausführlich behandelt. Einerseits wird festgehalten, dass die Liegenschaft *„nach bestem Wissen“* frei von Altlasten ist. Weiters wird abgegrenzt, dass die behördlich beauftragte Sanierung von Umweltschäden entsprechend dem Altlastensanierungsgesetz dem Vermieter anzulasten ist, wenn diese bereits vor Übergabe des Mietgegenstandes vorhanden waren. Für den Zeitraum danach trifft den Mieter die Verantwortung.²⁵⁰

²⁴² Vertrag C, 11.5; Vertrag D, 10.2.4, Vertrag E, 11.1-2; Vertrag F, 13.6, Vertrag G, 13.1-13.2; Vertrag H 6.3.1

²⁴³ Vertrag D, 10.2.1 und 10.2.2; Vertrag F, 13.2; Vertrag F, 8.7

²⁴⁴ Vertrag C, 11.4

²⁴⁵ Vertrag A, 16.5; Vertrag D, 10.2.3; Vertrag F, 13.9;

²⁴⁶ Vertrag B, 9.5; Vertrag C, 11.6; Vertrag D, 10.2.5; Vertrag F, 13.7; Vertrag G, 8.5; Vertrag H, 6.1.8;

²⁴⁷ Vertrag E, 6.4

²⁴⁸ Vertrag B, 14.2; Vertrag D, 8.3

²⁴⁹ Vertrag F, 13.3

²⁵⁰ Vertrag A, 16.3

Zusätzlich ist geregelt, dass „Im Falle von Verunreinigungen, umweltgefährdenden Stoffen oder sonstigen Kontaminationen (...), die vom Mieter weder schuldhaft verursacht wurden noch diesem sonst zurechenbar sind,“ vom „Vermieter umgehend alle rechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Kontamination zu erfüllen“, widrigenfalls der Vermieter Ersatzvornahmen auf Kosten des Mieters ergreifen oder auch eine außerordentliche Kündigung des Mietvertrages vornehmen kann.²⁵¹

In Vertrag F haftet die „Mieterin (...) verschuldensunabhängig für sämtliche (...) verursachte Kontaminationen“.²⁵²

Vertrag H sieht die Verpflichtung des Mieters, „Kontaminationen zu unterlassen“.²⁵³

Die anderen Verträge begnügen sich darauf, festzuhalten, dass der Mieter für die Entfernung von Ablagerungen auf oder Verunreinigungen der Liegenschaft zuständig ist.

5.14 Untergang des Mietgegenstandes

Vier von acht Verträgen weisen keinen Passus betreffend den Untergang des Mietgegenstandes auf (50 %).²⁵⁴

Bei den übrigen vier Verträgen finden sich unterschiedliche Zugänge zu dem Thema. Der Vertrag A ist diesbezüglich sehr umfassend gestaltet, neben einer Versicherungsdeckung ist auch eine Restlaufzeit des Mietvertrages genannt.

*Bei Untergang oder einer den Gebrauch ausschließenden Beschädigung des Mietgegenstandes ist der Vermieter verpflichtet, den Mietgegenstand wieder herzustellen, wenn (i) der Untergang oder die den Gebrauch ausschließende Beschädigung des Mietgegenstandes von der durch den Vermieter für das Gebäude abgeschlossenen Gebäudeversicherung gedeckt sind und ersetzt werden und (II) die Restlaufzeit des Mietvertrags noch mindestens 2 (zwei) Jahre von dem Tag des Untergangs bzw. der den Gebrauch ausschließenden Beschädigung beträgt. Im Zusammenhang mit diesem § 17.1 beinhaltet die Restlaufzeit sämtliche Optionszeiträume (...)*²⁵⁵

²⁵¹ Vertrag A, 16.7

²⁵² Vertrag F, 1.10

²⁵³ Vertrag H, 6.3.2

²⁵⁴ Verträge C, D, G, E und H

²⁵⁵ Vertrag A, 17.1

Laut Vertrag B liegt bei Nichtverschulden des Vermieters die gänzliche Wiederherstellung im Ermessen des Vermieters. Die Bindung an den Mietvertrag bleibt bestehen, „wenn das Mietobjekt binnen 12 (zwölf) Monaten nach dem zerstörenden/beschädigenden Ereignis wieder zur Verfügung gestellt werden kann.“²⁵⁶

Vertrag F lässt die Wahlfreiheit betreffend Wiederherstellung beim Vermieter. Der Mietvertrag bleibt bestehen, die Mietzahlungen jedoch werden ausgesetzt, solange das Mietobjekt nicht genutzt werden kann. Eine zeitliche Frist ist nicht festgelegt.²⁵⁷

Laut Vertrag G ist der Vermieter zur „(baurechtlich zulässigen und bautechnisch möglichen) Wiederherstellung des Bestandgegenstandes nur insoweit verpflichtet, als die Wiederherstellung durch eine bestehende, das konkrete Schadensereignis voll deckende Versicherung gewährleistet ist.“²⁵⁸

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
Untergang	Verpflichtung des Vermieters zu Wiederaufbau	Wiederaufbau im Ermessen des Vermieters	—	—	—	keine Verpflichtung für Vermieter	Vermieter nur im Umfang der Versicherungsdeckung verpflichtet	—



Abbildung 42: Wiederherstellung

²⁵⁶ Vertrag B, 3.15

²⁵⁷ Vertrag F, 13.4

²⁵⁸ Vertrag G, 13.6

5.15 Kontrolle

Zwei von acht Verträgen enthalten keinen Passus betreffend der Kontrolle oder Besichtigung des Bestandobjektes durch den Vermieter (25 %).

Vertrag A, 14.1 behält für den Vermieter das Recht vor, zur Wahrung „seiner Rechte aus dem Mietvertrag, den Mietgegenstand zu Öffnungszeiten zu betreten“.²⁵⁹ In den Verträgen B, D, E, F sind Hinweise auf rechtzeitige Terminabstimmung bzw. Anmeldung vor Betreten durch den Vermieter zu finden.²⁶⁰

Vertrag G sieht mindestens einmal im Jahr eine kontrollierende Besichtigung vor.²⁶¹

In den vorliegenden Abschnitten der Verträge C und H sind keine Hinweise auf Besichtigungen zu finden, diese könnten jedoch durchaus in anderen Vertragsteilen behandelt werden.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST BK im Sinne §§ 21 ff MRG	MT —	MT —	ST —	ST —	MT BK im Sinne §§ 21 ff MRG	MT —	MT —
Kontrolle	zu Öffnungszeiten	rechtzeitige Terminabstimmung	—	nach vorheriger Anmeldung zu angemessener Geschäftszeit	rechtzeitige schriftliche Ankündigung	vorherige Ankündigung	jährliche Besichtigung	—



Abbildung 43: Kontrolle durch den Vermieter

²⁵⁹ Vertrag A, 14.1

²⁶⁰ Vertrag B, 15; Vertrag D, 11, Vertrag E, 8.1; Vertrag F, 9

²⁶¹ Vertrag G, 8.4

6 Schlussfolgerungen und Ausblick

Ausgehend von der theoretischen Literatur-Recherche kann festgehalten werden, dass die Begriffe *single-net*-, *double-net*- und *triple-net-lease* im anglo-amerikanischen Rechtsraum in Bezug auf die Verrechenbarkeit bestimmter Kostengruppen nicht eindeutig definiert sind. Klar festzustellen ist, dass der Aufbau von *single-net* über *double-net* zu *triple-net-lease* eine stufenartige Struktur zeigt, in der jeweils eine Kostengruppe mehr zur Verrechnung kommt. Gleichzeitig bedeutet dies nicht, dass immer alle Aufwände der jeweiligen Kostengruppe verrechnet werden müssen. Der Gipfel dieses Stufenaufbaus ist der sogenannte *absolute-triple-net-lease*. Diese Varianz der Verträge bzw. die individuelle Herangehensweise an Vereinbarungsstrukturen ist dem anglo-amerikanischen Rechtssystem geschuldet, in dem dieser Vertragstypus entstanden ist.

Der Vergleich der Anwendbarkeit des Vertragskonstrukts *triple-net* in den Rechtsräumen Schweiz, Deutschland und Österreich stellt fest, dass in der Schweiz der Mieterschutz besonders ausgearbeitet ist, da hier die Schutzbestimmungen des Mietrechts in derselben Art und Weise auf Wohnraum- und Geschäftsraummieter, unabhängig von der Größe oder Wirtschaftsmacht des gewerblichen Mieters, anzuwenden sind. In Österreich und Deutschland, Österreich zeichnete sich von je her durch eine besondere Nähe bzw. Parallelität zum deutschen Recht aus, sind im Bereich der Geschäftsraumbestandverträge größere Gestaltungsmöglichkeiten als in der Schweiz festzustellen.

Bezeichnend ist, dass in allen drei Rechtsräumen die Verwendung von formularartigen Vertragsklauseln von der Literatur als problematisch gesehen wird und Formulklauseln bei gerichtlicher Anfechtung als wahrscheinlich nicht beständig erachtet werden. Vielmehr sollen die Verhandlungen der wesentlichen Vertragsbestandteile im Vertrag deutlich ihren Niederschlag finden und idealer Weise auch mit Zahlenmaterial aus den Verhandlungen unterlegt sein. Dies wurde für den österreichischen Rechtsraum durch die Interviews mit den Rechtsexperten bestätigt.²⁶²

Eine weitere Gemeinsamkeit stellt das Prinzip dar, dass wirtschaftliche Verpflichtungen des Mieters bezifferbar und/oder eingrenzbar sein müssen. Das bedeutet in der Praxis einerseits vertragliche Hinweise darauf, dass besagte Aufwendungen verpflichtende Bestandteile des Mietzinses sind, in der Berechnung

²⁶² Vergl. Madl (2020): Frage 3; vergl. Größ (2020): Frage 3

des Mietzinses berücksichtigt wurden und dieser daher niedriger als die gängige Marktmiete ist. Eine Alternative ist die Integration von *cap-clauses*, durch die die Verpflichtung des Mieters eingegrenzt werden können.²⁶³

Hervorzuheben ist jedenfalls, dass in allen drei Rechtsräumen das Thema *triple-net* keineswegs ausjudiziert ist. Dies ist einerseits darin begründet, dass die Anwendung solcher Verträge noch zu kurzzeitig ist, um die entsprechende Judikatur zu generieren. Andererseits ist es eine Tatsache, dass bei Abschluss eines solchen Vertrages die wirtschaftlichen Themen im Vorhinein meist unter Einbeziehung von rechtlichen Experten beleuchtet und abgeklärt werden und sich die beteiligten Vertragsparteien über die wirtschaftliche Bedeutung der Vertragsinhalte ein klares Bild gemacht haben.

Daher besteht auch die nachvollziehbare Vermutung, dass man in den wirtschaftlichen Sphären, in denen solch geartete Vertragswerke zu finden sind, Streitige Themen vorzugsweise am Verhandlungstisch löst.

Acht Verträge wurden im Zuge dieser Masterthese bearbeitet. Dabei handelt es sich um drei Single-Tenant-Verträge, davon wiederum ein Sale-and-Rent-Back-Vertrag, und fünf Multi-Tenant-Verträge.

Die Analyse ergab, dass die Betriebskosten nach MRG erweitert um einen umfangreichen Betriebskostenkatalog jedenfalls verrechnet werden. Teilweise geschieht dies durch einen Hinweis auf das MRG, der laut den Interviews der Rechtsexperten jedenfalls hilfreich ist²⁶⁴, teilweise durch eine detaillierte Aufzählung, die besagte Kostenpunkte abdeckt. Auslassungen in einzelnen Verträgen weisen darauf hin, dass die technischen Anlagen gezielt gelistet sind bzw. im Mindesten ein vorformulierter Katalog allfällig bearbeitet wird.

Eine matrixartige Aufstellung der Anlagen einer Liegenschaft bzw. eines Mietgegenstandes, in der die Zuständigkeit für Koordination und Organisation der Aufgaben und jeweiliger Kostentragung klar aufgelistet ist, ist in einem einzigen Vertrag zu finden. Aus Sicht der Praxis des Propertymanagements stellt eine solche Liste besonders in der tagtäglichen Handhabung mit den Mietern ein leicht verständliches und nachvollziehbares Werkzeug der Vertragsauslegung und Abrechnung dar.

²⁶³ Madl (2020): Frage 1; Größ (2020): Frage 1

²⁶⁴ Vergl. Madl (2020): Frage 9; vergl. Größ (2020): Frage 9

Klar unterschieden wird in Multi-Tenant- und Single-Tenant-Verträgen die Zuständigkeit für die Verkehrssicherungspflicht. Während der Einzelmietler logischer Weise für das gesamte Bestandsobjekt samt Außenanlagen etc. zuständig ist, liegt die Verantwortung für Außenanlagen und dergl. in Multi-Tenant-Objekten klar beim Vermieter.

Instandhaltung und Instandsetzung gelten als wesentliche Kostenfaktoren im Lebenszyklus einer Logistikimmobilie²⁶⁵. Daher ist die Überbürdung besagter Kosten ein wesentlicher Auftrag einer entsprechenden Vertragsgestaltung im Sinne eines Vermieters oder Investors. Dem folgend werden in den untersuchten Single-Tenant-Verträgen die Aufwände für Instandhaltung und Instandsetzung – außer der Erhaltung von Dach und Fach – dem/den Mieter/n überbunden. Einzig ein Single-Net-Vertrag überwälzt diese Kostengruppe begrenzt durch eine Deckelvereinbarung bzw. *cap clause* an den Mieter.

Cap clauses sind in vier von gesamt acht Verträgen festzustellen. Tatsächlich beziehen sich drei davon lediglich auf das Ausmaß der Aufwände für Verwaltung und Liegenschaftsmanagement. Eine einzige Deckelvereinbarung bezieht sich auf die Betriebs- und Nebenkosten in ihrer Gesamtheit, Instandhaltung und -setzung inbegriffen. Das heißt: es gibt in den untersuchten Verträgen eine einzige Deckelvereinbarung, die der höchstgerichtlichen Entscheidung, dass eine unbegrenzte Überwälzung von Erhaltungsmaßnahmen per se unzulässig ist, entgegentritt bzw. vorbeugt. Gleichzeitig ist besagter Vertrag auch der einzige Vertrag, der die komplette Erhaltung samt Dach und Fach dem Mieter überbindet.

Inwieweit die anderen Verträge allfällig anfechtbare Regelungen beinhalten, würde wohl im konkreten Anlassfall abhängig von finanziellem Umfang und Art der Maßnahme vom Gericht zu beurteilen sein.

Die Analyse der Verträge ergab, dass kein einziger der untersuchten Verträge Triple-Net-Regelungen in Reinform enthält. Dieses Ergebnis deckt sich mit der theoretischen Recherche und den Experteninterviews.²⁶⁶

Damit ist das Ergebnis der Analyse folgendes: ein einziger Vertrag, ein Single-Tenant-Vertrag entspricht im Wesentlichen dem Triple-Net-Gedanken. Die Tatsache, dass die zu verrechnenden Aufwände laut Vereinbarung gedeckelt sind, widerspricht dem Triple-Net-Prinzip nicht zur Gänze. Wie ausgeführt sind auch im anglo-

²⁶⁵ Vergl. Urbanz (2009): S 49 ff

²⁶⁶ Vergl. Madl (2020): Frage 1; vergl. Größ (2020): Frage 1

amerikanischen Rechtsbereich *triple-net-leases* unterschiedlicher Ausprägung zu finden.

Der Rest der untersuchten Verträge, weitere sieben, sind – egal ob Single- oder Multi-Tenant-Vertrag – als *double-net-leases* einzustufen. Im Wesentlichen bleibt bei all diesen Verträgen die Zuständigkeit für Dach und Fach beim Vermieter. Die Verantwortlichkeit bzw. Kostentragung für die Instandhaltung und Instandsetzung des Bestandobjektes an sich liegt jeweils beim Mieter. Ob das Bestandobjekt nun eine komplette Halle samt Außenanlagen umfasst und damit alle Erhaltungsarbeiten – außer eben betreffend Dach und Fach – beim Mieter liegen, oder ob das Bestandobjekt ein Hallenteil innerhalb einer größeren Anlage ist und hierbei die Kostentragung für die Erhaltung der allgemeinen Teile und Außenanlagen über die Verrechnung der Nebenkosten auf den Mieter umgewälzt wird, ist für den Eigentümer unwesentlich. Dies ist lediglich eine Frage der organisatorischen Handhabung und verbleibt diese schlussendlich beim Propertymanagement.

Die Forschungsfrage

„Gibt es in Österreich bei der Vertragsgestaltung von fremdvermieteten Logistikimmobilien eine einheitliche Vorgehensweise?“

kann nach den Erkenntnissen dieser Arbeit wie folgt beantwortet werden:

Das Ziel aller Verträge ist prinzipiell dasselbe, nämlich die möglichst umfassende Überwälzung von aufkommenden Lebenszykluskosten einer Logistikimmobilie auf den Mieter und Freihalten der Cashflows des jeweiligen Investors von renditeschmälernden Ausgaben.

Durch eine gezielte und proaktive Vertragsgestaltung, die jeweils je nach Erstellungsdatum allfällige Ergebnisse der Judikatur verarbeitet, wird dieses Ziel angestrebt. Die Verträge sind ähnlich aufgebaut. Im Detail jedoch finden sich in den einzelnen Verträgen große Unterschiede. So ist z.B. die simple Formulierung die Anwendbarkeit oder den Ausschluss des MRG betreffend in den unterschiedlichsten Vertragsteilen zu finden und muss manchmal durchaus gesucht werden. Darüber hinaus ist der Grad der Detailhaftigkeit, besonders was das Thema Betrieb, Wartungen, Instandhaltung und Instandsetzung der technischen Anlagen angeht, sehr unterschiedlich.

Das Verbot von Formularverträgen in der österreichischen Gesetzgebung bzw. die potentiellen Schwierigkeiten bei Anwendung von Formularklauseln erwirkt eine möglichst individuelle Vertragsausformung und verhindert Einheitlichkeit.

Wie in Urbanz (2009) herausgearbeitet sind die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die vorteilhaftesten Instandhaltungsstrategien für Logistikimmobilien – anders als z.B. für Wohnimmobilien oder Büros – keineswegs bekannt und greifbar, sondern müssen Fall für Fall abgeleitet werden müssen.²⁶⁷

In den Verträgen konnten wenig konkrete Zahlen und Größen zu den Aufwendungen, die auf den Mieter zukommen, festgestellt werden. Dies ist wegen des bekannt geringfügigen Datenmaterials in diesem Bereich nicht verwunderlich und bedarf sicherlich noch weiterer Untersuchung, was für Mieter und Vermieter bzw. Investoren ein nachhaltiger Vorteil wäre.²⁶⁸

Aus Sicht des Propertymanagements werden in den Verträgen Werkzeuge wie z.B. matrixartige Aufstellungen vermisst, die im Zuge der Entwicklung und Planung einer Liegenschaft leicht erstellt werden könnten und das tägliche Geschäft wesentlich erleichtern würden.

Auffallend ist weiter, dass die Verträge im Wesentlichen eine reagierende, reparierende Bewirtschaftung von Immobilien darstellen. Der Werterhalt von Immobilien ist jedoch nur unter Einbindung von strategischen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen möglich und ist dieser Schwerpunkt in die untersuchten Verträge nicht eingearbeitet. Auch dieses Thema stellt sowohl zahlenmäßig wie auch inhaltlich einen Bereich dar, der im Sinne einer optimalen Bewirtschaftung von Logistikimmobilien vertieft werden sollte.

Ein weiteres Thema für vertiefende Forschung sind die Definitionen (Single-, Double-, Triple-Net) der Bestandverträge. Die Literatur ist diesbezüglich nicht sehr konsistent und es sind unterschiedliche Definitionen zu finden.

Auf Grund des steigenden Transaktionsvolumen der Assetklasse Logistikimmobilie wäre es für alle beteiligten Stakeholder von Vorteil, einen einheitlichen Sprachgebrauch und Usus des Vertragswesens zu etablieren. Bevor das möglich ist, sind jedoch noch einige Forschungsfragen zu dem Thema zu beantworten und an einer Simplifizierung der bezughabenden österreichischen Gesetze zu arbeiten.

²⁶⁷ Vergl. Urbanz (2009): S 49 ff

²⁶⁸ Vergl. a.a.O. S 75 ff

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BewG	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BK	Betriebskosten
BMA	Brandmeldeanlage
B2B	Business-to-Business
B2C	Business-to-Customer
DIN	Deutsches Institut für Normung e. V.
EMEA	Europe, Middle East, Africa: Wirtschaftsraum Europa – Arabien – Afrika
FRI	full repairing and insuring
HVW	Hausverwaltung
IRI	internal repairing and insuring
JLL	Jones Lang LaSalle
JNM	Jahresnettomiete
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
MT	Multi Tenant, mehrere Mieter
OGH	Oberster Gerichtshof
OR	Obligationenrecht
RIS	Rechtsinformationssystem der Republik Österreich
RWA	Rauch- und Wärmeabzugsanlage
ST	Single Tenant, ein einziger Mieter
USA	United States of America, Vereinigte Staaten von Amerika
VDMA	Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau
VRF	Vienna Research Forum

Literaturverzeichnis

Monographien

- Adler, Detlev P. (2011): Praxisleitfaden Gewerbemietverträge. Beck, München.
- Bernstorff, Christoph von (2006): Einführung in das englische Recht. 3. Aufl., Beck, München.
- Bienert, Sven (2005): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden. 1. Aufl., Gabler, Wiesbaden.
- Bienert, Sven; Funk, Margret (2014): Immobilienbewertung Österreich. 3. aktualisierte und erweiterte Aufl., ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Blumenwitz, Dieter (2003): Einführung in das anglo-amerikanische Recht: Rechtsquellenlehre, Methode der Rechtsfindung, Arbeiten mit praktischen Rechtsfällen. 7. Aufl., Beck, München.
- Dirnbacher, Wolfgang (2013): MRG 2013, Das Mietrechtgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013. ÖVI, Wien.
- Falk, Bernd; Falk, Momme Torsten (Hrsg. 2006): Handbuch Gewerbe – und Spezialimmobilien. Immobilieninformationsverlag Rudolf Müller, Köln.
- Friedman, Jack P.; Harris, Jack C.; Lindeman, J. Bruce (2008): Dictionary of Real Estate Terms. 7. ed, Barron's, Hauppauge, NY.
- Funk, Marget; Kohlmaier, Katharina et al. (2003): Immobilienlexikon Österreich. ÖVI, Wien
- Gondring, Hanspeter (2013): Immobilienwirtschaft. Handbuch für Studium und Praxis. 3. Aufl., Franz Vahlen, München.
- Hirdes, Frank-Wolfgang; Kern, AeiSo; Kohagen, Jens (2005): Internationales Handbuch der Logistikimmobilie. CapTen AG, München.
- JLL Jones Lang LaSalles Inc. (2020): Raising Capital from corporate real estate, EMEA transaction volumes analysis, 2020 update. <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/uk/raising-capital-from-corporate-real-estate-final.pdf> abgefragt am 19.08.2020
- Kaster, Lewis R. (1979): Sale-leasebacks, economics, tax aspects and lease terms. Practising Law Institute, New York.
- Kuhnle, Rainer; Kuhnle-Schadn, Alexandra (2005): Leasing. Ein Baustein moderner Finanzierung. 2. Aufl., Linde, Wien.
- Ling, David C.; Archer, Wayne R. (2010): Real Estate Principles, A Value Approach. 3. Aufl., McGraw-Hill, New York.
- Oberhammer, Paul; Kletečka, Andreas; Wall, Andrea (2011): Soziales Mietrecht in Europa. Springer, Wien.
- Scott, David Logan (2000): Wall-Street-Wörterbuch: Börsenlexikon von A bis Z für den Investor von heute. 2. Aufl., Oldenbourg, Wien, München.
- Weber, Klaus (Hrsg., 2019): Creifelds Rechtswörterbuch. Beck, München.

Diplomarbeiten, Masterthesen, Dissertationen und Habilitationsschriften

Bürgi, Sandra (2011): Triple-Net-Mietverträge. Unveröffentlichte Masterthese, Universität Zürich, Zürich.

Mayer, Michael-Hannes (1996): Das sale-and-lease-back Verfahren. Unveröffentlichte Diplomarbeit, Karl Franzens Universität, Graz.

Neidhart, Felix (2018): Der Logistikimmobilienmarkt in Österreich. Unveröffentlichte Masterthese, Fachhochschule Wiener Neustadt, Wiener Neustadt.

Pongruber, Florian (2011): Leasing: Eine mögliche Finanzierungsalternative der Unternehmung. Unveröffentlichte Masterthese, Karl Franzens Universität, Graz

Urbanz, Markus (2009): Bedeutung der Instandhaltungskosten bei Bestandslogistikimmobilien für die notwendige Liquidität zur Kreditrückführung aus Vermietersicht. Unveröffentlichte Masterthese, Technische Universität Wien, Wien.

Würdinger, Stefanie (2016): Der Triple-Net-Mietvertrag, veröffentlichte Dissertation, Universität Regensburg. Duncker & Humblot, Berlin. Schriften zum Bürgerlichen Recht, Band 463.

Internetquellen

Chen, James (2020): Net Lease <https://www.investopedia.com/terms/n/net-lease.asp> abgefragt am 30.12.2020

Chen, James (2020): Double Net Lease <https://www.investopedia.com/terms/d/double-net-lease.asp> abgefragt am 30.12.2020

Chen, James (2020): Triple Net Lease <https://www.investopedia.com/terms/t/triple-net-lease-3nn.asp> abgefragt am 30.12.2020

Hall, Mary (2020): Single vs. Double vs. Triple Net Leases: What's the Difference? <https://www.investopedia.com/ask/answers/040115/what-are-differences-between-single-double-and-triplenet-leases.asp#single-net-leases> abgefragt am 30.12.2020

Kanton Zug: <https://www.zg.ch/> abgefragt am 21.08.2020

<https://www.linguee.com/english-german/translation/IMPLIED+WARRANTY+OF+FITNESS.html> abgefragt am 15.8.2020

<https://signnn.com/what-is-an-absolute-3nn-lease/> abgefragt am 4.1.2021

<https://occupa.co.uk/question/differences-fri-lease-iri-lease/> abgefragt am 22.8.2020

<https://definitions.uslegal.com/b/bondable-lease/> abgefragt am 4.1.2021

Kenton, Will (2020): Business-to-Customer; B2C vs. Business-to-Business (B2B) <https://www.investopedia.com/terms/b/btoc.asp> abgefragt am 17.2.2021

York, Daniel (2019): What is a Full Repairing and Insuring Lease? <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=05122f6f-6494-4e10-9d19-6b1435672e31> abgefragt am 22.8.2020

Zeitschriftenaufsätze, sonstige Beiträge

Börner-Kleindienst, Michael (2006): Logistikimmobilien – Kategorien, Determinanten und Marktteilnehmer. In: Falk, Bernd; Falk, Momme Torsten (Hrsg. 2006): Handbuch Gewerbe – und Spezialimmobilien. Immobilieninformationsverlag Rudolf Müller, Köln.

Bur Bürgin, Franziska; Dillier, Daniel (2009): Sale and Lease Back Transaktionen, in: Tribune, Handelskammer beider Basel, 3/2009. <https://blav.ch/links?part704> abgefragt am 21.8.2020

CBRE (2020): Logistikmarkt Österreich 2020. Wien

Griebel, Andreas (2019): Triple-Net-Mietverträge. Überraschungen zum Vertragsende sind keine Seltenheit. In: Focus Immobilien 05/2019. <https://www.roedl.de/de-de/de/medien/publikationen/newsletter/fokus-immobilien/documents/fokus-immobilien-ausgabe-mai-2019.pdf> abgefragt am 2.6.2020

Größ, Stephan (2020): Experteninterview am 4.12.2020, Wien. Anhang S 87-89

Joachim, Willi E. (2006): Dach und Fach – Klarheit oder Krach?! In: Börstinghaus Ulf P., Eisenschmidt, Norbert (Hrsg. 2006): Theorie und Praxis des Miet- und Wohnungseigentumsrechts: Festschrift für Hubert Blank zum 65. Geburtstag. Beck, München

Kothbauer, Christoph (2013): Vertragliche Übernahmen von Erhaltungspflichten durch den Mieter. In: Dirnbacher, Wolfgang (2013): MRG 2013, Das Mietrechtgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013. ÖVI, Wien.

Madl, Peter (2020): Experteninterview am 3.12.2020, Wien. Anhang S 90-92

Urbach, Simon; Moskriz, Elisabeth (2008): Die Zulässigkeit von Triple-Net Mietverträgen im schweizerischen Mietrecht, in: AJP 2008, S. 995 – 1006. https://www.walderwyss.com/user_assets/publications/540.pdf abgefragt am 21.8.2020

Söhlke, Raphael (2008): Die Zulässigkeit von Triple-Net-Mietverträgen, in: Transaktionen, Vermögen, Pro Bono, Festschrift zum zehnjährigen Bestehen von P+P Pöllath + Partners, 2008, S. 197 – 210. <https://m.pplaw.com/sites/default/files/downloads/fs-soehlke.pdf> abgefragt am 2.6.2020

(Rechts-)Normen

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), BGBl. I Nr. 16/2020

Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht - OR) vom 30. März 1911 (Stand am 1. April 2020)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Juni 2020 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist

Housing Act 1988 <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/50/contents> abgefragt am 31.12.2020

Housing Act 1996 <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/52/contents> abgefragt am 31.12.2020

Lex Koller (BewG): Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; regelt, inwieweit Personen, die gemäss BewG als Personen im Ausland gelten, Grundstücke in der Schweiz erwerben dürfen.
<https://www.zg.ch/behoerden/volkswirtschaftsdirektion/direktionssekretariat/lex-koller> abgefragt am 21.8.2020.

Mietrechtsgesetz (MRG), BGBl. I Nr. 58/2018

ÖNORM M 8100 (1985): Instandhaltung - Benennungen, Definitionen und Maßnahmen (zurückgezogen seit 2001 08 01)

Rented Homes Bill (HL Bill 34) 2019

VDMA 24186 (in jüngster Fassung 2019): Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden. Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vom herkömmlichen (Wohnraum-)Mietvertrag zum bond-lease ²⁶⁹	8
Abbildung 2: Single-Tenant- und Multi-Tenant-Verträge	30
Abbildung 3: Zeitraum Vertragsabschluss	30
Abbildung 4: Hinweis auf BK nach MRG	32
Abbildung 5: Hinweis auf BK-Schlüssel	33
Abbildung 6: Listung BK (Anhang vs. Text)	33
Abbildung 7: Verrechenbarkeit der Wasserversorgung	35
Abbildung 8: Zähler (Eichung, Wartung, Ablesung	36
Abbildung 9: Rauchfangkehrung	36
Abbildung 10: Kanalräumung	37
Abbildung 11: Unratabfuhr	37
Abbildung 12: Schädlingsbekämpfung	38
Abbildung 13: Beleuchtung allgemeine Teile	38
Abbildung 14: Versicherung	39
Abbildung 15: Verwaltung	40
Abbildung 16: Hausbetreuung	41
Abbildung 17: Schneeräumung	42
Abbildung 18: öffentliche Abgaben	42
Abbildung 19: Aufzug	43
Abbildung 20: Waschküche	43
Abbildung 21: Grünanlage	44
Abbildung 22: Wärmeversorgungsanlage	45
Abbildung 23: Wartung + Instandhaltung der technischen Anlagen	47
Abbildung 24: Dach	48
Abbildung 25: Stellplatzanlagen	49
Abbildung 26: Betriebsfeuerwehr	49
Abbildung 27: Cap Clauses	50
Abbildung 28: zukünftige Gebühren und Abgaben	51
Abbildung 29: Bezahlung der BK-Akonti	52
Abbildung 30: Abrechnung BK und Nebenkosten	52
Abbildung 31: Anhebung BK-Akonti	53
Abbildung 32: verbrauchsabhängige Nebenkosten	54

²⁶⁹ Abbildung von der Autorin erweitert nach Ling, Archer (2010): S 589

Abbildung 33: Definitionen	56
Abbildung 34: Zuständigkeit für Dach + Fach	57
Abbildung 35: Zuständigkeit des Mieters bei Baumängeln	58
Abbildung 36: Schönheitsreparaturen	59
Abbildung 37: Nachweis von Wartungs- und Prüfprotokollen	61
Abbildung 38: Verkehrssicherungspflicht	63
Abbildung 39: Regelung Rückgabe.....	64
Abbildung 40: Haftung des Vermieters	67
Abbildung 41: Haftung des Mieters	68
Abbildung 42: Wiederherstellung	71
Abbildung 43: Kontrolle durch den Vermieter	72

Alle Abbildungen (außer Abb. 1) von der Autorin erstellt.

Anhang

Interviews

INTERVIEWLEITFADEN

Zentrale Fragestellung:

Die Vereinbarkeit von klassischen Triple-Net-Verträgen mit der österreichischen Gesetzgebung und Judikatur

- Begrüßung – Vorstellung der Autorin – Vorstellung der Masterthese
- Einholung der Genehmigung zur Aufzeichnung des Gespräches (per Zoom oder MStTeams)
- Interview
- Dank für die Zeit und die Expertise
- Inhaltliche Zusammenfassung des Interviews durch die Autorin – schriftliche Freigabe per Mail durch den Interviewpartner

Fragestellungen:

1. Überwälzung des (gesamten) Erhaltungsaufwands auf Mieter: Inwieweit ist dies zulässig in Hinblick auf § 1096 und § 879 ABGB?
2. Caps oder cap-clauses: Stellen diese in Hinblick auf § 1096 und § 879 ABGB eine rechtliche Notwendigkeit im Österreichischen Recht dar oder sind sie Ergebnis von wirtschaftlichen Verhandlungen?
3. Individualvereinbarungen vs. Formularverträge: Wie weit beeinflusst dies die Gültigkeit der vertraglichen Vereinbarungen?
4. Inwieweit sehen Sie die Begriffe Instandhaltung, Instandsetzung und Erhaltung nach österreichischer Rechtsprechung bzw. als Begriffe des Steuerrechts als problematisch? Allfällige Folgen daraus?
5. Der Begriff Dach und Fach als Begriff aus der Bautechnik: Bestehen Schwierigkeiten in der Definition und der Handhabung in österreichischer Vertragsgestaltung? Gibt es Folgen daraus?
6. Kostenklausel vs Pflichtenklausel: Inwieweit wird die Problematik im Handling während der Mietlaufzeit in der Vertragsgestaltung berücksichtigt?
7. Kautelarische Behandlung der Beendigung des Mietverhältnisses: Was sind geeignete Formulierungen bzw. Maßnahmen, um einen Erhaltungsrückstau zu verhindern?

8. Ist ein Logistikpark jedenfalls als Wirtschaftspark zu interpretieren und fällt daher in den Teilanwendungsbereich des MRG? Zwingend?
9. Sehen Sie einen vertraglichen Hinweis auf BK nach MRG als hilfreich oder kontraproduktiv? Warum?
10. Ist ein Hinweis notwendig, dass die Anwendbarkeit des MRG vereinbarungsgemäß ausgeschlossen ist?

INTERVIEW DR. GRÖSZ

Dr. Stephan Größ, LL.M. (Brügge)

Rechtsanwalt, Partner. EY Law, Pelzmann, Gall, Größ Rechtsanwälte GmbH

Interview am 4.12.2020

Freigegeben per Mail am 10.12.2020

1. Überwälzung des (gesamten) Erhaltungsaufwands auf Mieter: Inwieweit ist dies zulässig in Hinblick auf § 1096 und § 879 ABGB?

Nicht oder nur begrenzt zulässig, daher sind auch klassische Triple-Net-Verträge in Österreich nicht zulässig. Es besteht ein OGH-Urteil (Einkaufszentrum), dass die Überwälzung der gesamten Erhaltungsarbeiten inklusive Dach und Fach gröblich benachteiligend ist, da derartige Kosten für die Zukunft völlig unabschätzbar sind.²⁷⁰

2. Caps oder cap-clauses: Stellen diese in Hinblick auf § 1096 und § 879 ABGB eine rechtliche Notwendigkeit im Österreichischen Recht dar oder sind sie Ergebnis von wirtschaftlichen Verhandlungen?

Die Unterscheidung von Betriebskosten und Erhaltungskosten ist hier notwendig. Ein Betriebskostendeckel ist nicht unbedingt notwendig für die Zulässigkeit der gegenständlichen Passus im Vertrag. Betriebskostendeckel sind in der Regel Ergebnis wirtschaftlicher Vereinbarungen und eventuell ein Niederschlag einer starken Verhandlungsposition eines Mieters.

Eine Deckelklausel in Bezug auf die Erhaltungsarbeiten inklusive Dach und Fach jedoch könnte dazu führen, dass ein Triple-Net-Vertrag doch zulässig wird. Mit einem Cap in Bezug auf die Erhaltungsarbeiten von z.B. bis zu 10 % der Nettojahresmiete kann man möglicherweise der Gefahr der Sittenwidrigkeit ausweichen und wäre dies ein tragfähiges Argument. Hinweis: Solche Vertragsgestaltungen sind noch nicht ausjudiziert und kann aus heutiger Sicht keine Prognose abgegeben werden, ob dies von der Judikatur bestätigt werden würde.

3. Individualvereinbarungen vs. Formularverträge: Wie weit beeinflusst dies die Gültigkeit der vertraglichen Vereinbarungen?

Prinzipiell besteht die Gefahr der Sittenwidrigkeit bei Formularverträgen. In der Praxis sind die Verträge standardisiert, die wesentlichen Klauseln betreffend Erhaltungsmaßnahmen werden jedoch durch die Rechtsberater der Parteien

²⁷⁰ 7 Ob 93/12w

verhandelt. In der praktischen Anwendung beruft man sich daher bei Einwendungen erfahrungsgemäß nicht auf § 879, Abs. 3 ABGB.

4. Inwieweit sehen Sie die Begriffe Instandhaltung, Instandsetzung und Erhaltung nach österreichischer Rechtsprechung bzw. als Begriffe des Steuerrechts als problematisch? Allfällige Folgen daraus?

Jeder Begriff ist problematisch und bietet prinzipiell Möglichkeiten zu Streitigkeiten. In den Verträgen werden Begriffe bestmöglich definiert. Es werden immer graduelle Unschärfen bestehen.

Besonders in Grenzbereichen gibt es Möglichkeiten für Diskrepanzen. Als Beispiel: Erhaltung und Instandhaltung des Fußbodens obliegt dem Mieter, die Erneuerung und der Ersatz dem Vermieter. Es besteht der Grenzbereich: Bis wann ist es noch Instandhaltung, ab wann ist es Erneuerung?

5. Der Begriff Dach und Fach als Begriff aus der Bautechnik: Bestehen Schwierigkeiten in der Definition und der Handhabung in österreichischer Vertragsgestaltung? Gibt es Folgen daraus?

Der Begriff Dach und Fach ist allgemein anerkannt, wird in den Verträgen zur Schärfung teilweise definiert. In der Praxis entstehen daraus keine Probleme.

6. Kostenklausel vs Pflichtenklausel²⁷¹: Inwieweit wird die Problematik im Handling während der Mietlaufzeit in der Vertragsgestaltung berücksichtigt?

Prinzipiell ist die Fragstellung der Zuständigkeit und Verpflichtung zur Kostentragung in allen Verträgen berücksichtigt. Als Haftungsthema ist die Gesamtsicherheit beim Vermieter besser aufgehoben, die Überwälzbarkeit auf den Mieter wird von Vermieterseite natürlich angestrebt. Schnittstellenlisten sind im Logistikbereich seltener zu finden, üblicher sind diese im Bereich der Hotel-Pachtverträge.

7. Kautelarische Behandlung der Beendigung des Mietverhältnisses: Was sind geeignete Formulierungen bzw. Maßnahmen, um einen Erhaltungsrückstau zu verhindern?

Die Rücknahme muss „in ordentlichem Zustand unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung“²⁷² zurückgegeben werden. Darüber hinaus müssen genaue Regelungen getroffen werden, wie der Mietgegenstand zurück zu stellen ist. Die Absicherung passiert durch die Kautions.

8. Ist ein Logistikpark jedenfalls als Wirtschaftspark zu interpretieren und fällt daher in den Teilanwendungsbereich des MRG? Zwingend?

²⁷¹ Begriffe aus dem deutschem Rechtsraum

²⁷² Wie sich aus § 1111 ABGB ergibt

Im Regelfall wahrscheinlich schon. Dies hat jedoch kaum praktische Bedeutung, da ein Logistikpark zumeist als nicht-geförderter Neubau allfällig nur unter den Teilanwendungsbereich des MRG fällt und hier die anwendbaren Bestimmungen des MRG bei guter Vertragsgestaltung nicht wirklich eine Einschränkung bedeuten.

9. Sehen Sie einen vertraglichen Hinweis auf Betriebskosten nach MRG als hilfreich oder kontraproduktiv? Warum?

Das kommt auf die Sichtweise – Mietersicht kontra Vermietersicht – an. Da das MRG die Betriebskosten taxativ und nur sehr eingeschränkt aufzählt, ist ein alleiniger Bezug auf das MRG für den Mieter jedenfalls vorteilhaft. Zusätzlich zur taxativen und eingeschränkten Listung sind die im MRG genannten Kostenaufwände durch das Gesetz und die Judikatur auch sehr genau definiert. Daher ist für den Vermieter die sinnvollste Vorgangsweise sicherlich jene, einerseits die Betriebskosten nach MRG als verrechenbar zu definieren. Andererseits diesen Katalog aber durch eine beschreibende Aufzählung weiterer zu verrechnenden Betriebskosten zu ergänzen.

10. Ist ein Hinweis notwendig, dass die Anwendbarkeit des MRG vereinbarungsgemäß ausgeschlossen ist?

Wenn man nicht im Vollanwendungsbereich des MRG ist und zu oft auf eine Anwendung laut MRG verweist, kann dies von der Judikatur so interpretiert werden, dass die Vertragspartner die Vollanwendung des MRG beabsichtigten. Daher sollte einerseits ein oftmaliger Hinweis auf das MRG vermieden werden und andererseits jedenfalls klargestellt werden, dass die Parteien nicht wünschen, im Vollanwendungsbereich des MRG zu sein.

INTERVIEW DR. MADL

Dr. Peter Madl

Rechtsanwalt, Partner. Schönherr Rechtsanwälte GmbH

Interview am 3.12.2020

Freigegeben per Mail am 11.12.2020

1. Überwälzung des (gesamten) Erhaltungsaufwands auf Mieter: Inwieweit ist dies zulässig in Hinblick auf § 1096 und § 879 ABGB?

Der gesamte Aufwand kann auf keinen Fall überwältzt werden. Seit 2007 wird das als gröblich benachteiligend beurteilt, wenn dies im Zuge von Vertragsformblättern geschieht. Weiters kommt außerhalb des MRG (in der Vollaussnahme) zum Tragen, dass die Erhaltungsmaßnahmen laut § 1096 ABGB von Vermieter zu übernehmen sind. Dadurch ist man bei einer vollkommenen Überwälzung des Aufwands im Bereich der Sittenwidrigkeit. In der Praxis wird oft vereinbart, dass ein Teil des Entgelts in einem gewisser Anteil an Erhaltungsaufwand besteht. Dies sollte zwecks Überprüfbarkeit der Sittenwidrigkeit und Ortsangemessenheit des Mietentgelts vorzugsweise durch eine Bewertung und Darstellung mittels konkreter Zahlen geschehen. Tatsächlich ist jedoch eine allgemeine Formulierung ohne konkrete Zahlen von den Gerichten noch nicht abgeschmettert worden.

Hinweis: Dies bezieht sich nur auf den Erhaltungsaufwand. Klassische Betriebskosten im Sinne von Wartungen, Überprüfungen und dergl. sind davon nicht erfasst und ohne Einschränkungen auf den Mieter überwälzbar.

2. Caps oder cap-clauses: Stellen diese in Hinblick auf § 1096 und § 879 ABGB eine rechtliche Notwendigkeit im Österreichischen Recht dar oder sind sie Ergebnis von wirtschaftlichen Verhandlungen?

Die Höhe der Caps ist stellt das Ergebnis von Verhandlungen dar. Die rechtliche Notwendigkeit ergibt sich daraus, dass der Umfang des überwältzten Erhaltungsaufwands nicht ausufern darf, da sonst die Miete zu hoch würde. Dh.: Caps sind notwendig, um das Risiko, gegen § 879 ABGB zu verstoßen zu minimieren. Die Werkzeuge, um das zu erreichen, sind jährliche Fixbeträge oder Prozentsätze der Nettomiete, manchmal auch verbunden mit Durchrechnungszeiträumen.

3. Individualvereinbarungen vs. Formularverträge: Wie weit beeinflusst dies die Gültigkeit der vertraglichen Vereinbarungen?

Individualvereinbarungen sind jedenfalls wirksam, da sie nicht gegen die gröbliche Benachteiligung nach § 879 ABGB verstoßen. Insofern ist es wichtig, dass die wesentlichen inhaltlichen Themen verhandelt werden und idealer Weise von beiden Partnern gemeinsam formuliert werden, damit diese Klauseln der Anforderung an Individualvereinbarungen entsprechen.

4. Inwieweit sehen Sie die Begriffe Instandhaltung, Instandsetzung und Erhaltung nach österreichischer Rechtsprechung bzw. als Begriffe des Steuerrechts als problematisch? Allfällige Folgen daraus?

Erhaltung ist ein Begriff, der im Gesetz verwendet wird. Die anderen beiden Begriffe werden in der Praxis verwendet und haben Niederschlag in der Ö-Norm gefunden. Die Parteien und die Rechtsprechung sind sich im Wesentlichen einig, wie die Begriffe verwendet werden.

5. Der Begriff Dach und Fach als Begriff aus der Bautechnik: Bestehen Schwierigkeiten in der Definition und der Handhabung in österreichischer Vertragsgestaltung? Gibt es Folgen daraus?

Auch hier ist die Handhabung eindeutig und gibt es in der Praxis keine Schwierigkeiten. Wenn Definitionen in Verträge verwendet werden, sollten dies jedenfalls die Definitionen aus Ö-Normen oder Gesetzen sein.

6. Kostenklausel vs Pflichtenklausel: Inwieweit wird die Problematik im Handling während der Mietlaufzeit in der Vertragsgestaltung berücksichtigt?

Aus dem deutschen Rechtsraum kommen matrixartige Vertragsanhänge, die tabellarisch darstellen: was ist die Aufgabe, wer ist verantwortlich für die Durchführung und wer übernimmt die Kosten? Von Eigentümerseite sollte vorher klar die Priorisierung der Haftungsthemen abgewogen werden und den Niederschlag in einem solchen Anhang finden.

7. Kautelarische Behandlung der Beendigung des Mietverhältnisses: Was sind geeignete Formulierungen bzw. Maßnahmen, um einen Erhaltungsrückstau zu verhindern?

Aus dem Hotelbereich stammen Ansparlösungen. Davon ausgehend, dass am Mietobjekt eben Erhaltungsmaßnahmen in einer gewissen Höhe durchgeführt werden müssen, um in einem ordnungsgemäßen Zustand zu bleiben, legt man fest, dass jährlich gewisse Beträge für Erhaltungsmaßnahmen verwendet werden müssen. Die Überprüfung findet regelmäßig durch Budgetabgleich und Sitzungen der Parteien

statt. Diese Konstrukte sind bis dato jedoch wirklich nur im Hotelbereich zu finden und finden keinen Niederschlag in anderen Assetklassen.

8. Ist ein Logistikpark jedenfalls als Wirtschaftspark zu interpretieren und fällt daher in den Teilanwendungsbereich des MRG? Zwingend?

Der Begriff Wirtschaftspark hat ursprünglich auf Produktion und Herstellung abgezielt. Die Definition für Wirtschaftspark schließt jedoch Logistik nicht definitiv aus und so ist ein Logistikpark als Wirtschaftspark dem (sehr eingeschränkten) Teilanwendungsbereich des MRG zu unterstellen.

9. Sehen Sie einen vertraglichen Hinweis auf Betriebskosten nach MRG als hilfreich oder kontraproduktiv? Warum?

Ein vertraglicher Hinweis auf Verrechnung der Betriebskosten nach MRG ist durchaus sinnvoll, da es im Teilanwendungsbereich des MRG gerichtliche Entscheidungen gibt, die festlegen, dass gewisse Positionen dieser großen und umfassenden Betriebskostenkataloge undurchsetzbar und nichtig sind. Durch den Bezug auf das MRG kann in einem solchen Fall zumindest der Kernbereich gesichert werden. Sinnvoller Weise werden jedenfalls die Betriebskosten nach MRG genannt erweitert durch spezifische andere Positionen.

10. Ist ein Hinweis notwendig, dass die Anwendbarkeit des MRG vereinbarungsgemäß ausgeschlossen ist?

11. Es besteht durchaus das Risiko, dass bei zu häufiger Bezugnahme auf das MRG vom Gericht festgestellt wird, dass der Vertragswille war, sich zur Gänze oder zumindest dem Teilanwendungsbereich des MRG zu unterwerfen. Daher wird dezidiert auf die allfällige Bezugnahme hingewiesen und festgehalten, dass im Übrigen das MRG nicht zur Anwendung kommt.

Vertragsinhalte der einzelnen Verträge

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
Hinweis BK-SL	—	nein	ja	—	—	ja	ja	ja
Caps	BK: 10% d. JNM	HVV: 3 % d. JNM	—	HVV: 1,65 % d. JNM	HVV: indexierter Fixbetrag/m ²	—	—	HVV: indexierter Fixbetrag/m ²
Anhang/Text	T	A	A	T + A	T	T	T	T
zukünftige Gebühren + Kosten	—	—	—	unvorhersehbare Abgaben + Gebühren, zukünftige Nebenkosten	—	—	—	—
Bezahlung BK-Akonti	quartalsweise	monatlich	monatlich	monatlich	monatlich	monatlich	monatlich	monatlich
BK Abrechnung bis	Ende des Folgejahres	Ende des Folgejahres, spätere Abrechnung möglich	30.6. d. Folgejahrs	30.6. d. Folgejahrs	30.6. d. Folgejahrs	30.6. d. Folgejahrs	30.6. d. Folgejahrs	30.6. d. Folgejahrs
Anhebung BK-Akonti	mit Ankündigungsfrist von 2 Monaten zum 1. eines Quartals	zum 1. des Folgemonats der Abrechnung	unterjährige Anpassung möglich	sobald das Ergebnis der letzten Abrechnungsperiode vorliegt	—	unterjährige Anpassung möglich	Erhöhung oder Herabsetzung möglich	—
Norm für Instandhaltung	—	—	—	—	—	ÖNorm M8100	VDMA 24186	—
verbrauchsabhängige Nebenkosten	direkt über Versorger	direkt über Versorger	direkt über Versorger	direkt über Versorger	direkt über Versorger	direkt über Versorger	direkt über Versorger	direkt über Versorger
Definitionen für	Instandhaltung, Instandsetzung, Ersatzbeschaffung + Erneuerung, Dach, Fach	—	Dach, Fach (außer Fenster)	Dach, Fach (außer Türen und Tore, Verschleißteile der Fenster)	—	—	—	—
Zuständigkeit für Dach und Fach	Mieter	Vermieter	Vermieter	Vermieter	Vermieter	Vermieter	Vermieter	Vermieter

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
bauliche Mängel	Ausschluß der Zuständigkeit des Mieters	Ausschluß der Zuständigkeit des Mieters	—	—	—	—	—	—
Schönheits-reparaturen	Ausschluß der Zuständigkeit des Mieters	Zuständigkeit des Mieters	—	—	Zuständigkeit des Mieters	—	Zuständigkeit des Mieters	—
Nachweis von Wartungs- und Prüfprotokollen	—	—	Zuständigkeit des Mieters	Zuständigkeit des Mieters	—	Zuständigkeit des Mieters	—	—
Verkehrs-sicherungs-pflicht	—	Bestandnehmer - Mietobjekt; Bestandgeber - außerhalb	—	Bestandnehmer	Bestandnehmer	Bestandnehmer - Mietobjekt; Bestandgeber - außerhalb	Bestandnehmer - Mietobjekt; Bestandgeber - außerhalb	—
Rückgabe: Zustand	geräumt, besenrein. Kostenfreie Übernahme von Einbauten	Kostenfreie Übernahme von Einbauten	—	Kostenfreie Übernahme von Einbauten	Kostenfreie Übernahme von Einbauten. Ausmalverpflichtung	Kostenfreie Übernahme von Einbauten. Ausmalverpflichtung	Kostenfreie Übernahme von Einbauten. Ausmalverpflichtung	Kostenfreie Übernahme von Einbauten
Rückgabe: Pönale	—	Pönale	Pönale	—	Pönale	—	Pönale	—
Rückgabe: anhand Protokoll	—	Übergabeprotokoll	—	Übergabeprotokoll + Fotodokumentation	Übergabeprotokoll	—	—	—
Rückgabe: Nachvermietung	Besichtigung ab 6 Monate vor Beendigung	—	—	Werbeschild ab 6 Monate vor Beendigung	—	rechtzeitige Geschäfts-anbahnung ermöglichen	—	—
Haftung d. Bestandgebers	keine bei Leistungstörung v. Verbrauchsmedien	keine bei Leistungstörung v. Verbrauchsmedien	keine bei Störung d. Haustechnik	nur bei grober Fahrlässigkeit d. Bestandgebers	Leistungstörung Verbrauchsmedien	nur bei grober Fahrlässigkeit d. Bestandgebers	nur bei grober Fahrlässigkeit d. Bestandgebers	nur bei schuldhaftem Stören d. Bestandgebersx
Haftung d. Bestand-nehmers	zulässige Belastung	Beschädigungen, Bekanntgabe v. Schäden	Beschädigungen, zulässige Belastung, Bekanntgabe v. Schäden	Beschädigungen, zulässige Belastung, Bekanntgabe v. Schäden	Beschädigungen, zulässige Belastung, Warnpflicht bei Schäden	Beschädigungen, Bekanntgabe v. Schäden	Beschädigungen, Bekanntgabe v. Schäden	Beschädigungen, Bekanntgabe v. Schäden

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—	—	—	BK im Sinne §§ 21 ff MRG	—	—
Haftung d. Bestandnehmers: Betriebshaftpflichtversicherung	—	Verpflichtung zum Abschluss	—	Verpflichtung zum Abschluss	—	Verpflichtung zum Abschluss	—	—
Haftung d. Bestandnehmers: Kontamination + Altlasten	Kontamination + Altlasten	Entfernung v. Ablagerungen oder Verunreinigungen	Entfernung v. Ablagerungen oder Verunreinigungen	Entfernung v. Ablagerungen oder Verunreinigungen	Entfernung v. Ablagerungen oder Verunreinigungen	Kontamination	Entfernung v. Ablagerungen oder Verunreinigungen	Kontamination
Untergang	Verpflichtung des Vermieters zu Wiederaufbau	Wiederaufbau im Ermessen des Vermieters	—	—	—	keine Verpflichtung für Vermieter	Vermieter nur im Umfang der Versicherungsdeckung verpflichtet	—
Kontrolle	zu Öffnungszeiten	rechtzeitige Terminabstimmung	—	nach vorheriger Anmeldung zu angemessener Geschäftszeit	rechtzeitige schriftliche Ankündigung	vorherige Ankündigung	jährliche Besichtigung	—

Aufstellung Betriebs- und Nebenkosten: Übersicht

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Wasserversorgung	s.o.	✓	✓	✓	✓	s.o.	✓	✓
Zähler (Eichung, Wartung, Ablesung)	s.o.	✓	✓	✓	—	s.o.	✓	—
Rauchfangkehrung	s.o.	—	✓	✓	✓	✓	—	—
Kanalräumung, Entwässerung	s.o.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Unratabfuhr	s.o.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Schädlingsbekämpfung	s.o.	—	✓	✓	—	✓	—	✓
Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile	s.o.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Feuerversicherung	✓	✓	✓	✓	—	✓	—	✓
Haftpflichtversicherung	✓	✓	✓	✓	—	✓	—	✓
Leitungswasserschaden	✓	✓	✓	✓	—	✓	—	✓
Glasbruch	—	✓	✓	✓	—	✓	—	—
Sturm	✓	✓	✓	✓	—	✓	—	✓
Terrorismus	✓	✓	—	—	—	✓	—	—
Verwaltungsauslagen	s.o.	Deckel	✓	Deckel	✓	s.o.	—	✓
Hausbetreuung/Reinigung	s.o.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Schneeräumung	s.o.	✓	—	✓	—	✓	✓	✓
öffentliche Abgaben	s.o.	✓	✓	✓	✓	s.o.	✓	✓

	A	B	C	D	E	F	G	H
	ST	MT	MT	ST	ST	MT	MT	MT
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Aufzug	s.o.	—	✓	✓	—	✓	—	—
Waschküche	s.o.	—	✓	—	—	s.o.	—	—
Wärmeversorgung	s.o.	—	✓	✓	✓	✓	—	✓
Grünanlagen	s.o.	✓	✓	✓	✓	s.o.	—	—
Stellplatzanlagen	s.o.	✓	—	—	—	s.o.	—	—
Dach	s.o.	✓	✓	—	—	s.o.	—	—
technische Anlagen (Wartung + Instandhaltung)	s.o.	✓	✓	✓	✓	ÖNorm M 8100	VDMA 24186	✓
Hebebühnen	s.o.	✓	—	—	—	s.o.	—	—
Sanitäranlage	s.o.	✓	✓	—	—	✓	—	—
Lüftungs- und Klimaanlage	s.o.	✓	✓	—	—	s.o.	—	—
Roll- und Sektionälrore	s.o.	✓	✓	✓	—	s.o.	—	—
RWA-Anlage	s.o.	✓	✓	—	—	s.o.	—	—
Brandschutzleistungen	s.o.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	—
Betriebsfeuerwehr	—	—	—	—	—	✓	—	✓
Netzersatzanlage	s.o.	✓	—	✓	—	✓	—	—
Alarmanlage, Sicherheitsdienst	s.o.	—	✓	✓	—	✓	—	—
Leitsystem, Hinweisschilder	—	✓	—	—	—	—	—	—
Klingel- und Sprechanlage	s.o.	—	—	✓	—	✓	—	—

Aufstellung Betriebs- und Nebenkosten: Details

MRG	A	B	C	D	E	F	G	H
	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Single Tenant	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Versorgung mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Überprüfungs-kosten der Wasserleitungen), die Erhaltung bestehender Wasserversorgung aus Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung		Wasser	Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungs-anlage und einer Wasseraufbereitungs-anlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe	Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungs-anlage und einer Wasseraufbereitungs-anlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe	Brauch- und Abwasser. Wasserversorgung		Wasser	Wasserbezugskosten
Eichung, Wartung, Ablesung von Meßvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung		Kosten der Anmietung oder anderer Art der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, Eichgebühren	siehe Wärme-, Wasser- und Warmwasserversorgung	siehe Wärme-, Wasser- und Warmwasserversorgung			Erwerb, Anmietung bzw. Gebrauchsüberlassung von Geräten oder einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung (Zähler) Ablesung, Berechnung und Aufteilung	
auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung		Abwasser	Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungs-pumpe	Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungs-pumpe	Sperrmüll, Sondermüll, Leergut und Müll. Kanal- und Entwässerungs-gebühren	Be-, Entwässerung, Kanalisationsgebühren, Kanalräumung	Abwasser	Kanalbenutzungskosten , insbesondere Kanalräumungs-gebühren und Kosten für die Behebung einer von der Bestandnehmerin nachweislich verursachten Kanalverstopfung
			Ungezieferbekämpfung	Ungezieferbekämpfung		Schädlingsbekämpfung		

MRG	A	B	C	D	E	F	G	H
	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Single Tenant	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
			Schornsteinreinigung, Kehrgebühren	Schornsteinreinigung, Kehrgebühren	Schornsteinreinigung	Rauchfangkehrung		
		Müllentsorgung	für Müllbeseitigung zu entrichtende Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen, Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung	für Müllbeseitigung zu entrichtende Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen, Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung	Abfallentsorgung	Unratabfuhr, Müllpressen	Müll, Sperrmüll, Sondermüll	Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung
entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile		Stromversorgung der Gemeinflächen wie Technikräume, der haustechnischen Anlagen, insbesondere Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen und -räume, Außenanlagen, Parkplätze sowie sonstiger gemeinschaftlich genutzter Gebäudeteile einschl. Ersatz abgängiger Leuchtmittel/Drosseln/Starter und Kosten regelmäßiger Sicherheitsprüfungen	Beleuchtung, Strom für Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen	Beleuchtung, Strom für Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen	Energieversorgung, Ersatz v. Sicherungen, Glühlampen und Leuchtstoffröhren	Licht- und Kraftstrom	Beleuchtung der Zufahrtswege	Allgemeinstrom
		All-Risk-Versicherung		Extended Coverage				
Feuerversicherung	ja		ja	ja	keine Vers genannt	ja	keine Vers genannt	ja
Haftpflichtversicherung	ja		ja	auch Öltank		ja		ja
Leitungswasserschade	ja		ja	ja		ja		ja
Glasbruch	—		ja	ja		ja		—
Sturm	ja		ja	ja		ja		ja
	Terrorismus		—	—		Terrorismus		—
	Umwelthaftpflicht		—	—		Stromschäden		—

MRG	A	B	C	D	E	F	G	H
	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Single Tenant	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant
	BK im Sinne §§ 21 ff					BK im Sinne §§ 21 ff		
Verwaltungsauslagen		Kosten für die Verwaltung der Immobilien einschließlich der Gebäudeverwaltung bis 3,0 % d JNM	Verwaltungsleistungen des Hausverwalters: 3,0 % d JNM	1,65 % d JNM	index. Fixkosten/m2	Verwaltung, Management und Leitung, Personalkosten inkl. sämtlicher gesetzlicher und betrieblicher Lohnnebenkosten, Bürokosten, EDV-Kommunikations- und Materialkosten, Kosten für Kontoführung, Daueraufträge, sämtliche weitere mit Verwaltungsaufgaben verbundene Kosten		index. Fixkosten/m2
Hausbetreuung: Reinhaltung und Wartung allgemeiner Räume, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.		Reinigung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, Gemeinschaftsflächen, Einrichtungen, -räume und -anlagen; Reinigung, Pflege und Wartung der äußeren Glas-, sowie der Fassadenflächen nebst etwaiger Sonnen- und Blendschutzanlagen	Gehsteig- und Flächenreinigung, für öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen. Gebäudereinigung, Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume	für öffentliche Straßenreinigung zu entrichtende Gebühren und Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen. Gebäudereinigung, Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Fahrkorb des Aufzugs	Hausreinigung, Reinigung der Außenanlagen	Straßenreinigung, Ladehöfe, Parkplätze, Gehsteig- und Flächenreinigung. Reinigung der allgemeinen Teile, Fassade + Fenster mind. 1 x jährlich	Straßenreinigung und Instandhaltung in Verrechnung gegen eine indexierte Pauschale	Kosten der Reinigung, Schneeräumung, Streuung der Allgemeinflächen
		Winterdienst (Streupflicht, Kosten der Schnee und Eisbeseitigung bzgl. Außenanlagen, Verkehrs- und Dachflächen), sonstige Verkehrssicherungsmaßnahmen		Schneeräumung, Dach- und Vordachflächen		Winterdienst	Schneeräumung	
öffentliche Abgaben		öffentliche Abgaben	laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer	laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer	öffentliche Abgaben		öffentliche Abgaben	öffentliche Abgaben und Gebühren, insbesondere Grundsteuer

MRG	A	B	C	D	E	F	G	H
	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Single Tenant	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
allgem. Anlagen				Wartung und Instandhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft inkl. Fensterwartung				
Aufzug			Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs, Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, regelmäßige Prüfung, Einstellung durch eine Fachkraft, Reinigung der Anlage	Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs, Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, regelmäßige Prüfung, Einstellung durch eine Fachkraft, Reinigung der Anlage		Aufzüge, Rolltreppen		
Wärmeversorgung					Beheizung des Gebäudes			Versorgung mit Wärmeenergie (Fernwärme)
			Betrieb der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, Kosten d. verbrauchten Brennstoffe u. Lieferung, Kosten d. Betriebsstroms, d. Bedienung, Überwachung u. Pflege der Anlage, regelmäßige Prüfung, Einstellung durch eine Fachkraft, Reinigung der Anlage u. des Betriebsraums, Messungen nach dem BundesImmissionschutzgesetz, Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Geräten oder einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung (Zähler) Eichung, Berechnung und Aufteilung	Betrieb der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, Kosten d. verbrauchten Brennstoffe u. Lieferung, Kosten d. Betriebsstroms, d. Bedienung, Überwachung u. Pflege der Anlage, regelmäßige Prüfung, Einstellung durch eine Fachkraft, Reinigung der Anlage u. des Betriebsraums, Messungen nach dem BundesImmissionschutzgesetz, Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Geräten oder einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung (Zähler) Eichung, Berechnung und Aufteilung		Energiekosten, wie Strom-, Heizungs-, Kühlungs- und Warmwasserkosten, Brennstoff, Anfahr, Zulieferung, elektrische Energie, die für die Bedienung eingestellten Fachkräfte (einschließlich den Betrag für Sozialversicherung, Kammerbeiträge, Familienausgleichsfonds etc), Reinigung, Ausgaben für ordentlichen Betrieb und Instandhaltung		

MRG	A	B	C	D	E	F	G	H
	Single Tenant BK im Sinne §§ 21 ff MRG	Multi Tenant	Multi Tenant	Single Tenant	Single Tenant	Multi Tenant BK im Sinne §§ 21 ff MRG	Multi Tenant	Multi Tenant
			Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, Betriebsstrom, Überwachung und Reinigung der Anlage und des Betriebsraums	Betrieb der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, Betriebsstrom, Überwachung und Reinigung der Anlage und des Betriebsraums				
			Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, Wasserversorgung, soweit sie nicht bereits berücksichtigt sind, und Wassererwärmung entsprechend zentrale Heizungsanlage	Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, Wasserversorgung, soweit sie nicht bereits berücksichtigt sind, und Wassererwärmung entsprechend zentrale Heizungsanlage				
			eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme, (analog zentr. Heizungsanlage) Wärmelieferung, weitere Kosten entsprechend zentr. Heizungsanlage	eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme, (analog zentr. Heizungsanlage) Wärmelieferung, weitere Kosten entsprechend zentr. Heizungsanlage				
			Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte, regelmäßige Prüfung, Einstellung durch eine Fachkraft	Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte, regelmäßige Prüfung, Einstellung durch eine Fachkraft				
			alles entsprechend bei verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	alles entsprechend bei verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen				

MRG	A	B	C	D	E	F	G	H
	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Single Tenant	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
Grünanlagen		Reinigung, Pflege und Instandsetzung sowie Instandhaltung befestigter Außenanlagen, von Parkplatzflächen (einschl. Fahrbahnbelag) nebst Zu- und Abfahrten einschl. der Wartung der hierfür erforderlichen Geräte, Gehwegen, Raucherunterständen, Grün- und Gartenanlagen, sämtliche Begrünungen unter Einschluss, Ergänzung und Austausch von Pflanzen und Gehölzen	Gartenpflege, Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen	Gartenpflege, Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen	Reinigung und Pflege der Außenanlagen, laufende gärtnerische Erhaltungsarbeiten			
		Bewirtschaftung der Stellplatzanlagen nebst Kosten für Strom und Energie, Kosten der Wartung und Prüfung der im Zusammenhang mit den Stellplatzanlagen vorhandenen (haus-) technischen Installationen, wie z.B. Lüftungsanlage, BMA-Anlage						
		Wartung und Pflege des Daches einschließlich der Kosten der regelmäßigen Prüfung seiner Funktionstauglichkeit durch einen Fachmann	regelmäßige Reinigung der Dachrinnen, Dachflächen und Dacheinläufe					

MRG	A	B	C	D	E	F	G	H
	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Single Tenant	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
technische Anlagen		Betrieb, Wartung, Instandhaltung/Instandsetzung, TÜV- und (Sachverständigen-) Prüfungen sowie Reinigung	Betrieb, Reinigung und Wartung, Instandhaltung und Reparatur der Halle und der Liegenschaft samt allen Nebenanlagen		für alle techn. Anlagen: Betrieb, Wartung, Instandhaltung/Instandsetzung, TÜV- und (Sachverständigen-) Prüfungen, Einstellung sowie Reinigung, Messungen nach Emissionsgesetz	Ausgaben für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Instandhaltung gemäß allfälliger Vorgaben der Hersteller sowie gemäß ÖNorm M 8100, laufende Wartung, der notwendigen oder auch nur zweckmäßigen Erneuerung sich abnutzender Teile, der Sorge für die gefahrlose Benutzung, etc	VDMA 24186	Kosten für den Betrieb und die Instandhaltung aller technischen und elektrischen Einrichtungen und aller angeschlossenen Nebenanlagen wie Heizung, Be- und Entlüftung, Klimatisierung, Warmwasseranlagen. Kosten für Wartungsverträge für Brandmeldeanlagen, Gewässerschutzanlagen, Haustechnik, weitere Teile des Bestandobjekts
		Hebebühnen						
		Pumpanlagen und Versickerungsanlagen	Sanitär- und Kanalanlage			allgemeine WC- und Nassgruppen		
		Lüftungs- und Klimaanlage einschließlich Kühlaggregaten und Anlagen zur Luftaufbereitung	Lüftungsanlage					
		kraftbetätigte Türen und Tore, Automattüren, Brandschutztüren und -tore, Verladetore, Schranken und technische Zugangsbeschränkungen	Rolltore, Sektionaltore, Schnellläufer, Überladebrücke	Toranlagen				

MRG	A	B	C	D	E	F	G	H
	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Single Tenant	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
		RWA-Anlage einschließlich ihrer Bestandteile wie Klappen und Auslöser	Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA-) -Anlagen					
		Miete der Brandschutzanlage einschl. Telefonübertragung, insbesondere Brandmelder, Sprinkleranlage, Wasserhochdruckpumpe, Wandhydranten, Feuerlöschgeräte, Feuerlösch- und Hydrantenleitungen einschließlich der Miete für Meldestellen und Feuerwehranschlüsse sowie die Kosten der Überwachung	Brandschutzanlagen (Sprinkleranlage, Brandmeldeanlage, Feuerlöscher, Rauchmelder, Hydranten, Brandschutztore und -türen)	Feuerlöscheinrichtungen	Wartung der Feuermeldeanlage, Handfeuerlöscher: Prüfen, Befüllen, Ersatz	Handfeuerlöscher: Prüfen, Befüllen, Ersatz; Überprüfungsgebühr der Feuerwehr, Wartung Feuermeldeanlagen	Brandschutzleistungen	
						Betriebsfeuerwehr (keine Mitarbeiter außer Kommandant)		Kosten der Betriebsfeuerwehr
		Sicherheitsbeleuchtung und -atterie, Blitzschutz, Trafo, raum-lufttechnische Anlagen		Netzersatzanlage		Netzersatzanlage		

MRG	A	B	C	D	E	F	G	H
	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Single Tenant	Single Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant	Multi Tenant
	BK im Sinne §§ 21 ff MRG					BK im Sinne §§ 21 ff MRG		
		sonstige technischen Einrichtungen						
		Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung der allgemeinen Leuchtschriftenanlagen, Sammelschildanlagen, Hinweisschilder innerhalb und außerhalb der Baulichkeiten, auch im öffentlichen Verkehrsraum, Fahnenmasten, Fahnen und dergleichen, die sich nicht auf einzelne Mieter, sondern auf das Objekt beziehen						
				Klingel- und Sprechanlage		Klingel- und Sprechanlage		
			sonstige	sonstige				

Vertrag A

§ 7. Nebenkosten

- 7.1 Der Mieter hat zuzüglich zur Miete alle Kosten des Betriebs, der Nutzung, der Wartung, Reparatur und Instandhaltung des Mietgegenstands inklusive aller den Mietgegenstand betreffenden Steuern und Abgaben, die Versicherungskosten, die Verwaltungsgebühren sowie sämtliche Betriebs- und Nebenkosten im Sinne der §§ 21 ff Mietrechtsgesetz ("MRG") zu tragen (insgesamt "Nebenkosten"). Hierzu entrichtet der Mieter zuzüglich zur Miete eine quartalsweise Vorauszahlung in Höhe von zunächst € 0,70 (Eurocent siebzig)/m². Die Nebenkostenvorauszahlung ist quartalsweise mit der Mietzahlung zu entrichten
- 7.2 Im Hinblick darauf, welche Partei zu welchem Zeitpunkt Verträge mit Versorgern abschließt, wird auf § 9.3 des Developmentvertrags verwiesen. Soweit der Mieter selbst Verträge mit Versorgungsunternehmen abschließt, ist der Vermieter zur Umlage solcher Kosten nicht mehr berechtigt.
- 7.3 Die quartalsweise Nebenkostenvorauszahlung kann vom Vermieter jederzeit mit einer Ankündigungsfrist von 2 (zwei) Monaten zum 1. (ersten) eines

Sec. 7. Utilities

- 7.1 In addition to the Rent, Tenant shall bear any and all operating costs and utilities accruing with regard to the operation, use, maintenance, repair and renovation of the Leased Property including but not limited to any taxes and duties related to the Leased Property, insurance cost, administrative expenses and operating costs according to Sec 21 et seq of the Austrian Tenancy Act (*Mietrechtsgesetz*) (altogether "Utilities"). To that end, in addition to the Rent, Tenant shall make a quarterly advance payment in the amount of initially EUR 0.70 (Eurocent seventy) per sqm. The advance on Utilities shall be paid quarterly, together with the Rent payments.
- 7.2 Reference is made to Sec. 9.3 of the Development Agreement in relation to the responsibility of the Parties to enter into utility agreements with utility companies. To the extent the Tenant entered into utility agreements with utility companies, Landlord shall not be entitled to allocate such costs to the Tenant.
- 7.3 The quarterly advanced Utilities may be increased or reduced by the Landlord at any time in writing with 2 (two) months' notice effective from the

jeden Kalenderquartals durch schriftliche Erklärung angemessen herauf- oder herabgesetzt werden. Die Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung ist zu begründen und hinsichtlich Kostensteigerungen sind Nachweise beizufügen.

- 7.4 Die gemäß § 7.1 ff zu leistenden Zahlungen des Mieters und die hierauf erfolgten Vorauszahlungen werden jährlich vom Vermieter bis zum Ende des auf die Abrechnungsperiode folgenden Kalenderjahres abgerechnet. Die Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Der Differenzbetrag wird 4 (vier) Monate nach Zugang der Abrechnung fällig, es sei denn, der Mieter beanstandet die Nebenkostenabrechnung im Rahmen seines nachfolgend geregelten Prüfungsrechtes und die dann folgende Abstimmung zwischen den Parteien überschreitet den Zeitraum von 4 (vier) Monaten. Die vom Mieter gemäß § 7.1 zu tragenden Nebenkosten sind jedoch in der Höhe auf maximal 10 (zehn) % der tatsächlichen jährlichen Miete pro Jahr begrenzt. Soweit sich aus der Nebenkostenabrechnung ergibt, dass die tatsächlich pro Monat angefallenen und vom Mieter gemäß § 7.1 zu tragenden Nebenkosten höher als der in Satz 4 genannte Betrag sind, ist der Mieter dennoch nur zur Zahlung des in Satz 4 genannten monatlichen Betrages verpflichtet.

1st (first) day of a calendar quarter. Adjustment of the advanced Utilities shall be explained and in case of increases evidence shall be provided.

- 7.4 The Tenant's payments made pursuant to Sec. 7.1 seqq and any corresponding advanced payments shall be accounted for annually by the Landlord, by the end of each calendar year following the accounting period. The accounting period shall be the calendar year. Balance payments shall be due 4 (four) months from receipt of the statement of account unless Tenant objects to the statement of account in line with his audit right as described hereinafter and the subsequent coordination between the Parties exceeds the period of 4 (four) months. The Utilities which are to be borne by the Tenant pursuant to Sec. 7.1 are limited to a maximum amount of 10 (ten) % of the actual annual Rent per year. If the Utilities account indicates, that the actual monthly Utilities which are to be borne by the Tenant pursuant to Sec. 7.1 are higher than the amount mentioned in sentence 4, the Tenant is, nevertheless, obliged to pay only the monthly maximum amount mentioned in sentence 4.

- 7.5 Besteht das Mietverhältnis bei der Erstellung der Jahresabrechnung nicht für den gesamten Zeitraum der Abrechnungsperiode, so erfolgt die Abrechnung, unabhängig von der Jahreszeit der tatsächlichen Nutzungen, zeitanteilig. Hat demnach der Mieter den Mietgegenstand in einem Abrechnungszeitraum 8 (acht) Monate genutzt, so bezahlt er 2/3 der gesamten auf den 12-monatigen Abrechnungszeitraum bezogenen Nebenkosten.
- 7.5 If at the time of preparation of the annual accounts, the Lease Agreement has not been in effect for the entire accounting period, the account shall be drawn up pro rata temporis, irrespective of the season. Therefore, if the Tenant has used the Leased Property for 8 (eight) months over an accounting period, it shall pay 2/3 of the total Utilities in relation to the complete 12-months accounting period.
- 7.6 Der Mieter kann binnen 2 (zwei) Monaten nach Zugang der prüffähigen Abrechnung Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Unterlagen nach schriftlicher Vorankündigung (Email ist ausreichend) während der üblichen Geschäftszeiten nehmen. Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter innerhalb von weiteren 2 (zwei) Monaten nach Prüfung der Unterlagen schriftlich erheben. Nach Ablauf dieser Frist sind Einwendungen gegen die Abrechnung ausgeschlossen.
- 7.6 Within 2 (two) months from the receipt of the auditable statement of account, the Tenant may inspect the records after giving written (email is sufficient) notice during normal business hours. Tenant may raise any reasonable and documented claim against the statement of account in writing within further 2 (two) months from the inspection of the records. No claim raised after the expiry of the abovementioned deadline will be accepted.
- § 8. Umsatzsteuer**
- Sec. 8. Sales Tax**
- 8.1 Die Miete, die Nebenkosten sowie die Nebenkostenvorauszahlung sind Nettobeträge. Der Vermieter wird die jeweils geltende Umsatzsteuer gesondert in Rechnung stellen.
- 8.1 Rent, Utilities as well as advanced Utilities shall be net amounts. Landlord shall invoice the applicable value added tax ("VAT") separately.

weder in Rechnung stellen noch entgegennehmen wird. Der Mieter ist bezüglich der an den Vermieter unter dieser Vereinbarung zahlbaren Beträge berechtigt, solche Steuern abzuziehen oder einzubehalten, die der Mieter in Übereinstimmung mit den steuerlichen Vorschriften abziehen oder einbehalten kann. Eine mit vorgenanntem Abzug oder Einbehalt geleistete Zahlung an den Vermieter gilt als vollständige Zahlung und Begleichung der dem Vermieter unter diesem Mietvertrag zustehenden Beträge.

9.4 Während der Laufzeit dieses Mietvertrages wird der Vermieter dem Mieter sämtliche Formulare, Dokumente oder Bescheinigungen zur Verfügung stellen, die der Mieter benötigt, um Informationspflichten oder Pflichten in Bezug auf Quellensteuern in Bezug auf sämtliche Zahlungen unter diesem Mietvertrag nachzukommen.

9.5 § 8.3 bleibt unberührt.

§ 10. Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstands

10.1 Der Mieter hat den Mietgegenstand, seine Ausstattung und sein Zubehör einschließlich aller Außenanlagen schonend und pfleglich zu behandeln.

10.2 Der Mieter übernimmt auf seine Kosten die Instandhaltung, die Instandsetzung, Ersatzbeschaffung und Erneuerung des Mietgegenstands. Die Parteien

may be legally obligated to deduct or withhold from any amounts payable to the Landlord under this Lease Agreement, and payment to the Landlord as reduced by such deductions or withholdings will constitute full payment and settlement to the Landlord of amounts payable under this Lease Agreement.

9.4 Throughout the term of this Lease Agreement, the Landlord will provide the Tenant with any forms, documents, or certifications as may be required for the Tenant to satisfy any information reporting or withholding tax obligations with respect to any payments under this Lease Agreement.

9.5 Sec. 8.3 remains unaffected.

Sec. 10. Maintenance and Repairs of the Leased Property

10.1 The Tenant shall treat the Leased Property, its fittings, and accessories, including all exterior facilities, with due care and consideration.

10.2 Furthermore, the Tenant shall be responsible at its own risk and expense for proper maintenance, repair, renewal and replacement of

vereinbaren hiermit ausdrücklich den Ausschluss der Anwendung des § 1096 ABGB, mit Ausnahme der Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den fertigen Mietgegenstand nach den Vorgaben und Bedingungen dieses Mietvertrags und des Developmentvertrags zu übergeben.

Instandhaltung umfasst alle Maßnahmen, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs durchgeführt werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Instandsetzung umfasst alle Reparaturen, also alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Mietgegenstand in vertragsgemäßen Zustand zu versetzen.

Ersatzbeschaffung und Erneuerung umfasst den Ersatz nicht mehr reparabler Anlagen und Einrichtungen.

Die Verpflichtung des Mieters bezieht sich ausdrücklich auch auf "Dach und Fach" des Gebäudes, die Außenanlagen und Verkehrswege sowie die zentralen technischen Anlagen und Installationen

and on the Leased Property. The Parties hereby expressly agree to exclude § 1096 ABGB, with the exception of the obligation of the Landlord to handover the completed Leased Property to the Tenant according to the specifications and conditions under this Lease Agreement and the Development Agreement.

Maintenance shall include all measures that have to be carried out in order to maintain the intended use in order to remedy structural and other deficiencies caused by abrasion, aging and weather exposure.

Repair means all reparations, i.e. all measures that are necessary to put the Leased Property in the contractual condition.

Renewal and replacement include the replacement of the not repairable facilities and installations.

The Tenant's obligation shall - for the avoidance of any doubt – also apply to roof and structures of the Building (*Dach und Fach*), outside areas and driveways and the central technical

des Gesamtgebäudes (z.B. Heizung, Lüftungs- und Klimaanlage, Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Sanitär, Elektro- und Fördertechnik, Brandmeldeanlagen und Brandschutzanlagen, sowie Beleuchtung).

- **Dach** im Sinne dieses Vertrages meint: Dachkonstruktion mit der Eindeckung und Abdichtung und den dazugehörigen Spenglerarbeiten (z.B. Dachrinnen, Dachgullys, Regenfallrohre) einschließlich Vor- und Neben- sowie Glasdächer sowie Zu- und Abgänge des Daches.
- **Fach** im Sinne dieses Mietvertrags meint: tragende Teile des Gebäudes (insbesondere alle Fundamente, Bodenplatten und Grundleitungen, Außenwände und tragende Innenwände, Stützen, Säulen, Balken sowie Geschossdecken, einschließlich gebäudeabschließender Teile), Schornsteine, Treppen, Aufzugsschächte und Fassade nebst Fassadenbekleidung (inklusive die den Mietgegenstand umschließende Verglasung).

facilities and installations of the whole Building (e.g. heating, ventilation and air condition, water supply system, drainage system, sanitary, electrical engineering and conveyor systems, fire alarm system and fire prevention system as well as lighting).

- **Roof** in the sense of this Lease Agreement means: roof construction, including cladding and sealing and plumbing work (e.g. roof gutters, roof gullies, rainwater downpipes) including canopies and glass roofs as well as accesses and exits of the roof.
- **Structures** in the sense of this Lease Agreement means: structural elements of the Building (especially foundations, base plates and pipes, exterior walls and bearing interior walls, pillars, columns, beams, as well as ceilings including parts closing up the Building), chimneys, stairs, elevator shafts and façades including façade cladding and including the glazing enclosing the Leased Property.

10.3 Der Mieter hat auf eigene Kosten die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung des ihm zur Nutzung überlassenen Mietgegenstands auf seine eigenen Kosten und Risiko durchzuführen, soweit und sobald dies zur Instandhaltung des Mietgegenstands in gutem und brauchbarem Zustand erforderlich ist.

10.4 Eine Verpflichtung des Mieters besteht nicht, sofern der Reparaturbedarf auf einem anfänglichen Mangel des Mietgegenstands beruht (dh Mängel, die zwar bei Übergabe schon vorhanden, aber bei Übergabe noch nicht sichtbar waren). Hierfür ist der Vermieter verantwortlich.

10.5 Zur Vornahme von Schönheitsreparaturen, die über die von § 10.1 bis § 10.3 geregelten Fälle hinausgehen, ist keine Partei verpflichtet. Der Mieter ist vorrangig zu anderen Regelungen in diesem Vertrag jedenfalls nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, wohl aber berechtigt.

10.6 Der Vermieter verpflichtet sich, Maßnahmen, für die er nach diesem Mietvertrag verantwortlich ist und die für den Mietzweck und ungestörten Gebrauch des Mietgegenstands notwendig sind, stets unverzüglich (nicht jedoch in der Zeit vom 15. November eines Jahres bis einschließlich 15. Januar eines jeden

10.3 Tenant shall at all times carry out the service, maintenance and repair of the Leased Property at his own cost and risk, to the extent and as soon as required in order to keep the Leased Property in good and proper condition.

10.4 An obligation for the Tenant does not exist if the need to repair is based on initial defects of the Leased Property (ie defects already existing at Handover, but not yet visible at Handover) which shall be the Landlord's responsibility.

10.5 Neither Party shall be obliged to carry out any decorative repairs that go beyond the cases pursuant to Sec. 10.1 to Sec. 10.3. Notwithstanding anything to the contrary in this Lease Agreement, the Tenant shall not be obliged but shall be entitled to carry out decorative repairs.

10.6 The Landlord shall perform works for which it is responsible according to this Lease Agreement, required for the Permitted Uses and unobstructed use of the Leased Property without undue delay (not, however, in the period from 15 November of a year to 15 January of the respective following

Folgejahres sowie im gesamten Monat Juli und ferner nicht im Falle von Zeiten (höchstens 10 (zehn) Kalendertage pro Kalenderjahr), die der Mieter dem Vermieter mit einer Frist von 30 (dreißig) Kalendertagen vorher ankündigt (z.B. für Sonderverkaufsaktionen) durchzuführen. Diese Beschränkung gilt nicht für Notfälle).

year as well as in the whole month of July and, furthermore, not during time periods (up to a maximum of 10 (ten) calendar days per calendar year) that the Tenant notified the Landlord of with a 30 (thirty) calendar days' notice (e.g. for special sale events). This restriction does not apply to emergencies.

§ 11. Bauliche Veränderungen

Sec. 11. Structural Changes

11.1 Der Mieter ist berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters die folgenden Maßnahmen im Mietgegenstand auf eigene Kosten durchzuführen. Der Mieter unterrichtet den Vermieter jedoch schriftlich ordnungsgemäß über alle Änderungen, die an und in Bezug auf den Mietgegenstand vorgenommen wurden, und übermittelt dem Vermieter alle einschlägigen Unterlagen (Pläne, Genehmigungen usw.) in Kopie:

11.1 The Tenant shall be entitled to perform the following changes in the Leased Property without consent of the Landlord and at its own expense. The Tenant shall however duly inform the Landlord in writing about any changes effected on and with regard to the Leased Property and shall provide the Landlord with all relevant documentation (plans, approvals etc.) thereto in copy:

- (1) Veränderungen, die nicht baulicher Natur sind.
- (2) Maßnahmen, die zur Erhöhung der Stromversorgung im Gebäude erforderlich sind.
- (3) Maßnahmen, die zum Einbau von Zwischengeschossen erforderlich sind.

- (1) Non-structural changes and works.
- (2) Changes that are necessary to increase the electrical power in the Building.
- (3) Changes that are necessary for the installation of mezzanine floors.

Mieter innerhalb von 30 (dreißig) Werktagen ab Erhalt der schriftlichen Aufforderung des Vermieters durch den Mieter erstattet, einschließlich einer Aufstellung der in Verbindung damit entstandenen Kosten sowie USt. Rechnungen, die die durchgeführten Notfallmaßnahmen oder Ersatzvornahmen belegen.

reimbursed by the Tenant within 30 (thirty) working days of receipt by the Tenant of the Landlord's written demand including a breakdown of the costs incurred in connection therewith, together with VAT invoices evidencing the Emergency Measures or execution by substitution performed.

§ 12. Sonstige Genehmigungen

Sec. 12. Other Permits

Der Vermieter wird Bau- oder Nutzungsanträgen des Mieters in Zusammenhang mit Folgendem nicht widersprechen:

The Landlord will not object to any application for building or use permits made by the Tenant in relation to any matters which:

- (1) Angelegenheiten, die die Zustimmung des Vermieters erfordern, und die Zustimmung erteilt oder unbegründet verweigert wurde, ohne dass der Vermieter dazu berechtigt war; oder
- (2) die nach diesem Mietvertrag nicht der Zustimmung des Vermieters bedürfen.

- (1) require the Landlord's consent where such consent has been given or unreasonably withheld where the Landlord was not entitled to do so; or
- (2) do not require consent from the Landlord pursuant to the terms of this Lease Agreement.

§ 13. Rückgabe des Mietgegenstands

Sec. 13. Return of the Leased Property

13.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird der Mieter den Mietgegenstand geräumt und im besenreinen Zustand zurückgeben.

13.1 Upon termination of the Lease Agreement, Tenant shall return the Leased Property vacated and swept clean.

13.2 Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich nur auf Gegenstände im

13.2 Tenant's duty to clear the Leased Property only applies to objects on the

Mietgegenstand, soweit sie nicht dem Vermieter gehören. § 11.7 dieses Mietvertrags bleibt unberührt.

Leased Property, except they belong to Landlord. Sec. 11.7 of this Lease Agreement shall remain unaffected hereof.

13.3 Sofern der Mieter An- und Einbauten im Mietgegenstand mit Zustimmung des Vermieters oder aufgrund der Dauer des Mietvertrags gemäß § 11.7 belässt, gehen diese aufschiebend bedingt auf das Ende der Laufzeit des Mietvertrags ohne Ersatz in das Eigentum des Vermieters über.

13.3 If Tenant leaves extensions and installations in the Leased Property with the Landlord's consent or because of the term of the lease according Sec 11.7, the same shall pass into the ownership of Landlord without any further remuneration upon return of the Leased Property.

§ 14. Besichtigung des Mietgegenstands

Sec. 14. Site Inspection of the Leased Property

14.1 Der Vermieter behält für sich, seinen Gebäudeverwalter oder einen oder mehrere bevollmächtigte Dritte das Recht vor, (i) den Mietgegenstand während der Öffnungszeiten zu betreten, um seine Rechte aus diesem Mietvertrag zu prüfen und zu wahren, (ii) im Rahmen des Notwendigen den Mietgegenstand zu betreten und zu nutzen, um Wartungs-, Instandsetzungs- bzw. bauliche Arbeiten durchzuführen (insbesondere für Notfallmaßnahmen und Ersatzvornahmen), und (iii) während der letzten 6 (sechs) Monate vor Ende des Mietvertrags Besichtigungen des Mietgegenstands durch potentielle Mieter anzuberaumen.

14.1 The Landlord reserves for itself, its property manager or any duly authorized third party or parties, the right (i) to enter the Leased Property during opening hours to monitor and safeguard its rights under this Lease Agreement, (ii) to access and use, insofar as this is necessary, the Leased Property to carry out, as applicable, the maintenance works, repair works and structural works (in particular but not limited to Emergency Measures and executions by substitution), and (iii) to organize visits to the Leased Property with potential tenants during the 6 (six) final months of the Lease Agreement.

Handelsregisternummer, Dokumentation der Finanzstärke) und der Hauptinhalt des Vertrags enthalten sein müssen.

number, documentation on financial strength) and the main contents of the agreement.

§ 16. Haftung

Sec. 16. Liability

16.1 Sofern und soweit der Vermieter Wasser, Strom, Fernwärme usw. aus den Versorgungsnetzen von Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellt, wird der Mieter im Falle einer Haftung des Vermieters bei Leistungsstörungen keine weitergehenden Schadensersatzansprüche geltend machen, als dem Vermieter nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustehen. Der Mieter hat einen Schaden unverzüglich sowohl dem Vermieter als auch unmittelbar dem beliefernden Versorgungsunternehmen mitzuteilen.

16.1 If and insofar Landlord provides water, electricity, district heating, etc. from the utility grids of the utility companies and is liable in case of a service disruption, Tenant will not assert any damages over and above what Landlord would be entitled to from the respective utility company under the applicable provisions. Tenant must promptly report any damage to Landlord as well as directly to the supplying utility company.

16.2 Der Vermieter unterhält für die Dauer der Mietzeit eine Gebäudeversicherung (für Feuer- Sturm- und Wasserschäden), eine Umwelthaftpflicht- und Wasserschadens- und Umweltschadensversicherung, sofern dies auf Grund der Ausstattung des Gebäudes erforderlich ist (z.B. bei einem Öltank im Gebäude) und eine Terrorversicherung. Weiterhin unterhält der Vermieter eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung mit folgenden Mindestversicherungssummen:

16.2 Landlord will maintain building insurance (for fire, storm and water damage), an environmental liability insurance and water damage and pollution insurance, provided that this is necessary due to the facilities of the Building (e.g. an oil tank within the Building) and terrorism insurance for the duration of the Lease Agreement. Moreover, Landlord will maintain property owner's liability insurance with the following minimum

- EUR Millionen für Sachschäden und für Personenschäden,
- EUR Millionen für Vermögensschäden

und weist dies dem Mieter auf Verlangen nach. Eine Umlegung der Kosten erfolgt auf den Mieter im Rahmen der Nebenkostenvorschreibung. Die Versicherungspolizzen haben, soweit gesetzlich zulässig, eine Regressverzichtvereinbarung zugunsten des Mieters zu enthalten. Der Vermieter hat von seinen Versicherern eine schriftliche Bestätigung zu beschaffen, wonach „der Versicherer [•] auf seinen Regress gegen den Mieter [•], dessen Untermieter, deren jeweilige gesetzliche Vertreter, Arbeitnehmer, Arbeiter und Bevollmächtigte, verzichtet, der im Zusammenhang mit Schäden aus dem Mietvertrag [•] steht, die vom Mieter am Eigentum durch einfache Fahrlässigkeit verursacht worden sind, unabhängig davon ob und in welchem Umfang der Haftpflichtversicherer des Mieters den Versicherer freistellt.“ Alle Versicherungen, die den Betrieb des Mietgegenstands betreffen, werden von dem jeweiligen Nutzer des Mietgegenstands nach dessen Ermessen abgeschlossen.

16.3 Der Vermieter erklärt, dass ihm nach bestem Wissen nicht bekannt ist, dass die Liegenschaft, das Grundwasser und die

coverages:

- EUR million for property damage and personal injury,
- EUR million for financial losses,

and furnish proof thereof to the Tenant upon the latter's request. The costs are allocated to the Tenant as Utilities. The insurance policies shall provide a waiver of subrogation in favour of the Tenant, where permitted by law. The Landlord shall procure from insurers a written confirmation to the effect that "Insurer [•] waives subrogation against the Tenant [•], its subs-tenant(s), their respective legal representatives, employees, workmen and agents regarding the Lease Agreement [•] for damages caused by the Tenant to the property in the event of simple negligence, regardless of whether or not and to what extent the Tenant's third party liability insurer indemnifies the Insurer." Any insurances relating to the operation of the Leased Property shall be taken out by the respective users of the Leased Property at their discretion.

16.3 Landlord declares to the best of its knowledge that the Real Property, the ground water and the building

Gebäudesubstanz im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes sowie des Wasserrechts und anderer einschlägiger Vorschriften verunreinigt sind. Für den Fall, dass eine Behörde dennoch die Sanierung oder Beseitigung von Umweltschäden oder Abfällen jeglicher Art anordnet, wird der Vermieter diese Anordnungen auf seine Kosten erfüllen, sofern die Umweltschäden oder Abfälle bei Übergabe an den Mieter bereits vorhanden waren und nicht vom Mieter verursacht wurden oder diesem zuzurechnen sind. Der Mieter ist ausschließlich während der Mietzeit für die Sanierung von Umweltschäden verantwortlich und nur, sofern er diese selbst verursacht hat oder ihm diese zuzurechnen sind. Der Vermieter trägt insofern die Beweislast für die Verursachung durch den Mieter. Ausgleichsansprüche gemäß § 19 Altlastensanierungsgesetz werden wechselseitig ausgeschlossen.

substance are not contaminated in the sense of the Federal Contamination Redevelop Act (*Alllastensanierungsgesetz - ALSAG*) and Water Protection Law (*Wasserrechtsgesetz – WRG*) and other relevant provisions. However, in the event that a public authority orders sanitation or removal of environmental damage or removal of waste of any kind, Landlord shall fulfil such orders at its own expense provided that the environmental damage or waste already existed when the Leased Property was handed over to the Tenant and was not caused by the Tenant or is otherwise attributable to the Tenant. The Tenant is only responsible for the remediation of any environmental damage during the lease term and if the environmental damage is actually caused by Tenant itself or if it is attributable to the Tenant. The Landlord shall bear the burden of proof for the environmental damage being caused prior to Handover with respect hereto. Any claims for compensation under Sec. 19 of the Federal Contamination Redevelop Act (*Alllastensanierungsgesetz*) shall be mutually excluded.

Gebäudesubstanz im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes sowie des Wasserrechts und anderer einschlägiger Vorschriften verunreinigt sind. Für den Fall, dass eine Behörde dennoch die Sanierung oder Beseitigung von Umweltschäden oder Abfällen jeglicher Art anordnet, wird der Vermieter diese Anordnungen auf seine Kosten erfüllen, sofern die Umweltschäden oder Abfälle bei Übergabe an den Mieter bereits vorhanden waren und nicht vom Mieter verursacht wurden oder diesem zuzurechnen sind. Der Mieter ist ausschließlich während der Mietzeit für die Sanierung von Umweltschäden verantwortlich und nur, sofern er diese selbst verursacht hat oder ihm diese zuzurechnen sind. Der Vermieter trägt insofern die Beweislast für die Verursachung durch den Mieter. Ausgleichsansprüche gemäß § 19 Altlastensanierungsgesetz werden wechselseitig ausgeschlossen.

substance are not contaminated in the sense of the Federal Contamination Redevelop Act (*Alllastensanierungsgesetz - ALSAG*) and Water Protection Law (*Wasserrechtsgesetz – WRG*) and other relevant provisions. However, in the event that a public authority orders sanitation or removal of environmental damage or removal of waste of any kind, Landlord shall fulfil such orders at its own expense provided that the environmental damage or waste already existed when the Leased Property was handed over to the Tenant and was not caused by the Tenant or is otherwise attributable to the Tenant. The Tenant is only responsible for the remediation of any environmental damage during the lease term and if the environmental damage is actually caused by Tenant itself or if it is attributable to the Tenant. The Landlord shall bear the burden of proof for the environmental damage being caused prior to Handover with respect hereto. Any claims for compensation under Sec. 19 of the Federal Contamination Redevelop Act (*Alllastensanierungsgesetz*) shall be mutually excluded.

- 16.4 Keine der Parteien haftet einer anderen Partei für jegliche Schäden, welche sie nur leicht fahrlässig verursacht hat, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit die Parteien in diesem Mietvertrag oder im Developmentvertrag nichts Abweichendes vereinbart haben. Keine der Parteien haftet einer anderen Partei (sei es aus Vertrag, unerlaubter Handlung (einschließlich Fahrlässigkeit), Verletzung gesetzlicher Pflichten, Herausgabeansprüche oder aus anderen Gründen) für rein wirtschaftliche Verluste, entgangenen Gewinn, Geschäftsverlust, Vertragseinbußen, Verlust oder Verminderung des Firmenwerts und/oder von Geschäftsmöglichkeiten, Verlust erwarteter Einnahmen oder Ersparnisse, Produktionsausfall oder für irgendwelche mittelbaren Schäden oder Folgeschäden, mit den folgenden Ausnahmen: §§ 24, 25 or 26 oder einen Verstoß, der grob fahrlässig oder vorsätzlich erfolgte.
- 16.5 Beim Aufstellen von Maschinen, schweren Apparaturen, Geldschränken, Regalen mit Waren u.a. im Mietgegenstand darf der Mieter die zulässigen Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken nicht überschreiten. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter über die zulässigen Belastungsgrenzen zu informieren. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen schuldhaft verursacht werden, haftet der Mieter.
- 16.4 No Party shall be liable to the other Party for any damages caused slightly negligent (*leicht fahrlässig*), to the extent permitted by law or unless agreed otherwise in this Lease Agreement or the Development Agreement. No Party shall be under any liability whatsoever to any other Party (whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, restitution or otherwise) for any pure economic loss, loss of profits, loss of business, loss of revenue, loss of contract, loss or depletion of goodwill and / or business opportunity, loss of anticipated earnings or savings, loss of production or for any indirect or consequential loss, except that this shall not apply to a breach by any Party under Sec. 24, Sec. 25 oder Sec. 26 or a breach effected by acting grossly negligent or by willful misconduct.
- 16.5 The Tenant shall not exceed the permitted load limit of the floors, e.g. when installing machines, heavy equipment, safes, goods shelves etc. The Landlord is obliged to inform the Tenant about the permitted load limits. The Tenant shall be liable for any damages caused or attributable to him by non-compliance with these provisions.

16.6 Im Fall eines Vertragsverstoßes durch eine Partei ist die andere Partei in jedem Fall verpflichtet, die andere Partei schriftlich darauf hinzuweisen und diosor eine Frist von (i) 30 (dreißig) Tagen im Fall von Zahlungsverzug sowie (ii) 30 (dreißig) Tagen im Fall eines sonstigen Vertragsverstoßes zu gewähren, um den Vertragsverstoß zu heilen. Vertragliche und gesetzliche Rechte, insbesondere das Recht zur Kündigung, stehen den Parteien erst nach fruchtlosem Ablauf der jeweiligen Heilungsfrist und unverminderten Fortbestehens des Vertragsverstoßes zu.

16.7 Im Falle von Verunreinigungen, umweltgefährdenden Stoffen oder sonstigen Kontaminationen („Kontaminierung“) in oder am Mietgegenstand, die vom Mieter weder schuldhaft verursacht wurden noch diesem sonst zurechenbar sind, wird der Vermieter umgehend alle rechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Kontaminierung erfüllen, sobald dies nach entsprechender Kenntnisnahme oder Benachrichtigung praktikabel ist und in jedem Fall innerhalb des jeweils vorgeschriebenen Zeitrahmens. Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht spätestens innerhalb von 6 (sechs) Monaten ab Kenntnis nach, ist der Mieter zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags berechtigt. Das

16.6 In the event of a breach of contract by a Party, the other Party shall notify such Party in writing and grant such Party a period of (i) 30 (thirty) calendar days in case of payment default, as well as (ii) 30 (thirty) calendar days in case of any other breach of contract in order to remedy the breach. The offended Party shall not be able to assert any contractual and statutory rights, including, but not limited to, the right to terminate the Lease, until such remedial period has expired without success and the contractual breach continues to exist undiminished.

16.7 In the event of any pollution, environmentally hazardous substances or other contamination in or on the Leased Property, which have not been caused by or are not attributable to the Tenant ("Contamination"), the Landlord shall comply with all legal requirements which relate to such Contamination as soon as reasonably practicable after becoming aware or being notified of the same and in any event within the prescribed timescales. If the Landlord does not fulfil this obligation within a period of 6 (six) months after having received knowledge, the Tenant shall be entitled to an extraordinary termination of the Lease Agreement.

Kündigungsrecht ist durch schriftliche Erklärung des Mieters gegenüber dem Vermieter zu erklären.

The right of termination shall be exercised by written declaration to the Landlord.

Falls der Mietgegenstand (oder ein Teil davon) aufgrund einer Kontaminierung oder aufgrund von zu deren Beseitigung erforderlichen Maßnahmen für die zugelassene Nutzung ungeeignet oder unsicher wird und falls der Vermieter seine Pflichten nach diesem § 16.7 nicht einhält, ist der Mieter zusätzlich zu seinen anderen Rechten berechtigt, die Kontaminierung selbst zu beheben. Die dem Mieter entstandenen Kosten dieser Sanierungsarbeiten werden durch den Vermieter innerhalb von 30 (dreißig) Werktagen ab Erhalt der schriftlichen Aufforderung des Mieters erstattet, einschließlich einer Aufstellung der in Verbindung damit entstandenen Kosten sowie USt. Rechnungen, die die durchgeführten Notfallmaßnahmen belegen. Klarstellend wird angemerkt, dass der Mieter für Kontaminierungen des Mietgegenstands nur insoweit haftet, als diese schuldhaft durch den Mieter, seine Mitarbeiter oder Vertreter verursacht werden.

If any Contamination or actions required to remedy the Contamination render the Leased Property (or any part thereof) unfit or unsafe for the Permitted Uses and the Landlord fails to comply with its obligations pursuant to this Sec. 16.7, then in addition to its other rights the Tenant shall be entitled to remedy the Contamination itself. The costs of any such remediation works incurred by the Tenant shall be reimbursed by the Landlord within 30 (thirty) working days of receipt by the Landlord of the Tenant's written demand including a breakdown of the costs incurred in connection therewith, together with VAT invoices evidencing the remediation works performed. For the avoidance of doubt, the Tenant shall not be liable for any Contamination of the Leased Property except and to the extent such is caused by the Tenant, its employees or agents.

16.8 Eine Haftungsbeschränkung oder ein Haftungsausschluss in diesem Mietvertrag (einschließlich der Regelungen dieses § 16) gilt nicht für (i) jeglichen Schaden an oder jegliche Verletzung von Leben, Körper,

16.8 Any limitation or exclusion of liability (including the provisions of this Sec. 16) under this Lease Agreement shall not apply to (i) any damage to or injury of life, body or health or (ii) in respect to any other damage if the damage is

Gesundheit oder (ii) hinsichtlich jeglichem anderen Schaden, sofern jener Schaden durch ein grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten einer Partei entsteht, oder (iii) die Verletzung von Kardinalpflichten. Eine Kardinalpflicht ist eine Verpflichtung, die die Durchführung dieses Mietvertrags erst möglich macht und auf deren Erfüllung ein Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf. Das Handeln eines Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreters steht dem Handeln einer Partei gleich.

§ 17. Untergang des Mietgegenstands

17.1 Bei Untergang oder einer den Gebrauch ausschließenden Beschädigung des Mietgegenstands ist der Vermieter verpflichtet, den Mietgegenstand wieder herzustellen, wenn (i) der Untergang oder die einen Gebrauch ausschließende Beschädigung des Mietgegenstands von der durch den Vermieter für das Gebäude abgeschlossenen Gebäudeversicherung gedeckt sind und ersetzt werden und (ii) die Restlaufzeit des Mietvertrags noch mindestens 2 (zwei) Jahre vom dem Tag des Untergangs bzw. der den Gebrauch ausschließenden Beschädigung beträgt. Im Zusammenhang mit diesem § 17.1 beinhaltet die Restlaufzeit des Mietvertrags sämtliche Optionszeiträume, unabhängig davon, ob der

caused by a party acting gross negligently or with wilful misconduct or (iii) if a cardinal duty (*Kardinalpflicht*) is breached. Such cardinal duty is any obligation which enables this Lease Agreement to be performed at all and to which performance the relevant other Party can reasonably rely on. This shall apply accordingly in the event a statutory representative or vicarious agent acted for the relevant Party.

Sec. 17. Destruction of the Leased Property

17.1 In the event that the Leased Property is destroyed, or damaged to such an extent that it can no longer be used, the Landlord shall be obligated to restore the Leased Property if (i) the destruction or damage is covered and paid for by the building insurance which the Landlord has concluded for the Leased Property and (ii) provided that the remaining lease term is at least 2 (two) years counting from the date on which the Leased Property is destroyed or damaged to such an extent that it can no longer be used. In the context of this Sec. 17.1 lease term shall be interpreted as including all options regardless of whether the Tenant has made use of the option

Mieter die entsprechenden Optionsrechte bereits ausgeübt hat oder nicht.

right or not.

17.2 Im Übrigen ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Mietgegenstand wiederherzustellen. Eine Entscheidung hierüber hat er spätestens innerhalb von 3 (drei) Monaten ab Eintritt des Schadensereignisses zu treffen. Teilt der Vermieter dem Mieter mit, dass der Mietgegenstand nicht wiederhergestellt wird, endet der Mietvertrag automatisch mit Zugang der Mitteilung beim Mieter. Teilt der Vermieter dem Mieter mit, dass der Mietgegenstand wiederhergestellt wird, so hat der Vermieter dem Mieter darüber hinaus die Zeitspanne mitzuteilen, die nach Einschätzung des Vermieters für den Wiederaufbau benötigt wird. Der Mieter ist nach seinem freien Ermessen berechtigt, den Mietvertrag binnen 1 (eines) Monats nach Zugang der Mitteilung durch schriftliche Mitteilung an den Vermieter zu kündigen. Für die Dauer der Unbenutzbarkeit des Mietgegenstands ist der Mieter jedenfalls von seiner Mietzins- und Nebenkostenzahlungspflicht befreit.

17.2 In any other case, the Landlord shall have the right, but not be obligated, to restore the Leased Property. The Landlord shall make this decision no later than 3 (three) months after the occurrence of the loss event. If the Landlord informs the Tenant that the Leased Property will not be restored, the Lease Agreement shall end automatically upon receipt of the notice by the Tenant. If the Landlord informs the Tenant that the Leased Property will be restored, the Landlord must inform the Tenant about the time period required, in the Landlord's estimation, for their restoration. The Tenant has the right, at its sole discretion, to terminate the Lease Agreement within 1 (one) month following the receipt of the notice by written notice to the Landlord. In any case, the Tenant is exempted from his Rent and Utilities payment obligation for the entire period the Leased Property cannot be occupied and used.

17.3 Kündigt der Mieter den Mietvertrag nicht, übernimmt er den innerhalb der Frist wiederhergestellten Mietgegenstand nach Fertigstellung wieder. Die Pflicht zur Zahlung der Miete und der Nebenkosten

17.3 If the Tenant does not terminate the Lease Agreement, it will take back the Leased Property, having been restored within the specified time period, after completion of the work.

entsteht (wieder) mit Übergabe des vollständig wiederhergestellten und für den Mietzweck uneingeschränkt nutzbaren Mietgegenstands. Die Parteien stellen klar, dass der Mietgegenstand in einem vergleichbaren Zustand wieder herzustellen ist, in dem er sich zum Zeitpunkt der Beschädigung/des Untergangs befand, dies schließt vor Eintritt des Schadens vom Mieter durchgeführte Veränderungen des Mietgegenstands ein.

The obligation to pay the Rent as well as the Utilities will revive with the delivery of the Leased Property in fully restored conditions and fully usable for the Permitted Uses. The Parties clarify that the Leased Property must be restored to a condition comparable to that in which it was at the time when it was damaged/destroyed, this includes any changes to the Leased Property performed by the Tenant before the damage occurred.

§ 18. Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Mietminderung

Sec. 18. Rent reductions, Right of Retention, Rent Abatement

18.1 Der Mieter wird sein Mietminderungsrecht aufgrund bestrittener Mängel, welche vom Vermieter nicht anerkannt werden, so lange nicht ausüben, bis das Mietminderungsrecht durch ein erstinstanzliches Gerichtsurteil oder einen Schiedsspruch festgestellt wird, soweit die betreffenden Mängel die Nutzung des Mietgegenstands nur unerheblich beeinträchtigen. Die Parteien erklären hiermit, dass sie die Anwendung des § 1096 ABGB gegenseitig insoweit ausgeschlossen haben, dass der Mieter für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Reparatur des Mietgegenstands auf eigene Kosten und Gefahr allein und in vollem Umfang haftet, und daher das Recht des Mieters zur Minderung des Mietzinses allein auf Mängeln des Mietobjekts beruhen kann, die bereits zum

18.1 The Tenant will not exercise its right to reduce the Rent because of disputed defects not recognised by the Landlord if these defects only impair the use of the Leased Property to an insignificant extent, until the right to have the Rent reduced has been established in a decision by a court of first instance or a decision by an arbitration tribunal. The Parties hereby clarify that they have mutually excluded the application of § 1096 ABGB to the extent, that the Tenant is solely and fully liable for proper maintenance and repair of the Leased Property at his own cost and risk, and therefore the Tenant's right for Rent reduction can solely be based on defects of the Leased Property which have already existed at the time of

Vertrag B

nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die befristete Bankgarantie vor Fristablauf zu ziehen und den ausgezahlten Garantiebetrags als Barkautions zu verwenden.

- 6.5 Ändern sich die Miete (gegenüber der aufgrund vorläufiger Flächenangaben vereinbarten Miete oder gegenüber der zuletzt geltenden Miethöhe), die Nebenkostenvorauszahlung oder der Umsatzsteuersatz, so ist die Kautions auf Verlangen des Vermieters der veränderten Summe nach anzupassen. Der Vermieter ist berechtigt, auch während der Mietzeit Ansprüche aus dem Mietverhältnis durch Rückgriff auf die Kautions zu befriedigen. Sofern der Vermieter von seinem in vorstehendem Satz genannten Recht Gebrauch gemacht hat, informiert er den Mieter über den Umfang und die Gründe der Inanspruchnahme und fordert den Mieter gleichzeitig auf, die Kautions in Höhe der Inanspruchnahme wiederaufzustoeken. Der Mieter hat die Kautions innerhalb von fünf (5) Werktagen entsprechend wiederaufzufüllen.
- 6.6 Die Kautions ist nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, sobald und soweit festgestellt ist, dass der Vermieter gegen den Mieter keine Ansprüche mehr hat.
- 6.7 Für den Fall einer Veräußerung des Mietobjekts stimmt der Mieter hiermit bereits jetzt der Übergabe der Mietsicherheit an den Erwerber zu. Der Vermieter haftet dabei nicht für die Rückgabe der Kautions, wenn der Mieter diese bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht von dem Erwerber erlangen kann.

§ 7 NEBENKOSTEN

- 7.1 Neben dem monatlichen Bestandzins hat der Mieter mit entsprechender Fälligkeit die mit dem Mietgegenstand verbundenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer zu bezahlen.
- 7.2 Als Betriebskosten und öffentliche Abgaben werden dem Mieter sämtliche Aufwendungen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Mietgegenstandes erforderlich sind und gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags nicht vom Mieter direkt getragen werden, verrechnet. Sohin gelangen unter dem Titel Betriebs- und Nebenkosten vorderhand die in

ANLAGE 7

unter der Rubrik „der Vermieterin zugeordnete Betriebs- und Nebenkosten“ angeführten Aufwendungen, Kosten bzw. Leistungen zur Verrechnung.

- 7.3 Der Vermieter ist berechtigt, eine angemessene monatliche Vorauszahlung auf die Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von derzeit EUR/m²-Mietfläche zzgl. der gesetzlichen USt. zu verlangen. Der vorstehende Betrag stellt einen Schätzwert dar. Die tatsächliche Höhe der Mietnebenkosten kann von vorgenanntem Wert abweichen.
- 7.4 Die dem Vermieter laufend entstehenden Nebenkosten werden jährlich gegenüber dem Mieter unter Berücksichtigung der von diesem zu leistenden Vorauszahlungen bis zum Ablauf des auf

[14]

die Abrechnungsperiode folgenden Jahres abgerechnet. Eine spätere Abrechnung gegenüber dem Mieter ist jedoch möglich.

- 7.5 Über- oder Unterzahlungen sind innerhalb von einem Monat nach Bekanntgabe auszugleichen. Die Rechnungslegung des Vermieters gilt als ordnungsgemäß und anerkannt, wenn der Mieter ihr nicht innerhalb von zwei Monaten schriftlich unter Angabe nachvollziehbarer Gründe widerspricht und der Mieter auf diese Rechtsfolge in der Rechnung gesondert hingewiesen worden ist. Der Mieter hat das Recht, innerhalb von zwei Monaten nach Vorlage der Abrechnung am Sitz des Vermieters oder des Verwalters Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu nehmen. Auf besondere Anforderung stellt der Vermieter dem Mieter einzelne Belege gegen angemessene Kostenerstattung in Kopie zur Verfügung.
- 7.6 Entsprechen die tatsächlichen Nebenkosten nicht den geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen, so wird die monatliche Nebenkostenvorauszahlung mit Wirkung zum 1. des auf die Abrechnung folgenden Monats angepasst. Der Vermieter informiert den Mieter über die angepassten Nebenkosten durch Übersendung einer ersten Rechnung über die erhöhten Nebenkosten und durch gleichzeitige Übersendung einer Rechnung über in Bezug auf die angepassten Nebenkosten zu viel bzw. zu wenig entrichteten Beträge.
- 7.7 Die mit der Vergebührung dieses Mietvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, insbesondere die Rechtsgeschäftsgebühr, trägt der Mieter. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass das auf den Mietgegenstand entfallende monatliche Bruttomietentgelt voraussichtlich EUR (in Worten: EURO beträgt. Die zu bezahlenden Einmalbeträge (Baukostenbeiträge) werden bei Errechnung der Rechtsgeschäftsgebühr im Bruttobetrag vollständig zu berücksichtigen sein.
- 7.8 Die Rechtsgeschäftsgebühr für diesen Mietvertrag wird seitens des Vermieters berechnet. Der Mieter ist verpflichtet, die Rechtsgeschäftsgebühr so rechtzeitig in vollem Betrage (jedoch unter Abzug des auf die Optierung für die Umsatzsteuer bezogenen Gebührenbetrages) vor Mietvertragsabschluss bei der Vermieterin zu erlegen, dass der Vermieter in der Lage ist, diesen Betrag fristgerecht an das Finanzamt zu entrichten.

§ 8 VERBRAUCHSABHÄNGIGE NEBENKOSTEN

- 8.1 Der Vermieter stellt die Anschlussleitungen für die Versorgung des Mieters mit:
- a) Strom für das Mietobjekt;
 - b) Gas;
 - c) Wasser sowie die Abwasserentsorgung.
- 8.2 Der Mieter schließt soweit möglich und zumutbar eigene Verträge zur Versorgung des Mietobjekts mit Strom, Wärme und Wasser sowie betreffend die Müllentsorgung und etwaige Telefon-

[15]

sowie Wachdienste ab und rechnet hierüber auch direkt mit dem jeweiligen Versorgungsträger bzw. Vertragspartner ab.

- 8.3 Sollte der Direktbezug aus nicht vom Mieter zu vertretenden Gründen scheitern, erfolgt die Lieferung über den Vermieter, die entstehenden Kosten hat jedoch der Mieter zu tragen. Soweit technisch möglich, wird der Vermieter für die verbrauchsabhängigen Kosten Messapparaturen anbringen. Wenn die Ermittlung der Betriebskosten nicht mit Messapparaturen möglich und eine Verteilung auf mehrere Mieter erforderlich ist, trägt der Mieter solche Kosten im Verhältnis seiner Gebäudefläche zur vermieteten Gesamtgebäudefläche. Diese verbrauchsabhängigen Kosten sind nicht Bestandteil der Betriebs- und Nebenkosten, für die der Vermieter gemäß § 7 Abs. 7.3 eine monatliche Vorauszahlung verlangt. Diese verbrauchsabhängigen Nebenkosten stellt der Vermieter dem Mieter vielmehr unverzüglich nach Abrechnung durch den jeweiligen Versorgungsträger in Rechnung. Gegebenenfalls durch den Versorgungsträger verlangte Vorauszahlungen werden anteilig an den Mieter weiter berechnet.

§ 9 UNTERHALTUNG UND BENUTZUNG DES MIETOBJEKTS

- 9.1 Dem Mieter obliegen die regelmäßige Reinigung und die Durchführung aller Reparaturen, soweit solche nicht auf bauliche Mängel zurückzuführen sind. Ferner ist der Mieter auch für die Instandhaltung sämtlicher Einbauten und Sonderausstattungen verantwortlich, die auf seinen besonderen Wunsch oder aufgrund eines Änderungsauftrages im Sinne von § 1 Abs. 1.9 erfolgt sind. Dem Mieter obliegt auch der Ersatz von Leuchtmitteln und defekten Türdrückerarmaturen innerhalb des Mietobjekts. Schäden, die der Mieter, seine Angehörigen, Angestellten, Lieferanten, Beauftragten, Kunden und Personen, die sich bestimmungsgemäß im Mietobjekt aufhalten, schuldhaft verursachen, beseitigt der Mieter auf seine Kosten.
- 9.2 Vor dem Aufstellen und vor Änderungen von technischen Anlagen, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Einwirkungen (z. B. Erschütterungen, Geräusche, Gerüche, Schwingungen, Schadstoffe, Strahlen, Staub, Gase, Störströme, Magnetfelder) Dritte zu stören oder Grundstück oder Gebäude zu gefährden geeignet sind, hat der Mieter sich über die einschlägigen Vorschriften (einschließlich derjenigen der Berufsgenossenschaften) und Normen zu erkundigen und unter Vorlage dieser Informationen die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Auf die Erteilung dieser Zustimmung besteht nur dann ein Anspruch des Mieters, wenn nachteilige Auswirkungen auf Dritte, das Grundstück oder Gebäude ausgeschlossen sind. Der Nachweis obliegt dem Mieter. Ergeben sich durch solche technischen Anlagen dennoch Störungen Dritter oder nachteilige Auswirkungen auf Grundstück oder Gebäude, kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen und die Entfernung dieser Anlagen verlangen. Entstehen durch solche Gegenstände Schäden am Grundstück und/oder am Gebäude, so hat der Mieter diese zu ersetzen. Entsprechendes gilt im Falle der Aufstellung von schweren Apparaten, Maschinen, Geldschranken o.ä. im Mietobjekt hinsichtlich der hiervon ausgehenden Gefahren.

[16]

- 9.3 Sofern der Mieter mit gefährlichen Stoffen und Gemischen (Gütern) oder mit gefährlichen Zubereitungen im Sinne des § 4 Chemikaliengesetz bzw. gefährlichen Gütern im Sinn des § 3 Gefahrgutbeförderungsgesetz umgeht, ist der Mieter verpflichtet, alle einschlägigen Vorschriften für den Umgang mit diesen gefährlichen Stoffen und Zubereitungen und Gefahrgut zu beachten und den Vermieter von allen hiermit zusammenhängenden Risiken und behördlichen Forderungen freizustellen. Der Vermieter ist für diesen Fall berechtigt, vom Mieter den Abschluss und die Aufrechterhaltung einer den Umgang mit diesen Stoffen und Zubereitungen und Gefahrgut einschließenden angemessenen Haftpflichtdeckung zu verlangen. Den Abschluss, den Deckungsumfang und den Deckungsfortbestand wird der Mieter auf Verlangen des Vermieters binnen angemessener Frist nachweisen. Der Mieter hat alle Schäden zu ersetzen, die durch eine ihm zuzurechnende Verwendung gefährlicher Stoffe und Zubereitungen und Gefahrgut (einschließlich deren Aufbewahrung/Lagerung) verursacht werden.
- 9.4 Dem Mieter ist nicht gestattet, solche Gegenstände oder Waren in das Mietobjekt einzubringen oder im Mietobjekt zu verarbeiten oder zu lagern, deren Einbringung, Verarbeitung oder Lagerung durch die als

ANLAGE 9a und Anlage 9b

beigefügten Brandschutz- und Löschanlagenkonzepte nicht gedeckt oder ausgeschlossen ist.

- 9.5 Schäden an Grundstück oder Gebäude sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten anzuzeigen, sobald der Mieter sie bemerkt. Bei Gefahr im Verzug wird der Mieter die Maßnahmen ergreifen, die zur Schadenminderung erforderlich sind.
- 9.6 Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, die durch Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflicht verursacht werden, insbesondere auch bei unsachgemäßem Umgang mit den in den Abs. 9.2 und 9.3 genannten Anlagen, Gegenständen oder Stoffen.
- 9.7 Grundsätzlich wird der Vermieter alle entstehenden Schäden beseitigen und in dem Falle, dass der Mieter für die Schäden einzustehen hat, diesem die entstandenen Kosten auferlegen. Nur mit Zustimmung des Vermieters ist der Mieter berechtigt, Schäden selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.
- 9.8 Die Verkehrssicherungspflichten für Grundstück und Gebäude außerhalb des Mietobjektes obliegen dem Vermieter; hierzu zählen auch die Reinigungs- und Wintersicherungsarbeiten auf den öffentlichen Verkehrswegen, die die Gemeinde ggf. auf die Verfügungsberechtigten der Grundstücke übertragen hat und die entsprechenden Sicherungsmaßnahmen auf den Zugängen zum Mietobjekt. Der Vermieter ist berechtigt, die für die Verkehrssicherung entstehenden Kosten anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Mieter hat jedoch die Verkehrssicherungspflicht bezüglich seiner Mietfläche selbst.

**§ 11 EIN- UND UMBAUTEN DURCH DEN MIETER SOWIE REKLAME
UND BESONDERE BETRIEBSEINRICHTUNGEN**

- 11.1 Bauliche Änderungen, die der Mieter nach Fertigstellung des Mietobjekts wünscht, sowie die Entfernung oder Änderung vorhandener Einrichtungen oder der Einbau neuer Einrichtungen an oder im Mietobjekt bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 11.2 Allen sich aus den vom Mieter vorgesehenen baulichen Maßnahmen oder der Benutzung des baulich veränderten Mietobjekts ergebenden Pflichten, von Dritten (insbesondere Behörden, Versorgungsunternehmen etc.) gemachten Auflagen und Kostenforderungen hat der Mieter nachzukommen. Der Mieter hält den Vermieter von der Erfüllung solcher Pflichten, Auflagen und Kostenforderungen frei. Soweit technische Anlagen einer Abnahme und/oder regelmäßigen Überprüfung (z. B. durch den TÜV) unterliegen, sind Abnahme und Prüfung vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen und deren Durchführung sowie Ergebnisse dem Vermieter nachzuweisen.
- 11.3 Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter den Baumaßnahmen zugestimmt hat. Soweit andere Mieter aus diesem Grunde Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen, hat der Mieter den Vermieter insoweit freizustellen.
- 11.4 Entsprechendes gilt für die Anbringung/Veränderung von üblichen Reklameeinrichtungen, Schildern und sonstigen besonderen Betriebseinrichtungen außerhalb des Mietobjektes. Der Vermieter kann seine Zustimmung zu derartigen Maßnahmen versagen und von dem vorherigen Erhalt der Zustimmung durch die zuständigen öffentlichen Verwaltungsbehörden abhängig machen, soweit eine solche Zustimmung nach geltendem Recht erforderlich sein sollte. Der Mieter hat die Kosten für die Genehmigung und Anbringung zu tragen.
- 11.5 leer.
- 11.6 Die von ihm installierten Einrichtungen sowie Reklameeinrichtungen, Schilder und sonstige besondere Betriebseinrichtungen hat der Mieter auch dann selbst zu warten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls selbst zu ersetzen bzw. zu erneuern, wenn sie mit dem Mietobjekt oder anderen Teilen des Projektes dauerhaft fest verbunden sind.

§ 12 AUSBESSERUNGEN UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN DURCH DEN VERMIETER

- 12.1 Vorbehaltlich einer rechtzeitigen Terminankündigung darf der Vermieter auch ohne Zustimmung des Mieters Ausbesserungen und bauliche Veränderungen vornehmen, die zur Erhaltung von Grundstück, Gebäude oder Wirtschaftseinheit, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden. Soweit nicht Gefahr in Verzug ist, wird der Vermieter die Termine zur Durchführung der Arbeiten mit dem Mieter abstimmen. Arbeiten und bauliche

Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung (im Sinne einer Anpassung des Projekts an zeitgemäße Gebäudestandards) oder besseren Ausnutzung oder dem Ausbau (einschließlich Aufstockung) dienen, sind stets nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter zulässig. Hierzu gehören auch Umbauarbeiten, die im Zusammenhang mit einer Neuvermietung einzelner Räume oder einer Neugestaltung des Projekts erfolgen. Ansprüche des Mieters sind nach Maßgabe von § 13 begrenzt.

- 12.2 Der Vermieter wird bei der Durchführung der Arbeiten auf die Belange des Mieters die gebotene Rücksicht nehmen. Er wird den Mieter rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten und baulichen Maßnahmen informieren und seine Um- und/oder Ausbaupläne vorstellen. Der Mieter wird die durch diese Maßnahmen berührten Räume und Flächen des Mietobjekts im Rahmen des ihm Zumutbaren zugänglich halten.
- 12.3 Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Mietobjekts wird der Mieter bei rechtzeitiger Terminabstimmung dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann. Die Abs. 12.1 und 12.2 gelten entsprechend.

§ 13 HAFTUNG DES VERMIETERS – STÖRUNG DURCH DRITTE

- 13.1 Schadensersatzansprüche des Mieters, einschließlich solcher unerlaubter Handlung, können nur geltend gemacht werden, soweit sie
- a) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - b) auf der fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - c) auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - d) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen. Sofern und soweit der Vermieter Wasser, Fernwärme, Gas und Elektrizität aus den Versorgungsnetzen von Versorgungsunternehmen zur Verfügung stellt, wird der Mieter im Falle einer Haftung des Vermieters bei Leistungsstörungen keine weitergehenden Schadensersatzansprüche geltend machen, als sie dem Vermieter nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen gegenüber dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zustehen. Der Mieter hat einen Schaden unverzüglich sowohl dem Vermieter als auch unmittelbar dem liefernden Versorgungsunternehmen mitzuteilen.
- 13.2 Der Mieter kann eine Minderung oder Zurückbehaltung des Mietentgelts iSd § 1096 bzw. § 1304 ABGB nur dann und insoweit begehren, als und soweit die Benützbarkeit der zum Mietobjekt gehörenden Räume durch Umstände, die der Vermieter schuldhaft verursacht hat, wesentlich

[20]

eingeschränkt oder ausgeschlossen wird und dem Mieter dadurch ein nachweisbarer Nachteil entsteht.

- 13.3 Der Vermieter haftet nicht für Störungen des Mietgebrauchs, die von Dritten verursacht werden. Er wird sich jedoch bemühen, unter Berücksichtigung der Interessen des Mieters auf die Beseitigung ihm bekanntgegebener Störungen hinzuwirken. Dasselbe gilt für Störungen der Energieversorgung, insbesondere der Stromversorgung.
- 13.4 Der Mieter kann nur wegen solcher Mängel die Miete mindern bzw. Rückforderungsansprüche wegen Mietminderung geltend machen, die entweder rechtskräftig festgestellt oder vom Vermieter nicht bestritten sind. Davon unberührt bleibt das Recht des Mieters zur Geltendmachung eines Rückzahlungsanspruchs wegen zu viel gezahlter Miete.
- 13.5 Die Geltendmachung von Mietminderungs- oder Zurückbehaltungsrechten setzt ferner voraus, dass der Mieter dem Vermieter eine solche Absicht unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Wochen vorab schriftlich mitteilt und dass der die Annahme des Gegenanspruchs rechtfertigende Grund nicht bis zum Ablauf einer solchen Frist behoben worden ist.
- 13.6 Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten auch zugunsten der Erfüllungsgehilfen des Vermieters.
- 13.7 Im Übrigen ist jegliche Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter auf EUR 5 (fünf) Millionen pro Schadensfall begrenzt. Sollte aus einem gegenwärtig nicht vorhersehbaren Grund diese in Pkt. 13.7 Satz 1 enthaltene Haftungsbegrenzung als ungültig oder sittenwidrig erkannt werden, gilt jedenfalls eine Haftungsbeschränkung auf die Deckungssumme der Haftpflichtversicherung des Vermieters, über die der Mieter in Kenntnis ist.

§ 14 VERSICHERUNGEN

- 14.1 Der Vermieter ist - zu Lasten der Nebenkosten gemäß § 7 - berechtigt, für das Gebäude eine Allgefahren-Versicherung (sogenannte All-Risk-Deckung) abzuschließen.
- 14.2 Der Mieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung vorzuhalten. Die Deckungssumme muss pro Schadensereignis mindestens
- | | |
|---|----------------------|
| € | für Personenschäden |
| € | für Sachschäden |
| € | für Vermögensschäden |

bei zweifacher jährlicher Maximierung betragen und die Versicherung von Mietsachschäden einschließen. Bei besonderen Risiken (z. B. Betrieb der in § 9 Abs. 9.2 genannten Anlagen) sind auf begründetes Verlangen des Vermieters höhere Deckungssummen zu vereinbaren. § 9 Abs. 9.3

[21]

bleibt jedoch unberührt. In den Deckungsbereich der Betriebshaftpflichtversicherung ist die Haftpflicht für Gewässerschäden unter Einschluss des Anlagen- und Einwirkungsrisikos einzubeziehen. Die abzuschließenden Versicherungsverträge sind für die Dauer des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten. Deckungssummen sind im branchenüblichen Rahmen (bei besonderen Gefahren entsprechend dem Risiko) anzupassen.

- 14.3 Die Versicherung der vom Mieter eingebrachten Gegenstände, technischen Anlagen, Werbeanlagen und Einbauten gegen Schäden aller Art obliegt dem Mieter. Es liegt im Ermessen des Mieters, eine Einbruchdiebstahlversicherung abzuschließen. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für dem Mieter durch Einbruch und/oder Diebstahl entstehende Schäden.

§ 15 ZUGANG ZUM MIETOBJEKT

Der Vermieter und dessen Beauftragte dürfen zur Ausübung des gesetzlichen Pfandrechts, zur Prüfung des baulichen Zustandes des Mietobjekts sowie der Funktionsfähigkeit und Sicherheit von technischen Anlagen im Mietobjekt, zur Weitervermietung des Mietobjekts, zu dessen Veräußerung oder in anderen ähnlichen Fällen das Mietobjekt mit Beteiligten, Sachverständigen oder Zeugen während der üblichen Geschäftszeiten betreten. Soweit nicht Gefahr im Verzug ist, ist eine rechtzeitige Terminabstimmung erforderlich.

§ 16 BEENDIGUNG DES MIETVERTRAGES

- 16.1 Der Mieter verpflichtet sich, mit Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt frei von Rechten Dritter, Untermietverhältnissen oder sonstigen Belastungen an den Vermieter herauszugeben, d. h. am letzten Tag der Vertragslaufzeit oder am Tage einer früheren Kündigung dieses Vertrages oder am Tage einer außerordentlichen Kündigung. Einer gesonderten Aufforderung durch den Vermieter bedarf es nicht.
- 16.2 Der Mieter hat bis zur Beendigung des Mietvertrages in jedem Fall die durch die Nutzung entstandenen Schäden, die über eine vertragsgemäße Abnutzung hinausgehen, und etwa im Rahmen der Nutzung des Mietobjekts eingebrachte gefährliche Stoffe und Zubereitungen sowie Gefahrgut zu beseitigen und fällige Schönheitsreparaturen durchzuführen. Spätestens einen Monat vor Beendigung des Mietvertrages wird ein gemeinsames Protokoll gefertigt, in das die durch die Nutzung entstandenen Schäden, fällige Schönheitsreparaturen sowie die vom Mieter zu entfernenden Ein- und Umbauten, Reklameeinrichtungen und/oder sonstigen Einrichtungen aufzunehmen sind.
- 16.3 Im Übrigen hat der Mieter das Mietobjekt wie folgt zurückzugeben:
- a) sofern die Parteien nicht etwas anderes vereinbart haben oder der Vermieter nicht sein Recht auf Pfändung der sich in dem Mietobjekt befindlichen Vermögensgegenstände des Mieters

[22]

zur Sicherung seiner Ansprüche ausübt, sind sämtliche beweglichen Einrichtungsgegenstände sowie alle von dem Mieter vorgenommenen Einbauten/Umbauten einschließlich der (vom Mieter eingebrachten) Beleuchtungskörper und der Elektroverkabelung bis zur Verteilung herauszunehmen und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen;

- b) Ein- oder Umbauten, die Bestandteil eines Änderungsauftrages gemäß Anlage 6 waren, sind zu entfernen bzw. rückzubauen, sofern die Parteien nicht eine andere Vereinbarung treffen;
- c) sämtliche Außenwerbeanlagen sind zu demontieren;
- d) die Wände sind für einen neuen Anstrich vorzubereiten; in den Büroflächen sind Tapeten usw. von den Wänden zu entfernen;
- e) abgehängte Decken sind zu reinigen, beschädigte Deckenteile sind auszutauschen, Absätze in der Decke sind auszugleichen;
- f) technische Einrichtungen wie z.B. Türen, Tore, Überladebrücken und Wetterschutz müssen in gebrauchsfähigem, im Übrigen in einem üblicher Abnutzung entsprechenden Zustand sein;
- g) im Übrigen ist das Mietobjekt besenrein zurückzugeben.

16.4 Bei Beendigung des Mietvertrages wird der Mieter das Mietobjekt ferner entsprechend den Bestimmungen dieses Mietvertrages ordnungsgemäß geräumt mit allen Schlüsseln einschließlich etwaiger vom Mieter gefertigter Nachschlüssel zu dem mit dem Vermieter abgestimmten Termin zurückgeben. Geschieht dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten des Mieters auszutauschen und Schlüssel neu anfertigen zu lassen. Vermieter und Mieter werden bei Rückgabe des Mietobjekts ein detailliertes Protokoll über den Zustand des Mietobjekts anfertigen. Der Mieter wird bei der Erstellung des Protokolls persönlich mitwirken oder sich durch einen schriftlich Bevollmächtigten vertreten lassen. Kommt er dieser Verpflichtung trotz Aufforderung durch den Vermieter mit einer Frist von drei Tagen nicht nach, wird der Vermieter das Protokoll alleine erstellen.

16.5 Für jeden Tag, den der Mieter nach Ablauf der Mietzeit das Mietobjekt nicht in dem gemäß § 16 geschuldeten Zustand zurückgibt, löst er eine Vertragsstrafe in Höhe von einem Fünfzehntel der monatlich zu zahlenden Miete einschließlich Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer aus. Weitergehende Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

16.6 Bei vorzeitigem Auszug des Mieters hat der Vermieter das Recht, auch sonstige Instandsetzungs- und Umbauarbeiten im Mietobjekt vornehmen zu lassen, ohne dass dem Mieter hieraus Ansprüche auf Gutschrift der Miete o. ä. zustehen.

16.7 Der Vermieter ist nicht zum Ausgleich von Aufwendungen im Sinne von § 10 MRG verpflichtet.

ANLAGE 8 Aufstellung Betriebskosten

Nr.	Beschreibung der Dienstleistung und der damit verbundenen Kosten
1.	Stromversorgung der Allgemeinflächen wie Technikräume, der haustechnischen Anlagen, insbesondere Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen und -räume, Außenanlagen, Parkplätze sowie sonstiger gemeinschaftlich genutzter Gebäudeteile einschl. Ersatz abgängiger Leuchtmittel/Drosseln/Starter und Kosten regelmäßiger Sicherheitsprüfungen
2.	Reinigung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, Gemeinschaftsflächen, Einrichtungen, -räume und -anlagen; Reinigung, Pflege und Wartung der äußeren Glas-, sowie der Fassadenflächen nebst etwaiger Sonnen- und Blendschutzanlagen
3.	Reinigung, Pflege und Instandsetzung sowie Instandhaltung befestigter Außenanlagen, von Parkplatzflächen (einschl. Fahrbahnbelag) nebst Zu- und Abfahrten einschl. der Wartung der hierfür erforderlichen Geräte, Gehwegen, Raucherunterständen, Grün- und Gartenanlagen, sämtliche Begrünungen unter Einschluss, Ergänzung und Austausch von Pflanzen und Gehölzen
4.	Bewirtschaftung der Stellplatzanlagen nebst Kosten für Strom und Energie, Kosten der Wartung und Prüfung der im Zusammenhang mit den Stellplatzanlagen vorhandenen (haus-) technischen Installationen, wie z.B. Lüftungsanlage, BMA-Anlage.
5.	Winterdienst (Streupflicht, Kosten der Schnee und Eisbeseitigung bzgl. Außenanlagen, Verkehrs- und Dachflächen), sonstige Verkehrssicherungsmaßnahmen
6.	Wartung und Pflege des Daches einschließlich der Kosten der regelmäßigen Prüfung seiner Funktionstauglichkeit durch einen Fachmann
7.	Betrieb, Wartung, Instandhaltung/Instandsetzung, TÜV- und (Sachverständigen-) Prüfungen sowie Reinigung der Hebebühnen, der Hebeanlagen, Pumptanlagen und der Versickerungsanlagen, der Lüftungs- und Klimaanlage einschließlich Kühlaggregate und Anlagen zur Luftaufbereitung, der kraftbetätigten Türen und Tore, der Automatiktüren, Brandschutztüren und -tore, der Verladetore, Schranken und technische Zugangsbeschränkungen, Reinigung der RWA-Anlage einschließlich ihrer Bestandteile wie Klappen und Auslöser, und Miete der Brandschutzanlage einschl. Telefonübertragung, insbesondere Brandmelder, Sprinkleranlage, Wasserhochdruckpumpe, Wandhydranten, Feuerlöschgeräte, Feuerlösch- und Hydrantenleitungen einschließlich der Miete für Meldestellen und Feuerwehranschlüsse sowie die Kosten der Überwachung, der sonstigen technischen Einrichtungen/Gemeinschaftsflächen; hierunter fallen beispielsweise: Sicherheitsbeleuchtung und -batterie, Blitzschutz, Trafo, raum-lufttechnische Anlagen usw., sowie sonstiger für den Betrieb erforderlichen technischen Einrichtungen
8.	Kosten der Anmietung oder anderer Art der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung
9.	Eichgebühren
10.	Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung der allgemeinen Leuchtschriftenanlagen, Sammelschildanlagen, Hinweisschilder innerhalb und außerhalb der Baulichkeiten, auch im öffentlichen Verkehrsraum, Fahnenmasten, Fahnen und dergleichen, die sich nicht auf einzelne Mieter, sondern auf das Objekt beziehen
11.	Kosten für die Verwaltung der Immobilien einschließlich der Gebäudeverwaltung (3,0 % der Jahresnettomiete).

Vertrag C

6. NEBENKOSTEN

6.1 Neben dem Mietzins hat der Mieter auch die auf den Mietgegenstand entfallenden Nebenkosten im Sinne dieses Punktes zuzüglich der darauf entfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer zu bezahlen. Die dem Mietgegenstand direkt zuordenbaren Betriebs- und Nebenkosten sind vom Mieter alleine zu tragen.

Die übrigen Betriebs- und Nebenkosten sind im Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes im Verhältnis zur Nutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände auf der Liegenschaft aufzuteilen und vom Mieter entsprechend zu tragen.

6.2 Unter Nebenkosten sind sämtliche mit dem Betrieb, der Reinigung und Wartung, der Instandhaltung und Reparatur der Halle und der Liegenschaft samt allen Nebenanlagen verbundenen Aufwendungen zu verstehen, insbesondere jene nach §§21ff MRG und die in Anlage 6.2, genannten Kosten.

6.3 Der Vermieter ist berechtigt, ein monatliches Akonto einzuheben. Der Vermieter ist auch unterjährig berechtigt, das Betriebskostenkonto anzupassen. Das monatliche Akonto beträgt derzeit EUR [●] zzgl USt.

6.4 Die endgültige Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jeweils bis zum 30. Juni des Folgejahres. Eine Nachforderung hat der Mieter binnen vierzehn Tagen ab Vorschreibung an den Vermieter zu bezahlen; ein Guthaben wird mit der nächsten Mietzinsforderung verrechnet.

6.5 Strom- und Energiekosten gemäß Anlage 6.1 betreffen die für die Halle und die Liegenschaft allgemein aufgewendeten Kosten, jedoch nicht die Strom- und sonstigen Energiekosten für den Mietgegenstand selbst. Der Mieter ist daher verpflichtet, Strom- und Wärmelieferungs- und sonstige Versorgungsverträge (Wasser, Müll-Entsorgung und Heizung, Internet etc) für den Mietgegenstand im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu schließen und sämtliche daraus entstehenden Kosten aus Eigenem zu tragen. Sollte der Vermieter in Teilbereichen (zB Strom/Wasser) in der Lage sein, zu wettbewerbsfähigen Konditionen anbieten zu können, so gibt der Mieter dem Vermieter gegenüber anderen Anbietern den Vorzug.

6.6 Der Mieter verpflichtet sich zusätzlich zu den Nebenkosten für die Objektverwaltung eine Property Management Fee in Höhe von 3 % des monatlichen Nettohauptmietzinses zzgl USt zu bezahlen. Die monatlichen Zahlungen betragen derzeit EUR [●] zzgl USt.

11. HAFTUNG

11.1 Schadenersatzansprüche stehen dem Mieter nur zu, wenn der Vermieter bzw eine ihm zuzurechnende Person den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat.

11.2 Der Mieter ist verpflichtet die Büros sorgfältig und ausreichend zu lüften um Schimmelpilzbefall zu verhindern. Sollten durch mangelndes Lüften Schäden am Gebäude entstehen, ist der Mieter zum Schadenersatz verpflichtet.

11.3 Verstopfungen von Abfluss- oder sonstigen Entsorgungsleitungen hat der Mieter auf eigene Kosten zu beseitigen. Vorstehendes gilt nicht, wenn die Verstopfung von Abfluss- und sonstigen Entsorgungsleitungen vom Vermieter verursacht wurde oder

seine Ursache in Baumängeln hat, welche auf die Bauführung des Vermieters zurückzuführen sind.

- 11.4 Vor Aufstellung schwergewichtiger Gegenstände hat sich der Mieter über die Zulässigkeit der Belastung beim Vermieter zu erkundigen. Die zulässige Belastung darf nicht überschritten werden.
- 11.5 Der Mieter haftet für sämtliche Beschädigungen die von seinen Angestellten, Mitarbeitern, Untermietern, Besucher, Lieferanten, Handwerkern und sonstigen Personen, die sich mit seinem Wissen im Mietgegenstand oder auf der Liegenschaft aufhalten, verursacht werden. Der Mieter hat derartige Beschädigungen unverzüglich auf eigene Kosten zu entfernen.
- 11.6 Der Mieter hat dem Vermieter Schäden am Mietgegenstand sowie erforderliche Instandhaltungsarbeiten unverzüglich anzuzeigen. Für durch die verspätete Anzeige entstandene Schäden haftet der Mieter.
- 11.7 Aus kurzfristigen Störungen der Haustechnik, wie zB der Wasserzufuhr, Gebrechen an Gas-, Licht-, Strom-, Kanalisations-, Wasserleitungen, Aufzügen und Störungen der Klima- bzw Lüftungsanlage kann der Mieter keinerlei Rechtsfolgen ableiten.

12. INSTANDHALTUNG

12.1 Dach und Fach

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes an Dach und Fach obliegt dem Vermieter. "Dach" im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit der Eindeckung und den dazugehörigen Klempnerarbeiten (Dachrinnen) einschließlich von Vor- und Nebendächern sowie Zu- und Abgängen des Daches. "Fach" im Sinne dieser Bestimmung sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, tragenden Wände, Stützen, Pfeiler sowie Geschossdecken ohne abgehängte Decken), die Fassade nebst Fassadenverkleidung (nicht jedoch Fenster), alle innen im Mauerwerk (tragende und nicht tragende Wände) verlegten technischen Gebäudeeinrichtungen bis zum Austritt aus dem Mauerwerk in den Mietgegenstand sowie der Schornstein.

Sämtliche vom Mieter durchgeführten Um- und Einbauten und Installationen zählen nicht zu "Dach und Fach", sondern sind vom Mieter instandzuhalten.

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietgegenstand zur Durchführung notwendiger oder sinnvoller Instandhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten zu betreten. Der Vermieter wird sich bemühen, solche allenfalls vorzunehmende Arbeiten zügig durchzuführen und Beeinträchtigungen des Mieters soweit wie möglich gering zu halten.

12.2 Allgemeinflächen

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Allgemeinflächen obliegt dem Vermieter. Der Vermieter verrechnet diese Kosten dem Mieter im Rahmen der Nebenkosten entsprechend dem Anteil des Mietgegenstandes an der Gesamtläche der vermietbaren Flächen.

12.3 Mietgegenstand

Der Mieter ist verpflichtet den Mietgegenstand sowie dessen Einrichtungen zu warten, instandzuhalten und instandzusetzen. Er verpflichtet sich diese sorgfältig zu behandeln und in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Die Instandsetzungsverpflichtung des Mieters umfasst nicht die Erneuerung von mitvermieteten, wirtschaftlich nicht mehr reparable Anlagen oder Einrichtungen; diese Verpflichtung trifft den Vermieter.

Der Mieter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Pflege-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am Mietgegenstand in angemessener Frist auszuführen. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Mahnung und angemessener Nachfristsetzung nicht oder nicht fristgemäß nach, so ist der Vermieter berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen

13. BAULICHE VERÄNDERUNGEN

13.1 durch den Mieter

Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter ist verpflichtet sämtliche erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen auf eigene Kosten einzuholen. Der Mieter ist zur Erfüllung etwaiger behördlicher Anordnungen und Auflagen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko verpflichtet, auch wenn diese gegen den Vermieter gerichtet sein sollten.

Der Mieter trägt alle Kosten, die durch die von ihm durchgeführten baulichen Veränderungen sowie deren weitere Instandhaltung, Instandsetzung, Reparatur und Erneuerung entstehen, einschließlich der Kosten für die Erneuerung von Revisionsplänen, die dem Vermieter unverzüglich nach Beendigung der entsprechenden Arbeiten zu übermitteln.

Der Mieter verpflichtet sich den Vermieter hinsichtlich sämtlicher Ansprüche Dritte im Zusammenhang mit vom Mieter durchgeführten Veränderungen schad- und klaglos zu halten. Der Mieter hat den Vermieter auch für den Verlust etwaiger Sachmängelgewährleistungsansprüche schad- und klaglos zu halten, die dem Vermieter seinerseits gegen Personen zustehen, die er mit der Errichtung des Mietgegenstandes bzw. der sonstigen auf dem Mietgrundstück aufstehenden Gebäude beauftragt hat.

Der Mieter ist verpflichtet, die von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen bei Beendigung des Mietvertrages rückzubauen, es sei denn, der Vermieter hat ausdrücklich schriftlich darauf verzichtet.

Der Mieter verzichtet ausdrücklich und unwiderruflich auf Ersatz seiner Kosten bei Beendigung des Mietverhältnisses, insbesondere auf allfällige Ansprüche gemäß §1035ff ABGB.

13.2 durch den Vermieter

Der Vermieter darf notwendige oder zweckmäßige Ver- und Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erweiterung der Halle, zum Ausbau oder zur Erhaltung des Mietgegenstandes oder zur Bebauung des Grundstücks insgesamt, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Mängeln oder Schäden vornehmen. Der Vermieter wird sich bemühen, solche allenfalls vorzunehmende

Arbeiten zügig durchzuführen und Beeinträchtigungen des Mieters soweit wie möglich gering zu halten. Der Mieter hat die betroffenen Teile des Mietgegenstandes zugänglich zu machen. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht unnötig behindert werden

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter beabsichtigt, weitere Hallen auf der Liegenschaft zu errichten und dass Schwestergesellschaften des Vermieters beabsichtigen auf den benachbarten Liegenschaften ebenfalls Hallen zu errichten. Der Mieter erklärt sich bereits jetzt mit diesen Arbeiten einverstanden und verpflichtet sich Beeinträchtigungen im üblichen Rahmen durch die Bauarbeiten zu dulden.

15. VERSICHERUNG

- 15.1 Der Mieter verpflichtet sich, eine Betriebshaftpflichtversicherung in angemessenem Umfang für das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen abzuschließen.
- 15.2 Die Halle wird durch den Vermieter auf die üblichen Risiken versichert. Die daraus resultierenden Kosten sind Teil der Betriebskosten und werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch den Mieter gezahlt.

17. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

- 17.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand in Abweichung von der Bestimmung des § 1109 ABGB in ordnungsgemäßen Zustand, sorgfältig gereinigt zu übergeben (bauliche Veränderungen – siehe Punkt 13.1). Eine über die übliche Abnutzung hinausgehende Abnutzung ist zu beseitigen.
- 17.2 Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung jedenfalls so rechtzeitig im hier vertraglich vereinbarten Zustand zurück zu stellen und die ihn bei Beendigung treffenden Obliegenheiten so rechtzeitig wahrzunehmen, dass der Vermieter den Mietgegenstand unmittelbar nach Beendigung des Vertrages weiter verwerten kann. Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall, dass die Rückstellung nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin oder nicht im vereinbarten Zustand erfolgt, eine nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende vom Verschulden unabhängige Konventionalstrafe in Höhe von drei dann aktuellen Brutto-Monatsmieten. Weiter ist der Mieter verpflichtet für jedes begonnen Monat ein Benützungsentgelt in Höhe von 150 % des dann aktuellen Brutto-Mietzinses zu bezahlen. Ein darüber hinaus gehender Schadenersatzanspruch des Vermieters bleibt davon unberührt.
- 17.3 Sämtliche Schlüssel sind bei Rückstellung im Mietobjekt an den Vermieter zu übergeben. Ansonsten ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen Kosten dem Mieter in Rechnung zu stellen.

Anlage 6.2

Insbesondere die nachstehenden Betriebskosten werden als Nebenkosten gemäß Punkt 6 des Mietvertrages an den Mieter in Rechnung gestellt:

- (1) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
- (2) die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung so- wie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
- (3) die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
- (4) die Kosten
 - a. des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fach- kraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a; oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit

zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

- (5) die Kosten
- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
- (6) die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- (7) die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
- (8) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müll- absauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
- (9) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern

gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume;

- (10) die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
- (11) die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen;
- (12) die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
- (13) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude;
- (14) die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
- (15) die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- (16) sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind:
 - a) Wartung der Rolltore, Sektionaltore und Schnellläufer und der Überladebrücke,
 - b) Wartungskosten der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA-) –Anlagen,
 - c) Wartungskosten für Brandschutzanlagen (Sprinkleranlage, Brandmeldeanlage, Feuerlöscher, Rauchmelder, Hydranten, Brandschutztore und -türen),
 - d) Wartungskosten für Elektro- und Blitzschutzanlagen,
 - e) Wartungskosten der Einbruchmeldeanlage,
 - f) Kosten für die regelmäßige Reinigung der Dachrinnen, Dachflächen und Dacheinläufe;
 - g) Kosten für die Verwaltungsleistungen des Hausverwalters
 - h) Wartung der Lüftungsanlage,
 - i) Wartung der Sanitär- und Kanalanlage.

Vertrag D

§ 4 Nebenkosten

- 4.1 Zusätzlich zur Zahlung der auf den Mietgegenstand entfallenden Miete trägt der Mieter die Betriebs- und Nebenkosten, Verbrauchskosten inklusive Reparatur, Instandsetzung und Ersatzmaßnahmen ab Mietbeginn.
- 4.2 Betriebs- und Nebenkosten für den Mietgegenstand im Sinne dieses Vertrages sind
 - 4.2.1 alle Betriebskosten gemäß der Aufstellung der Betriebskosten (**Anlage 4.2.1**);
 - 4.2.2 sämtliche sonstigen Betriebs-, Verbrauchs-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, die für die in **Anlage 4.2.1** oder in **Anlage 4.2.2** erwähnten vorhandenen technischen Anlagen und Einrichtungen anfallen sowie die weiteren in **Anlage 4.2.2** aufgelisteten Betriebskosten, insbesondere Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung, einschließlich der Kosten für die Energielieferung sowie für die Reinigung, Wartung und Instandhaltung der zentralen haustechnischen Anlagen sowie Abwasserentsorgung. Dazu gehören weiters die Wasser- und Kanalisationsgebühren, die Kosten für Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Unratabfuhr, die Kosten für Licht- und Kraftstoff, Kosten für den Betrieb der Netzersatzanlage, die Be- und Entwässerung, die Gehsteig- und Freiflächenreinigung, die Schneeräumung, die Kosten der regelmäßigen Reinigung, der Wartung und Instandhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft inklusive Fensterwartung, die Kosten des Betriebs, der Wartung und Instandhaltung von Klingel- und Sprechanlagen, Feuerlöscheinrichtungen, Personenaufzügen, Toranlagen, Kosten der Beaufsichtigung und Bewachung bei Tag und Nacht, weiters Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten der Fernwärme-, Strom-, Gas- und Wasser- sowie sonstiger Versorgungsleitungen, die Kosten der Pflege der Grünanlagen, aller Zugangs- und Zufahrtswege, der Parkplätze und Ladehöfe, Kosten des Brandschutzes. Soweit Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungs-kosten für Anlagen und Einrichtungen innerhalb des ausschließlich vom Mieter genutzten Mietgegenstandes anfallen, trägt der Mieter die Kosten in ihrem tatsächlich anfallenden Umfang, ausgenommen davon sind vom Vermieter zu bezahlende Maßnahmen gemäß Punkt 9.2.

- 4.2.3 die anteiligen Grundsteuern für den Mietgegenstand;
- 4.2.4 die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung bzw. des Abstreuens der Verkehrsflächen und der Dach- und Vordachflächen;
- 4.2.5 alle auf Gesetz oder Verordnung oder sonstigen anwendbaren Rechtsnormen beruhenden und bei Abschluss des vorliegenden Mietvertrages für den Vermieter unvorhersehbaren Gebühren, Steuern und Abgaben, die möglicherweise künftig neu für das Grundstück eingeführt werden und im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand stehen. Ferner sonstige zukünftige, für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Mietgegenstandes zweckmäßige Nebenkosten, die für den Vermieter unvermeidbar sind und bei Abschluss des vorliegenden Mietvertrages für den Vermieter unvorhersehbar waren und für die Nutzung durch den Mieter vorausgesetzt sind; und
- 4.2.6 die Kosten der Hausverwaltung. Für die Kosten der Hausverwaltung hat der Mieter eine monatliche Pauschale in Höhe von 1,65% der jeweiligen monatlichen Nettomiete (d.h. ohne Umsatzsteuer und Nebenkosten) zu zahlen. Die Zahlungspflicht des Mieters beginnt ab dem Mietjahr (siehe § 6.1), sohin mit

Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche auf dem bzw. im Mietgegenstand vorhandene Anlagen und Einrichtungen zu warten.

- 4.3 Soweit weitere technische Anlagen und Einrichtungen nachträglich auf Wunsch des Mieters vom Vermieter errichtet werden, wird die Anlage 4.2.2 entsprechend ergänzt und die Ergänzung zum Gegenstand eines Nachtrags zu diesem Mietvertrag gemacht, in dem klargestellt wird, dass der Mieter die vorgenannten Kosten auch für diese weiteren technischen Anlagen und Einrichtungen trägt.
- 4.4 Verträge über die Versorgung des Mietgegenstandes mit Fernwärme, Gas, Wasser und Strom schließt jedoch der Mieter im eigenen Namen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen ab. Die Kosten für den entsprechenden Verbrauch und die auf der Grundlage dieser Verträge anfallenden Kosten, insbesondere Zählergebühren und Eichkosten, werden vom Mieter unmittelbar an das jeweilige Versorgungsunternehmen gezahlt.

Des Weiteren schließt der Mieter auf seine Kosten Verträge mit Unternehmen, welche die Abfallentsorgung sowie die Reinigung durchführen.

- 4.5 Soweit die Nebenkosten im Sinne von § 4.2 nicht vom Mieter unmittelbar beglichen werden, verpflichtet er sich dem Vermieter gegenüber, auf die Nebenkosten gemäß §§ 4.2.1 bis 4.2.6 eine angemessene monatliche Vorauszahlung zu entrichten. Die Höhe der Vorauszahlung beträgt zu Beginn der Mietzeit zunächst monatlich pauschal

netto EUR zuzüglich Umsatzsteuer. Sämtliche Beträge sind vom Mieter jeweils zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe, derzeit 20 %, soweit gesetzliche Umsatzsteuer anfällt, zu zahlen. Die Vorauszahlung ist, und zwar beginnend mit dem auf den Tag der Übergabe folgenden Monatsersten, monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines jeden Monats bei 5tägigem Respiro zusammen mit der Miete auf das in § 3.3 bezeichnete Konto zu entrichten. Über die Nebenkosten wird vom Vermieter nach Möglichkeit, d.h. falls ihm hierzu alle erforderlichen Informationen und Unterlagen rechtzeitig vorliegen, bis zum Ende des auf die Abrechnungsperiode folgenden 30.06 abgerechnet. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Grundlage der Abrechnung sind vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Regelungen die gemäß § 1.2 vereinbarten Flächenmaße. Sich aus der jährlichen Abrechnung ergebende Forderungen bzw. Guthaben werden einen (1) Monat nach Zugang der Abrechnung beim Mieter bzw. Vermieter fällig.

Nach Ablauf von drei (3) Monaten seit Zugang der Abrechnung sind Einwendungen gegen deren Richtigkeit ausgeschlossen, wenn der Vermieter den Mieter auf diese Konsequenz in der Abrechnung oder einem entsprechenden Begleitschreiben hingewiesen hat. Der Mieter ist berechtigt, im Büro des Verwalters Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu nehmen oder Übermittlung von vollständigen Kopien zu verlangen. Die Kopierkosten trägt der Mieter.

- 4.6 Der Vermieter ist berechtigt, die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen fortlaufend an die tatsächlich in der letzten Abrechnungsperiode angefallenen Nebenkosten anzupassen, sobald das Ergebnis der jeweils letzten Abrechnungsperiode vorliegt. Demnach kann es zu einer Erhöhung, Ermäßigung oder Beibehaltung der Nebenkostenvorauszahlungen kommen.
- 4.7 Auf alle Netto-Nebenkosten kommt die Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe hinzu, soweit diese anfällt. Dies gilt auch für alle sonst vom Mieter – ggf. aufgrund gesonderter Vereinbarungen – an den Vermieter zu zahlenden Beträge. § 3.5.6 gilt sinngemäß.

§ 8 Bauliche Veränderungen

- 8.1 Der Mieter ist vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen berechtigt, die Inneneinrichtung des Mietgegenstandes auf seine Kosten und nach seinen Bedürfnissen auszugestalten. Soweit hierzu bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen, bedürfen diese der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter darf bei Vorliegen der allenfalls notwendigen behördlichen Genehmigungen die Zustimmung nur bei Vorliegen gewichtiger Gründe verweigern. Dies gilt auch bezüglich etwaiger baulicher Veränderungen im Mietgegenstand zu einem späteren Zeitpunkt.

Der Mieter trägt alle Kosten, die durch die von ihm durchgeführten baulichen Veränderungen sowie deren weitere Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung entstehen, einschließlich der Kosten für Revisionspläne, die dem Vermieter unverzüglich nach Beendigung der entsprechenden Arbeiten zuzuleiten sind.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den vom Mieter durchgeführten Baumaßnahmen entstehen und stellt den Vermieter von allen

Ansprüchen frei, die von Dritten im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen gestellt werden.

Soweit die vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen einer Baugenehmigung, Nutzungsänderungsgenehmigung, gewerberechtlicher oder sonstiger Genehmigung bedürfen, erfolgt die Beantragung und Erteilung solcher vor Durchführung jeglicher Arbeiten einzuholender Genehmigungen auf Kosten und Risiko des Mieters. Der Mieter ist zur Erfüllung etwaiger behördlicher Anordnungen und Auflagen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko verpflichtet. Vor Durchführung jeglicher Arbeiten ist dem Vermieter die rechtskräftige Baugenehmigung vorzulegen, der Vermieter ist verpflichtet, notwendige Unterschriften in diesem Zusammenhang auf erste Anforderung zu leisten.

- 8.2 Änderungen im äußeren Erscheinungsbild des Mietgegenstandes (insbesondere Außenfassade, Fenstergestaltung, befestigte Außen- und Grünflächen) bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die dieser nur bei Vorliegen gewichtiger Gründe verweigern wird. Punkt 8.1 letzter Absatz gilt analog.
- 8.3 Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und Unterhaltung des Mietgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Die geschäftlichen Belange des Mieters sind bei Durchführung von Ausbesserungen und baulichen Veränderungen zu berücksichtigen.

§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes

9.1 Allgemeines

Soweit in diesem Vertrag nicht abweichend geregelt, ist der Mieter grundsätzlich für die Instandhaltung, Erhaltung und Instandsetzung des gesamten Mietgegenstandes auf seine Kosten und Risiko verantwortlich.

9.2 Dach und Fach

Der Vermieter übernimmt die Instandhaltung und die Instandsetzung von Dach und Fach und trägt die hierfür entstehenden Kosten. Weitere Kosten übernimmt der Vermieter nicht.

Dach und Fach im Sinne des vorliegenden Mietvertrages bedeuten:

Dach: Dachkonstruktion samt Dachentwässerung bis zum Anschluss der Grundleitung mit Eindeckung und dazugehörigen Spenglerarbeiten einschließlich etwaiger Vor- und Nebendächer.

Fach: Tragende Rohbaukonstruktion (einschließlich Fundament, Hallensohle und Fassade sowie allen in der Wand verlaufenden Installationen, Ver- und Entsorgungsleitungen und allen Grundleitungen) sowie gebäudeabschließende Teile (außer Türen und Tore), Schornsteine, Fenster und Fensterrahmen, nicht jedoch dem Verschleiß unterliegende Teile wie Scharniere, Beschläge, Griffe etc.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten werden vom Vermieter in Abstimmung mit dem Mieter und unter Berücksichtigung von dessen geschäftlichen Belangen durchgeführt. Der Mieter ist jedoch für die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Türen und Tore sowie sämtlicher dem Verschleiß unterliegenden Teile, wie beispielsweise bei Fenstern die Scharniere, Beschläge, Griffe etc. selbst verantwortlich.

Technische Anlagen und Betriebseinrichtungen gemäß Anlage 1.2(2)

Der Mieter übernimmt die laufende zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der mitvermieteten Anlagen und Betriebseinrichtungen gemäß **Anlage 1.2(2)**. Der Mieter trägt die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung im Rahmen der Nebenkostenabrechnung gemäß § 4 und gemäß den dortigen Regelungen in ihrem tatsächlich anfallenden Umfang.

Soweit im Rahmen von durch den Mieter veranlassten baulichen Änderungen auch Änderungen bezüglich der für den Mietgegenstand bzw. die darin enthaltenen technischen Anlagen und Einrichtungen erforderlichen Wartungsverträge erforderlich sind, nimmt der Mieter diese Änderungen vor bzw. schließt neue Wartungsverträge ab (siehe auch Punkt 4.2 letzter Absatz). Der Mieter trägt auch diese Kosten, die ebenfalls im Rahmen der Nebenkostenabrechnung gemäß § 4 umgelegt werden.

9.3 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Abfällen jeglicher Art, insbesondere auch von Sondermüll, ist Sache des Mieters. Abfallbehälter sind im in der **Anlage 1.2(1)** gelb markierten Bereich unterzubringen.

9.4 Ausführungsfrist

Die Parteien sind verpflichtet, die ihnen obliegenden Wartungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten in angemessener Frist ausführen zu lassen.

Bei Gefahr im Verzuge ist jede Partei verpflichtet, die Gefahr beseitigende Maßnahmen unverzüglich zu veranlassen.

9.5 Wartungs- und Prüfprotokolle

Kopien der Wartungs- und Prüfprotokolle über sämtliche in der Verantwortung des Mieters liegende Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sind dem Vermieter regelmäßig zur Verfügung zu stellen.

§ 10 Haftung für den Zustand des Mietgegenstandes, Verkehrssicherungspflicht

10.1 Haftung des Vermieters

10.1.1 Schadensersatzansprüche wegen Immissionen oder Störungen der Zugänge oder wegen Störungen durch Baumaßnahmen

Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Immissionen oder Störungen der Zugänge des Mietgegenstandes oder wegen Störungen durch Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Mietgegenstandes sind vorbehaltlich der nachfolgenden Regelung zur Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten, die für die Erreichung des Vertragszieles von eminenter Bedeutung sind (nachfolgend „wesentliche Vertragspflichten“), durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat Vorsatz oder krass grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Von vorstehender Haftungsbeschränkung unberührt bleibt die Haftung des Vermieters im Falle leichter Fahrlässigkeit bei der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten, d.h. bezüglich der Überlassung des Mietgegenstandes zum vertragsgemäßen Gebrauch und der Möglichkeit des Zugangs zum Mietgegenstand.

Die Haftungsbeschränkungen in § 10.1.1 gelten nicht bei der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit.

10.1.2 Gewährleistungs- und/oder Schadensersatzansprüche wegen Mängeln des Mietgegenstandes oder wegen Störungen im Betrieb des Gebäudes

Schadensersatzansprüche wegen Mängeln des Mietgegenstandes oder wegen Störungen im Betrieb des Gebäudes und seiner technischen Einrichtungen (einschließlich Unterbrechungen der Versorgung) stehen dem Mieter nur zu, wenn der Vermieter den Mangel bzw. die Störung vorsätzlich oder krass grob fahrlässig verschuldet hat oder er mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder krass grob fahrlässig in Verzug gerät. Von vorstehender Haftungsbeschränkung unberührt bleibt die Haftung des Vermieters im Falle leichter Fahrlässigkeit bei der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten,

d. h. bezüglich der Überlassung des Mietgegenstandes zum vertragsgemäßen Gebrauch und der Möglichkeit des Zugangs zum Mietgegenstand. Jegliche Gewährleistungsansprüche in diesem Zusammenhang sowie die Beweislastumkehr sind ausgeschlossen.

Die Haftungsbeschränkungen in § 10.1.2 gelten nicht für Schäden, die unter das von der Gebäudehaftpflichtversicherung des Vermieters gedeckte Risiko fallen. Für solche Schäden ist die Haftung im Einzelfall jedoch beschränkt auf die Höhe der Versicherungssumme (EUR für Sachschäden und EUR für Personenschäden). Für über die Versicherungssumme hinausgehende Schäden haftet der Vermieter nur bei vorsätzlicher oder krass grob fahrlässiger Schadensverursachung.

Die Haftungsbeschränkungen in § 10.1.2 gelten nicht bei der Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit.

10.1.3 Die Haftungsbeschränkungen in den §§ 10.1.1 und 10.1.2 gelten entsprechend für Mietminderungsansprüche. Erfüllungsansprüche bleiben von den Haftungsbeschränkungen in §§ 10.1.1 und 10.1.2 unberührt.

10.2 Haftung des Mieters

10.2.1 Glasbruchrisiko

Das Glasbruchrisiko hinsichtlich der ausschließlich der Nutzung des Mieters dienenden Räumen trägt der Mieter, es sei denn, der Glasbruch ist vom Vermieter zu vertreten oder die Folge eines anfänglichen Mangels.

10.2.2 Verstopfungen

Der Mieter hat Verstopfungen von Abflussleitungen zu beseitigen und haftet auch für etwaige Folgeschäden, es sei denn, er weist nach, dass er die Verstopfung nicht verursacht hat.

10.2.3 Zulässige Belastungen

Vor Aufstellung schwergewichtiger Gegenstände (Geräte, Maschinen, Geldschränke, Regale etc.) hat sich der Mieter über die Zulässigkeit der Belastung der Geschoßdecken, der Böden und anderer lasttragender Konstruktionen beim Vermieter zu erkundigen. Die zulässige Belastung darf nicht überschritten werden, es sei denn, der Mieter schafft – nach Zustimmung des Vermieters gemäß § 8 – die hierfür erforderlichen baulichen Voraussetzungen auf seine Kosten. Wird die zulässige Belastung dennoch überschritten, haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden.

10.2.4 Beschädigungen und Verunreinigungen des Mietgegenstandes

Der Mieter haftet für alle Beschädigungen und Verunreinigungen des Mietgegenstandes einschließlich derjenigen Beschädigungen und Verunreinigungen, die von seinen Angehörigen, Angestellten, Mitarbeitern, Untermietern, Besuchern, Lieferanten, Beauftragten und Handwerkern verursacht werden. Dies gilt nicht, soweit die Beschädigungen oder Verunreinigungen durch den Vermieter bzw. die für ihn handelnden Personen verursacht wurden. Vom Mieter demnach zu vertretende Beschädigungen oder Verunreinigungen sind von ihm unaufgefordert zu beseitigen.

Fällt die Beschädigung unter eine vom Vermieter für den Mietgegenstand abgeschlossene Versicherung, so wird der Vermieter den Mieter dabei unterstützen, die Kosten für die Beseitigung gegenüber der Versicherung geltend zu machen. Das Risiko der Durchsetzung dieser Ansprüche trägt jedoch der Mieter.

10.2.5 Anzeige von Schäden und erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten

Schäden am Mietgegenstand sowie erforderliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sind dem Vermieter oder seinen Beauftragten sofort schriftlich – vorab per Telefax oder e-mail – anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte Schäden haftet der Mieter.

10.3 Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht für den Mietgegenstand und die Pflicht zur Reinigung des Mietgegenstandes im gesamten Innen- und Außenbereich einschließlich der Verkehrs- und sonstigen Außenflächen und zur Schnee- und Eisbeseitigung sowie die Streupflicht übernimmt der Mieter. Der Mieter stellt hiermit den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei, die auf einer Verletzung der vorgenannten Verpflichtungen beruhen.

§ 11 Betreten der Mieträume

Dem Vermieter bzw. dessen Beauftragten und Bevollmächtigten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes zu angemessener Geschäftszeit des Mieters nach vorheriger Anmeldung frei. Bei Gefahr im Verzug ist dem Vermieter jederzeitiger Zutritt zum Mietgegenstand zu ermöglichen.

§ 12 Beendigung des Mietvertrages

- 12.1 Bei Beendigung des Mietvertrages ist der Mietgegenstand besenrein mit sämtlichen Schlüsseln, Zutritts-/Codekarten etc unter Berücksichtigung einer normalen Abnutzung im Vergleich zum Zustand gemäß Übergabeprotokoll sowie umfangreicher Fotodokumentation und unter Einhaltung der den Mieter sowie den Vermieter laut diesem Vertrag treffenden Instandhaltungs-, -setzungs-, Erneuerungs- und sonstigen Pflichten zurückzugeben. Den Umfang der vom Mieter auszuführenden Renovierungsarbeiten werden die Parteien nach Möglichkeit einvernehmlich festlegen. Die Basis der Beurteilung bildet das Übergabeprotokoll samt Fotodokumentation (siehe Punkt 2.1, 2. Absatz) unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung. Im Falle von Meinungsverschiedenheiten über den Umfang der vom Mieter auszuführenden Renovierungsarbeiten entscheidet ein auf Antrag einer Partei vom Präsident der Wirtschaftskammer Wien zu benennender Sachverständiger. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien entsprechend dem Verhältnis, in dem sie mit ihren Behauptungen über den Umfang der auszuführenden Renovierungsarbeiten obsiegen bzw. unterliegen.
- 12.2 Der Mieter hat im bzw. am Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses zudem alle Beschädigungen zu beseitigen, es sei denn, diese sind vom Vermieter verschuldet oder durch Dritte verursacht. Erfüllungsgehilfen des Mieters, Betriebsangehörige, Lieferanten, Handwerker, Besucher, Untermieter oder sonstige Personen, die sich mit Wissen oder Duldung des Mieters am oder im Mietgegenstand aufhalten, sind nicht Dritte im Sinne der vorstehenden Regelung. Hinsichtlich der Festlegung des Umfangs und etwaigen Meinungsverschiedenheiten gilt § 12.1 S. 5 bis 6 entsprechend.
- 12.3 Bezüglich baulicher Veränderungen durch den Mieter und Einrichtungen, mit denen der Mieter den Mietgegenstand versehen hat, kann der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses nach seiner Wahl die für den Vermieter kostenlose Wiederherstellung des Zustands vor Durchführung der baulichen Veränderungen verlangen oder sich mit dem Mieter auf den entschädigungslosen Verbleib der baulichen Veränderungen bzw. Einrichtungen einigen. Die vorstehende Regelung gilt auch für alle Werbeanlagen des Mieters unabhängig davon, ob diese vom Mieter oder vom Vermieter auf Wunsch des Mieters installiert worden sind und unabhängig vom Zeitpunkt der Installation, davon ausgenommen sind Werbeanlagen, die zum Zeitpunkt der Verkaufs/Mietvertragsbeginn bereits installiert waren.
- 12.4 Der Vermieter ist dazu berechtigt, im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses – unbeschadet anderweitiger Nachvermietungsmaßnahmen – frühestens sechs (6) Monate vor Ablauf der Mietzeit durch ein entsprechendes Schild am bzw. auf dem Mietgegenstand auf die Möglichkeit einer Anmietung des Mietgegenstandes oder von

Teilen des Mietgegenstandes hinzuweisen. Der Vermieter wird bei Anbringung des Schildes auf berechnete Belange des Mieters Rücksicht nehmen.

§ 18 Versicherungen

- 18.1 Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand zu Lasten der vom Mieter zu zahlenden Nebenkosten gemäß § 4 gegen Feuer-, Strom-, Glasbruch-, Sturm- und Leitungswasserschäden zu versichern und eine Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung einschließlich Feuerhaftungsversicherung abzuschließen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, für den Mietgegenstand eine Extended Coverage-Versicherung abzuschließen und die Kosten im Rahmen der Nebenkosten auf den Mieter umzulegen.
- 18.2 Nach Mietbeginn durch den Mieter vorgenommene Ein-, Aus- oder Umbauten des Mietgegenstandes sind nicht von der Gebäudehaftpflichtversicherung gedeckt, es sei denn, sie werden dem Vermieter vom Mieter schriftlich mit der Bitte gemeldet, die Gebäudeversicherung entsprechend zu erhöhen. Der Mieter hat die Kosten der Ein-, Aus- und Umbauten durch Vorlage von entsprechenden Rechnungen nachzuweisen. Der Vermieter hat das Recht, auf Kosten des Mieters einen allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständigen nach seiner Wahl hinzuzuziehen, um den Wert der entsprechenden Ein-, Aus- oder Umbauten begutachten zu lassen. Die zusätzliche Versicherung der jeweiligen Ein-, Aus- oder Umbauten des Mietgegenstandes durch die Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung ist erst ab dem Vorliegen der jeweiligen schriftlichen Deckungszusage der Versicherung beim Vermieter gegeben. Die entstehenden Kosten für die Höherversicherung trägt der Mieter.
- 18.3 Der Mieter ist verpflichtet, übliche Versicherungen wie z.B. Betriebshaftpflicht-, und Einbruchsdiebstahl-Versicherungen auf eigene Kosten abzuschließen und für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten. Es ist ferner Sache des Mieters, sich gegen alle Beschädigungen der eingebrachten Einrichtungen und sonstigen Sachen ausreichend zu versichern.

Der Vermieter hat das Recht, sich den ordnungsgemäßen Abschluss und die Aufrechterhaltung dieser Versicherungen durch entsprechende schriftliche Bestätigungen der Versicherer vom Mieter nachweisen zu lassen.

ANLAGE 4.2.1

§ 2 Betriebskostenverordnung

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
 - oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
 - oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

- d) der Reinigung und Wartung Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, , Treppen, Keller, Bodenräume, , Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Treppen, Keller, Bodenräume,;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten
des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
15. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

ANLAGE 4.2.2		Zahlung durch		Koordination durch	
Anlagen/Einrichtungen als Mietgegenstände		Vermieter	Mieter	Vermieter	Mieter
Beschneidung:					
- Sonnenschutz			X		X
- Fenster und Fensterbänke: hier Verschleißteile (Beschläge, Griffe, Schamler etc.)			X		X
- Fenster und Fensterbänke: hier Rahmen und Profile		X		X	
- Türen Innenbereich			X		X
- Türen Außenbereich		X		X	
- Dach		X		X	
- Zaunanlage		X		X	
- Tragkonstruktion		X		X	
- Verbindungsgang (alle Leistungen für Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, Reparaturen sowie Dach und Fach übernimmt der Mieter)			X		X
Technische Anlagen:					
- Abwasser- und Wasseranlagen			X		X
- Feuerlöscher- und Sprinkleranlagen			X	X	
- Brandmeldeelektronische Anlagen (inkl. Kosten für gesetzlich geforderte Betriebsbeauftragte, Rauchmelder, Brandmelder, BHZ, usw.)			X	X	
- Brandschutzklappen			X		X
- Entrauchungsanlagen			X		X
- Rauch- und Wärmeabzugsanlagen			X		X
- Wärmeversorgungsanlagen			X		X
- Elektro- und Starkstromanlagen (inkl. Unterverteil)			X		X
- Schließanlage (Kraftbetriebe Tür: Schließe-, Rolll., Seldinstation)			X		X
- Tür- und Terranlagen (RS- ab Brandschutz, inkl. Überdeckbrücken)			X		X
- Nutzungsspezifische Anlagen des Mieters			X		X
- Gegensprechanlage		X		X	
- Klingel- und Briefkastenanlage		X		X	
- Einbruchmeldeanlage			X		X
- Sicherheitsbetriebsanlage			X		X
- Lastenaufzug			X		X
- Sprinklerbecken			X		X
- Fahrstühle			X		X
Medienversorgung:					
- Druckluft falls vorhanden			X		X
- Schwachstrom/Starstrom			X		X
- Beleuchtung			X		X
Sonstige:					
- Abschieber (Holz), falls vorhanden			X	X	X
- Beschädigung Lärmsysteme			X		X
- Über- und Unterflurhydranten			X		X
- Gleisanlage			X		X
- Blitzschutzanlage / Erdungsanlage			X		X
- Entwässerungsanlagen (Versickerung)			X		X
- Gabelstaplerstation			X		X
- Winterdienst Dach und Vordächer (Schneekfz März vom Mieter notwendig)			X		X
- Winterdienst Aussonnenanlagen (ohne Dach und Vordächer)			X		X
Wärmepumpen					
Wärmepumpe Außengerät, TRC-Lager			X		X
Wärmepumpe TRC+			X		X
NBAV					
Notstromaggregat/USV-Anlage			X		X
Kühlung					
Kühlzelle Halle 14			X		X
Kühlzelle Halle 4			X		X
Förderanlagen					
Verpackungs- und Förderanlagen			X		X
Regale					
Regale und Regalanlagen			X		X
Sollten weitere Anlagen / Einrichtungen auf Wunsch des Mieters vom Vermieter anzufertigt werden, wird die vorstehende Liste entsprechend ergänzt					

ANLAGE 4.2.2 Anlage-Einrichtungen des Mietgegenstands	Zahlung durch		Koordination durch	
	Vermieter	Mieter	Vermieter	Mieter
Baubaustruktur:				
- Sonnenschutz		X		X
- Fenster und Fensterrahmen: hier Verschlussteile (Beschläge, Griffe, Scharniere etc.)		X		X
- Fenster und Fensterbänke: hier Rahmen und Profile		X		X
- Türen Innenbereich		X		X
- Türen Außenbereich		X		X
- Dach		X		X
- Zaunanlage		X		X
- Tragkonstruktion		X		X
- Verbleibend (alle Leistungen für Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, Reparaturen sowie Dach und Fach überlässt der Mieter)		X		X
Technische Anlagen:				
- Abwasser- und Wasseranlagen		X		X
- Feuerlöscher- und Sprinkleranlagen		X		X
- Brandschmelzelektische Anlagen (inkl. Kosten für gesetzlich geforderte Betriebsbeauftragte, Rauchmelder, Brandmelder, BMZ, usw.)		X		X
- Brandschutzklappen		X		X
- Einbruchschutzanlagen		X		X
- Rauch- und Wärmeabzugsanlagen		X		X
- Wärmeversorgungsanlagen		X		X
- Elektro- und Starkstromanlagen (inkl. Unterverteiler)		X		X
- Sektionaltore (kraftbetonbetonte Tore: Schiebe-, Roll-, Sektionaltore)		X		X
- Tür- und Toranlagen (RS- und Brandschutz, inkl. Überladebrücken)		X		X
- Nutzungsspezifische Anlagen des Mieters		X		X
- Gegensprechanlage		X		X
- Klingel- und Erlösstellenanlage		X		X
- Einbruchmeldeanlage		X		X
- Sicherheitsbeleuchtungsanlage		X		X
- Lastenaufzug		X		X
- Sprinklerbecken		X		X
- Fahrstühle		X		X
Medienversorgung:				
- Druckluft falls vorhanden		X		X
- Schwachstrom/Starkstrom		X		X
- Beleuchtung		X		X
Sanitär:				
- Abseiber (Hof), falls vorhanden		X		X
- Beschäftigung Leitsysteme		X		X
- Über- und Unterflurhydranten		X		X
- Gleisanlage		X		X
- Blitzschutzanlage / Erdungsanlage		X		X
- Entwässerungsanlagen (Verklüftung)		X		X
- Gabelstaplerstation		X		X
- Winterdienst Dach und Vordächer (Schneefeld hierzu vom Mieter notwendig)		X		X
- Winterdienst Außenanlagen (ohne Dach und Vordächer)		X		X
Wärmesystem				
Wärmepumpe Außengerät, TRC-Lager		X		X
Wärmepumpe TRC+		X		X
NSAV				
Notstromaggregat/USV-Anlage		X		X
Kühlung				
Kühlzelle Halle 14		X		X
Kühlzelle Halle 4		X		X
Förderanlagen				
Verpackungs- und Förderanlagen		X		X
Räume				
Räume und Regalanlagen		X		X
<i>Sollern weitere Anlagen / Einrichtungen auf Wunsch des Mieters vom Vermieter erbracht werden, wird die vorstehende Liste entsprechend ergänzt</i>				

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Vertrag E

5. Betriebs- und Nebenkosten

- 5.1 Die Bestandnehmerin hat sämtlich auf den Bestandgegenstand entfallenden öffentlichen Abgaben, soweit sie von Betrieb und Benutzung des Bestandgegenstandes abhängen, und insbesondere die Betriebskosten und die sonstigen Nebenkosten nach Maßgabe der folgenden Absätze jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu tragen.
- a) Kosten für Sperrmüll, Sondermüll, Brauch und Abwasser, die durch den Betrieb der Bestandnehmerin entstehen, sind von dieser nach Anfall zu begleichen. Die Abfuhr von Leergut und Müll erfolgt durch die Bestandnehmerin in eigener Verantwortung auf eigene Kosten.
 - b) Die Parteien streben an, dass die Bestandnehmerin möglichst viele Betriebs- und Nebenkosten direkt von dem jeweiligen Leistungsträger beziehen und mit diesem abrechnen kann. Soweit die Bestandnehmerin die Betriebs- und Nebenkosten

nicht unmittelbar vom Leistungsträger / Versorgungsunternehmen beziehen und mit diesem abrechnen kann, verpflichtet sie sich gegenüber der Bestandgeberin, auf die auf den Bestandgegenstand entfallenden Betriebs- und Nebenkosten ein monatliches Akonto (zzgl der gesetzlichen Umsatzsteuer) zu bezahlen. Die Höhe des Akontos wird unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Kosten vorgeschrieben und ist monatlich im Voraus zusammen mit dem Bestandszins zu entrichten.

- c) Soweit die Bestandnehmerin auf Betriebs- und Nebenkosten Vorauszahlungen zu leisten hat, wird über diese bis zum Juni des auf die Abrechnungsperiode folgenden Kalenderjahres abgerechnet. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Ein allfälliger Saldo wird binnen 14 Tagen nach Erhalt der Abrechnung berichtet.
- d) Von der Bestandnehmerin sind insbesondere folgende Betriebskosten zu tragen:
- Die Kosten der Wasserversorgung, Kanal- und sonstige Entwässerungsgebühren.
 - Die Kosten der Energieversorgung, einschließlich des Ersatzes von Sicherungen, Glühlampen und Leuchtstoffröhren.
 - Die Kosten für Beheizung des Gebäudes.
 - Die Kosten der Schornsteinreinigung.
 - Die Kosten der Hausreinigung.
 - Die Kosten der Reinigung und Pflege der Außenanlagen einschließlich der laufenden gärtnerischen Erhaltungsarbeiten.
 - Die Kosten des Prüfens, Füllens und des Ersatzes von Handfeuerlöschern.
 - Die Kosten der Wartung der Feuermeldeanlagen.
 - Die Kosten der Abfallentsorgung.
- e) Die Bestandnehmerin schuldet bezüglich aller im Bestandgegenstand befindlichen technischen Geräte und Anlagen (insbesondere Heizungs-, Warmwasser- und lufttechnische Anlagen, Personen- und Lastenaufzüge etc.) die anfallenden Kosten
- Des Betriebes, einschließlich Betriebsstrom.
 - Der Bedienung und Überwachung der Anlagen.
 - Der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und –sicherheit bzw. Wartung.
 - Der Einstellung durch einen Fachmann.
 - Der Reinigung der Anlagen und der dazugehörigen Betriebsräume.

- Der Prüfung und Messungen nach dem jeweils gültigen Emissions- und Umweltschutzgesetzen.
- Des Erwerbs, der Anmietung bzw. Gebrauchsüberlassung von Geräten zur Gebrauchserfassung oder einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung einschließlich der Kosten der Ablesung, Berechnung und Aufteilung.

Soweit Wartungskosten für Heizung, Klimaanlage, Feuerschutzanlage, Lüftung, Türschließenanlage, etc. anfallen, hat die Bestandnehmerin diese Kosten ohne Abzug für Reparaturanteile zu tragen.

- f) Die Parteien kommen überein, dass zur Abgeltung der, der Bestandgeberin durch die Errichtung und den Betrieb des Bestandgegenstandes entstehenden, nicht direkt zurechenbaren Kosten der allgemeinen Verwaltung (Organisation, Unternehmensleitung, Rechnungswesen) der Bestandnehmerin ein Betrag in der Höhe von jährlich EUR /m² Gebäudenutzfläche (zzgl der gesetzlichen Umsatzsteuer) verrechnet wird. Dieses Entgelt ist gemäß Punkt 4.3, jedoch zu 100%, wertgesichert.

- 5.2 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich zur anteiligen Übernahme der für die Zufahrtsflächen anfallenden Kosten der Instandhaltung (Schneeräumung und Reinigungskosten etc.), der allgemeinen Beleuchtung und der Reinigung und Wartung der außerhalb des Bestandgegenstandes gelegenen Abwasserkanäle. Hierfür ist ein Betrag von monatlich € (zuzüglich USt.) zu bezahlen. Dieser Betrag ist in sinngemäßer Anwendung von Punkt 4.3, jedoch mit 100%, zu indexieren.

6. Erhaltung und Unterhaltung / Instandhaltung - Instandsetzung des Bestandgegenstandes

- 6.1 Die Bestandgeberin verpflichtet sich, den Bestandgegenstand unbeschadet der nachfolgenden Bestimmungen in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch tauglichen Zustand an die Bestandnehmerin zu übergeben. Die Bestandgeberin ist zu substanzerhaltenden Maßnahmen am Gebäude und dem Dach verpflichtet, unbeschadet der Regelung in Punkt 2.3 dieses Bestandvertrages. Alle sonstigen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und ggf. Erneuerungsarbeiten hat die Bestandnehmerin auf eigene Rechnung ausführen zu lassen. Solange offene Gewährleistungsansprüche der Bestandgeberin gegen die von ihr mit der Errichtung des Erweiterungsbaus beauftragten Unternehmen bestehen, sind diese zur Behebung von Mängeln geltend zu machen. Die Vertragsparteien werden, wenn dies die Abläufe vereinfacht, eine direkte Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber den verpflichteten Unternehmen durch die Bestandnehmerin vereinbaren.

- 6.2 Die üblichen Schönheitsreparaturen sowie die Reinigung innerhalb des Bestandgegenstandes obliegt ebenfalls der Bestandnehmerin auf eigene Kosten.
- 6.3 Die Bestandnehmerin ist zuständig für Instandhaltung und Instandsetzung der von ihr eingebrachten Einrichtungen (speziell auch technische Einrichtungen). Die Wartung bzw. Instandhaltung der kompletten Haustechnischen Anlagen hat auf Basis des jeweiligen Standes der Technik zu erfolgen. Für alle anderen Gewerke gilt, dass die einschlägigen Wartungshinweise bzw. Vorschriften der Hersteller als Basis herangezogen werden. Entsprechende Wartungsnachweise sind der Bestandgeberin unaufgefordert schriftlich nachzuweisen.
- 6.4 Die Bestandnehmerin ist nicht berechtigt, eine Minderung des Bestandzinses zu begehren, sofern durch ein Unterlassen ihrer Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Wartungsverpflichtung oder durch Unterlassung ihrer Warn- und Hinweispflicht der vertragsgemäße Gebrauch des Bestandgegenstandes aufgehoben oder gemindert ist.
- 6.5 Kommt eine Vertragspartei den ihr nach den vorstehenden Absätzen dieses Punktes 6. obliegenden Verpflichtungen nicht nach, so kann ihr die jeweils andere Vertragspartei hierzu durch eingeschriebenen Brief eine angemessene Frist mit dem Hinweis setzen, dass nach erfolglosem Ablauf der Frist die erforderlichen Maßnahmen zu Lasten der säumigen Vertragspartei durchgeführt bzw. veranlasst werden. Zu diesem Zweck kann die Bestandgeberin den Bestandgegenstand betreten.
- 7. Veränderungen des Bestandgegenstandes**
- 7.1 Die Bestandnehmerin ist zur Vornahme von baulichen Veränderungen, deren Durchführung einer Baubewilligung bedürfen, berechtigt, wenn die Bestandgeberin

der Vornahme dieser baulichen Veränderungen vorab schriftlich zustimmt. Zu baulichen Veränderungen, deren Durchführung keiner Baubewilligung bedarf, ist die Bestandnehmerin berechtigt, wenn die Bestandnehmerin die Vornahme der baulichen Veränderungen der Bestandgeberin vorab schriftlich anzeigt.

- 7.2 Sofern und insoweit die Bestandnehmerin bauliche Veränderungen im Bereich des Bestandgegenstandes vorgenommen hat, hat sie für den Bestand und die Erhaltung der von ihr geschaffenen sowie der von den Maßnahmen betroffenen Bausubstanz und Einrichtungen selbst Sorge zu tragen. Weiters sind diese baulichen Veränderungen, soweit sich das nicht aus bereits bestehenden Versicherungsverträgen ergeben sollte, zusätzlich gegen die üblichen Risiken zu versichern und versichert zu halten. Die Bestandnehmerin hat insoweit die Gefahr der Verschlechterung oder des zufälligen Unterganges zu tragen.
- 7.3 Ausbesserungen, Verbesserungen und bauliche Veränderungen des Bestandgegenstandes, die zur Abwendung drohender Gefahren notwendig oder aufgrund von Rechtsvorschriften, bzw. behördlichen Aufträgen von der Bestandgeberin vorzunehmen sind, bedürfen keiner Genehmigung durch die Bestandnehmerin. Die Bestandnehmerin hat in diesem Fall die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung dieser Arbeiten weder behindern noch verzögern. Die Bestandnehmerin hat aus der Vornahme solcher Maßnahmen keine Ansprüche gegen die Bestandgeberin wegen Störung des Geschäftsbetriebes. Die Bestandgeberin wird die Bestandnehmerin aber von solchen Maßnahmen im Vorhinein schriftlich verständigen und nach Möglichkeit die Ausführung in Abstimmung mit der Bestandnehmerin durchführen. Sonstige Veränderungen des Bestandgegenstandes durch die Bestandgeberin sind nur im Einvernehmen mit der Bestandnehmerin vorzunehmen. Jede Durchführung von Veränderungen hat unter tunlicher Schonung des Geschäftsbetriebes der Bestandnehmerin zu erfolgen, so dass dieser nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

8. Betreten des Bestandgegenstandes

- 8.1 Die Bestandgeberin bzw eine von diesen beauftragte Person dürfen den Bestandgegenstand zur Überprüfung ihres Zustandes bei Gefahr in Verzug jederzeit, sonst nach vorheriger rechtzeitiger schriftlicher Ankündigung betreten. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festgestellt wurde oder eine Ablesung von Messgeräten vorgenommen werden soll.
- 8.3 Soll der Bestandgegenstand verkauft werden oder ist der gegenständliche Bestandvertrag gekündigt, so sind die Bestandgeberin oder die von ihr Beauftragten zusammen mit Kauf- oder Bestandsflächeninteressenten berechtigt, den Bestandgegenstand nach vorheriger rechtzeitiger schriftlicher Ankündigung zu besichtigen. Allfällige Besichtigungen des Bestandgegenstandes haben an Werktagen während der normalen Geschäftszeiten zu erfolgen und sind mit der Bestandnehmerin im Vorhinein abzustimmen.

11. Haftung und Versicherung

- 11.1 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, den Bestandgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln. Die Bestandnehmerin ist der Bestandgeberin gegenüber für jede Beschädigung des Bestandgegenstandes durch sie selbst oder durch Personen, für deren Verhalten sie einzustehen hat (wie z.B. ihre Organe, Angestellte oder Arbeiter, Lieferanten, Unterbestandnehmer oder Kunden), verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung über das Maß der normalen Abnutzung bei vertragsgemäßer Nutzung hinausgehen.
- 11.2 Die Bestandnehmerin haftet gegenüber Dritten und der Bestandgeberin für alle

15

Schäden, die durch den Betrieb, die Einrichtungen oder die Installation der Bestandnehmerin verursacht wurden. Insbesondere haftet die Bestandnehmerin für alle Kosten die fahrlässig durch Fehlalarme entstehen, die von der in den Bestandsräumlichkeiten der Bestandnehmerin installierten Brandmeldeanlage verursacht werden, sofern der Fehlalarm nachgewiesenermaßen nicht durch einen schadhafte Brandmelder hervorgerufen wurde.

- 11.3 Für die Versorgungswege sowie die Lagerhaltung sind von der Bestandnehmerin sämtliche gesetzliche und behördliche sowie sicherheitstechnische Vorschriften einzuhalten. Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität und Wasser dürfen von der Bestandnehmerin nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Hinsichtlich der Abwässer des Bestandgegenstandes verpflichtet sich die Bestandnehmerin, den entsprechenden gesetzlichen Verpflichtungen, insbesondere jenen der Indirekteinleiterverordnung in der jeweils gültigen Fassung, auf Ihre eigenen Kosten nachzukommen.
- 11.4 Im Zuge der Errichtung des Bestandgegenstandes wird ein ordnungsgemäßer, ausreichender Anschluss des Bestandgegenstandes an die Versorgungseinrichtungen hergestellt werden. Die Bestandgeberin haftet nicht für allfällige Schäden, die in Zukunft im Zusammenhang mit den Versorgungseinrichtungen, insbesondere durch Störung und Unterbrechung derselben, entstehen. Soweit Störungen oder Unterbrechungen von einem der Energieversorgungsträger verursacht werden, beschränken sich die Ansprüche der Bestandnehmerin gegenüber der Bestandgeberin auf Abtretung der Bestandgeberin gegenüber dem Energieversorgungsträger allfällig zustehenden Ansprüche an die Bestandnehmerin.

12. Verkehrssicherheit / Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Bestandgegenstandes

- 12.1 Der Bestandnehmerin obliegen für die Dauer der Laufzeit dieses Bestandvertrages die Verkehrssicherungspflichten für den Bestandgegenstand. Hierzu zählen insbesondere auch die örtlichen Räum- und Streupflichten sowie Wintersicherungsarbeiten für den gesamten Bestandgegenstand, einschließlich der Zugänge, Gehwege sowie Zu- und Abfahrten, die sich auf dem Bestandgegenstand befinden und die entsprechenden Sicherungsmaßnahmen der Zugänge, Zu- und Abfahrten zum bzw. vom Bestandgegenstand. Die Bestandnehmerin übernimmt hiermit die Verpflichtung, die Bestandgeberin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

13. Beendigung des Bestandverhältnisses, Rückgabe des Bestandgegenstandes

- 13.1 Bei Beendigung des Bestandverhältnisses, gleich aus welchem Grund auch immer, hat die Bestandnehmerin den Bestandgegenstand im gleichen Zustand indem sie ihn übernommen hat jedoch unter Berücksichtigung einer normalen Abnutzung, geräumt, nachweislich durch Professionisten vollständig neu ausgemalt und besenrein zu übergeben. Bei Verletzung dieser Verpflichtung ist die Bestandgeberin unbeschadet weitergehender Schadenersatzansprüche berechtigt die Räumung, Reinigung und das Ausmalen auf Kosten der Bestandnehmerin durchführen zu lassen.
- 13.2 Für die Beurteilung des Zustandes des Bestandgegenstandes bei Rückgabe ist ein nach

16

Baufertigstellung bei Übergabe des gesamten Bestandgegenstandes an die Bestandnehmerin gemeinsam zu errichtendes und von beiden Vertragsparteien unterzeichnetes Übergabeprotokoll maßgeblich.

- 13.3 Etwaige Ablagerungen auf der Liegenschaftsfläche oder Verunreinigungen der Gebäude, die von der Bestandnehmerin, ihren Angestellten, Mitarbeitern, Lieferanten, Handwerkern oder Besuchern verursacht wurden oder über das Maß der normalen Abnutzung des Bestandgegenstandes bei vertragsgemäßer Nutzung hinausgehen sind von der Bestandnehmerin unaufgefordert und unverzüglich auf ihre Kosten zu beseitigen.
- 13.4 Wird bei Beendigung des Bestandverhältnisses die Rückgabe des Bestandgegenstandes aus Gründen die die Bestandnehmerin zu vertreten hat verzögert, hat die Bestandnehmerin der Bestandgeberin für jeden angefangenen Tag der Verzögerung $1/360$ stel des für das betreffende Jahr vereinbarten Jahresbestandszinses als Benützungsentgelt zu bezahlen. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüchen wird hierdurch nicht berührt.
- 13.5 Die Bestandnehmerin hat bei Beendigung des Bestandverhältnisses den Bestandgegenstand frei von Einrichtungsgegenständen, Förderanlagen etc. zurückzustellen. Sie haftet der Bestandgeberin für den Ersatz der Kosten, sollte sie dieser Verpflichtung nicht nachkommen. Bauliche Veränderungen, zu denen die Bestandgeberin ihre Zustimmung erteilt hat, sind von der Bestandnehmerin bei Beendigung des Bestandverhältnisses nicht rückzuführen. Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, im Hinblick auf lediglich anzeigepflichtige Veränderungen den ursprünglichen Zustand des Bestandgegenstandes auf eigene Kosten wieder herzustellen, sofern diese Veränderungen – nach objektiven Gesichtspunkten – die weitere Verwertbarkeit des Bestandgegenstandes beeinträchtigen, bzw in dem Umfang, in dem ein konkreter Nachfolger der Bestandnehmerin für seine weitere Nutzung des Bestandgegenstandes die Wiederherstellung des Urzustandes wünscht. Eine Entschädigung für allenfalls nicht rückgebaute bauliche Veränderungen gebührt der Bestandnehmerin – auch wenn die Bestandgeberin diesen zugestimmt hat – nicht.

Vertrag F

5 Mietentgelt

- 5.4 Als Betriebskosten werden der Mieterin sämtliche Aufwendungen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb und Bestand des Gesamtobjekts samt Außenanlagen und seiner technischen Ausstattung direkt oder indirekt erforderlich sind, verrechnet. Soin gelangen unter dem Titel Betriebskosten insbesondere nachstehende Aufwendungen, Kosten bzw. Leistungen zur Verrechnung:
- 5.4.1 sämtliche in den §§ 21-24 MRG aufgezählten Kosten;
 - 5.4.2 sämtliche Ausgaben für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Instandhaltung (gemäß allfälliger Vorgaben der Hersteller sowie gemäß ÖNorm M 8100, deren Inhalt hiermit ausdrücklich zum Inhalt dieses Vertrages erklärt wird, jedoch jedenfalls einschließlich der Kosten der laufenden Wartung, der notwendigen oder auch nur zweckmäßigen Erneuerung sich abnutzender Teile, der Sorge für die gefahrlose Benutzung, etc - sofern die Worte "Instandhaltung" oder "instand halten" in diesem Vertrag verwendet werden, so haben sie immer diese Bedeutung) der Gesamtliegenschaft und der dazugehörigen Einrichtungen, wie insbesondere Be-, Ent-

wässerungs- und Kanalisationsgebühren, die Kosten (Gebühren) für Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Schädlingsbekämpfung und Unratabfuhr, die Kosten für Licht- und Kraftstrom, die Straßenreinigung, die Kosten angemessener Versicherungen, wie Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- (einschließlich Sprinkler, sofern vorhanden) und Sturmschadenversicherung sowie – soweit abgeschlossen – Terrorismus- Stromschäden- und Glasbruch-Versicherung, sowie alle weiteren Ausgaben für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Instandhaltung der gesamten Liegenschaft samt Außenanlagen, Straßen, Infrastruktur und technischen Anlagen, worin auch die Kosten und Ausgaben für Verwaltung, Management und Leitung der gesamten Liegenschaft enthalten sind. Diese Verwaltungskosten umfassen insbesondere Personalkosten inklusive sämtlicher gesetzlicher und betrieblicher Lohnnebenkosten, Bürokosten, EDV-Kommunikations- und Materialkosten, Kosten für Kontoführung und Daueraufträge, sowie sämtliche weitere mit Verwaltungsaufgaben verbundenen Kosten. Sollte die Vermieterin die Durchführung von Verwaltungs- oder Managementaufgaben nicht selbst vornehmen, die Kosten für die Inanspruchnahme externer Leistungen, wobei eine solche Inanspruchnahme im Ermessen der Vermieterin liegt;

- 5.4.3 sämtliche Ausgaben für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Instandhaltung der gesamten Liegenschaft, der jeweiligen Gebäude und Hauptbestandobjekte einschließlich der technischen Anlagen und Gemeinschaftsanlagen. Dazu gehören insbesondere die im folgenden genannten Anlagen und Einrichtungen, soweit diese Anlagen auf der gesamten Liegenschaft tatsächlich vorhanden sind: Aufzüge, Rolltreppen, Kupfer- und Glasfaser- ringe für Daten- und Sprachübertragung, allgemeine WC- und Nassgruppen, Müllpressen oder sonst der Gemeinschaft dienende Einrichtungen, wie die Parkplätze, Ladehöfe, Straßen, Grün- und Gartenanlagen. Weiters all die Kosten für Winterdienst, Abfallbeseitigung und die Erfüllung der jeweils für den Betrieb erteilten Behördenaufträge etc, sowie sonstige für die gesamte Liegenschaft zu entrichtende laufende öffentliche Abgaben, wie die Müllabfuhr eventuell vorgeschriebene Gebrauchsgebühren, sowie Kosten des Prüfens, Füllens und des Ersatzes von Handfeuerlöschern, Überprüfungsgebühren der Feuerwehr und Kosten der Wartung der Feuermeldeanlagen. Ferner allgemeine Reinigungs- und eventuelle Bewachungsdienste auf dem Gelände und den gemeinschaftlich genutzten Teilen der Gesamtliegenschaft, sowie die Erhaltung des Informations- und Leitsystems;
- 5.4.4 die Energiekosten, wie Strom-, Heizungs-, Kühlungs- und Warmwasserkosten, diese umfassen die Kosten insbesondere für Brennstoff, Anfahrt und Zulieferung, elektrische Energie, die für die Bedienung eingestellten Fachkräfte (einschließlich den Beitrag für Sozialversicherung, Kammerbeiträge, Familienausgleichsfonds, etc), die Kosten für übliche Reinigung und die sonstigen Ausgaben für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Instandhaltung der entsprechenden Anlagen;
- 5.4.5 Betriebskosten für die Netzersatzanlage;
- 5.4.6 Kosten der Be- und Entwässerung;

- 5.4.7 Gehsteig- und Freiflächenreinigungsgebühr;
- 5.4.8 Kosten der regelmäßigen Reinigung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, Fassaden, Fenster und Jalousien mindestens einmal jährlich;
- 5.4.9 Betriebskosten und Wartung- und Instandhaltung von Klingel- und Sprechanlagen;
- 5.4.10 die Kosten der Betriebsfeuerwehr Autolog Graz gemäß der jeweils geltenden Geschäftsordnung, wobei festgehalten wird, dass die Zurverfügungstellung von Mitarbeitern für die Betriebsfeuerwehr auf Kosten der Mieterin erfolgt und diese das den Mitarbeitern zustehende Entgelt auch während der Dauer der Zurverfügungstellung für die Betriebsfeuerwehr weiterzuzahlen hat sowie klargestellt wird, dass der Sideletter zwischen Vermieterin und Mieterin zu der am _____ beschlossenen Geschäftsordnung durch diesen Mietvertrag ab Beginn dieses Mietvertrags aufgehoben ist. Eine Ausnahme sind die Kosten des Feuerwehrkommandanten, der zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Vertrags von der Mieterin gestellt wird. Diese Kosten werden der Mieterin zur Gänze von der Vermieterin ersetzt und über die Betriebskosten sämtlichen Mietern des gesamten Gebäudes weiterverrechnet.
- 5.5 Auch alle anderen Kosten, insbesondere Telefon, Strom und sonstige Energie und Telekommunikationsmedien für den Eigenbedarf der Mieterin sind nicht Gegenstand der Mietentgeltzahlungen. Für diese Anlagen, insbesondere deren Betrieb und Verbrauch, hat die Mieterin selbst zu sorgen.
- 5.6 Die Vermieterin hat in der Halle und im Büro jeweils einen Verteiler inklusive Zähler für Strom installiert, wodurch die Verbrauchskosten verursachungsgerecht aufgeteilt werden können. Die Stromkosten der Mieterin werden entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch vorgeschrieben. Der Mieterin steht es im Rahmen der technischen Möglichkeiten frei, direkt mit einem Energieversorger einen Liefervertrag auf eigene Kosten abzuschließen.
- 5.7 Die Betriebskosten werden anteilig im Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstands der Mieterin zu der Summe der Nutzflächen aller Mietgegenstände der Liegenschaft (allerdings ohne Freiflächen und KFZ-Stellplätze) berechnet.
- 5.8 Die Mieterin hat für die Betriebskosten monatlich den erforderlichen Betrag vorschussweise zu bezahlen. Die Vermieterin setzt diesen Betrag aufgrund der tatsächlichen Erfordernisse jeweils fest und kann ihn auch in Folge von Erhöhungen einzelner Betriebskosten unterjährig anpassen. Die Abrechnung der effektiven Betriebskosten zuzüglich der jeweils nicht als Vorsteuer abzugsfähigen Umsatzsteuer erfolgt aktuell jeweils bis spätestens 30. Juni des Folgejahrs. Die Abrechnung der effektiven Betriebskosten gilt als anerkannt, wenn die Mieterin nicht innerhalb von drei Monaten nach Zustellung diese begründet und detailliert beanstandet. Erhebt die Mieterin fristgerecht einen Einspruch, sind die beeinspruchten Positionen solange nicht fällig, als die Parteien einvernehmliche Verhandlungen über die Klärung dieser Punkte führen. Nach Klärung sind die offenen Beträge binnen vier Wochen zur Zahlung fällig.

Allfällige Guthaben der Mieterin werden von der Vermieterin auf die nächste Vorschreibung angerechnet oder mit allenfalls bestehenden Zahlungsrückständen der Mieterin verrechnet; allfällige Nachzahlungen sind vom Mieter binnen einem Monat nach Vorschreibung durch die Vermieterin zu bezahlen.

8 Instandhaltung, Instandsetzung

- 8.1 Die Mieterin verpflichtet sich, sämtliche am Mietobjekt oder dessen Einrichtungen, auch wenn diese Einrichtungen fix mit dem Gebäude verbunden sind, objektiv notwendig werdende Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten einschließlich Reparaturen, vorbehaltlich des nächsten Absatzes unter einvernehmlichem Ausschluss der §§ 1096, 1097 ABGB auf eigene Kosten ohne Anspruch auf Ersatz durchzuführen und überhaupt den Mietgegenstand und dessen Einrichtung auf eigene Kosten ohne Anspruch auf Ersatz jederzeit in gutem und ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten, dies unter Berücksichtigung einer normalen Abnutzung bei bestimmungsgemäßen Gebrauch. Die dafür aufzuwendenden Kosten gelten nicht als vom Hauptmietzins umfasst.
- 8.2 Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten einschließlich Reparaturen an folgenden Gebäudeteilen sind von der Vermieterin durchzuführen:
- 8.2.1 Dachkonstruktion mit allen Eindeckungen, dazugehörenden Klempner-/Spenglerarbeiten sowie Zu- und Abläufe zum Dach
- 8.2.2 tragende Teile des Gebäudes (Fundamente, tragenden Wände, Pfeiler, Balken) und die Fassade.
- 8.3 Sämtliche sonstigen Anlagen, insbesondere
- 8.3.1 Elektro-, Sanitär- und Wasserinstallationen (samt der Verteiler in Halle und Büro);
- 8.3.2 feuertechnische Einrichtungen (Sprinkler, Brandrauchentlüftung etc);
- 8.3.3 Heizungs-, Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen;
- 8.3.4 Lichtbänder sowie
- 8.3.5 Türen, Tore und Rampen
- sind von der Mieterin stets in betriebsfähigem Zustand zu erhalten und im Fall von Störungen unverzüglich sach- und fachgemäß auf eigene Kosten ohne Anspruch auf Ersatz in Stand zu setzen. Die Arbeiten können sohin von der Mieterin direkt beauftragt werden und werden in diesem Fall nicht

über die Betriebskosten abgerechnet. Die Mieterin wird damit ausschließlich gewerblich befugte Unternehmen beauftragen.

- 8.4 Die Vermieterin ist in dem Umfang zu Aufwändersatzzahlungen an die Mieterin verpflichtet, als die Vermieterin Kosten aus der getätigten Reparatur von einem Dritten bzw. dem Hausversicherer abgegolten erhält. Die Mieterin hat darauf zu achten, dass eventuelle Ansprüche gegen Dritte von der Vermieterin fristgerecht und ordnungsgemäß geltend gemacht werden können.
- 8.5 Die Instandhaltungspflicht der Mieterin bezieht sich auch auf bauliche Veränderungen, die während der Mietzeit durchgeführt wurden.
- 8.6 Kommt die Mieterin ihren Verpflichtungen zur Instandhaltung und Instandsetzung trotz schriftlicher Mahnung nicht unverzüglich nach, so hat die Vermieterin das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin vornehmen zu lassen.
- 8.7 Leitungsverstopfungen hat die Mieterin bis zum Hauptrohr auf ihre Kosten zu beseitigen.
- 8.8 Die Mieterin ist verpflichtet, alle in ihrem Betrieb entstehenden bzw. anfallenden Abfälle - deren Entsorgung nicht von der Müllabfuhr im Rahmen der allgemeinen Betriebskosten übernommen wird - unter Einhaltung sämtlicher behördlicher bzw. gesetzlicher Vorschriften selbst und auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Mieterin haftet für jegliche Form der Kontaminierung des Bestandsobjekts und/oder der Außenflächen, sofern diese Kontaminierung von der Mieterin zu vertreten ist. Sie hält die Vermieterin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos. Die Vermieterin bestätigt nach ihrem derzeitigen Wissenstand, dass keine Kontaminierung vorliegt.
- 8.9 Aus zeitweiligen, kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen und dergleichen kann die Mieterin gegenüber der Vermieterin keine Rechtsfolgen ableiten, sofern diese daran kein grobes Verschulden trifft.

9 Betreten des Mietgegenstands

- 9.1 Die Vermieterin oder ein von dieser Beauftragter kann den Mietgegenstand nach vorheriger Ankündigung - jedoch nicht zur Unzeit - zur Feststellung des Zustandes unter Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Mieterin und im Fall des beabsichtigten Verkaufs auch mit Kaufinteressenten und sechs Monate vor Ende des Vertrags auch mit Mietinteressenten betreten.
- 9.2 Bei Gefahr im Verzug entfällt die Voranmeldepflicht, jedoch ist die Mieterin von der erfolgten Begehung unverzüglich zu verständigen. Jedenfalls hat die Vermieterin bzw. der Beauftragte über sämtliche Vorgänge bzw. Abläufe betreffend den Geschäftsbetrieb der Mieterin striktes Stillschweigen zu bewahren.

Vermieterin kann eine derartige Genehmigung ohne Angabe von Gründen verweigern. Gibt die Vermieterin binnen 4 Wochen keine Erklärung ab, so gilt die Genehmigung als nicht erteilt.

11 Modernisierung, bauliche Änderungen

- 11.1 Bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen, nur für den Einzelfall gültigen Zustimmung der Vermieterin. Die Zustimmung der Vermieterin darf nur aus wichtigen Gründen verwehrt werden. Die Mieterin hat mit dem Ansuchen auf Zustimmung detaillierte Angaben über Art und Umfang der Änderungen zu machen sowie die in Aussicht genommenen, befugten Gewerbetreibenden oder der hausinternen befugten Professionisten zu benennen. Die Mieterin hat der Vermieterin nach Durchführung einer Änderung aktualisierte Bestandspläne sowohl in Papierform als auch in elektronisch bearbeitbarer Form (zB dwg) zu übergeben.
- 11.2 Die Mieterin hat vor Beginn der Arbeiten alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Zustimmungen Dritter einzuholen und der Vermieterin vorzulegen.
- 11.3 Die Mieterin ist ohne weiteres berechtigt, in dem Mietgegenstand Rebrandingmaßnahmen (z.B. Änderungen und Erneuerungen des Marken- und Werbeauftritts oder des Farb- und Einrichtungskonzeptes), die die bauliche Substanz des Mietgegenstands nicht beeinträchtigen, auf eigene Kosten durchzuführen.
- 11.4 Bauliche Änderungen gemäß Punkt 12.1 werden auf Risiko der Mieterin durchgeführt. Die Mieterin haftet für sämtliche durch die baulichen Veränderungen verursachten Schäden, einschließlich von Mietausfällen aufgrund von Mietzinsminderungsansprüche anderer Mieter.
- 11.5 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin nach Wahl der Vermieterin entweder vorgenommene Veränderungen und sonstige Investitionen (insbesondere die EDV Verkabelung) ohne Entschädigung im Mietgegenstand zu belassen (inklusive eventueller Überprüfungsbefunde) oder auf eigene Kosten sowohl diese zu entfernen als auch den vorigen Zustand (inklusive Gebäudedokumentation) wiederherzustellen. Klarstellend festgehalten wird, dass das der Vermieterin zukommende Wahlrecht in Bezug auf die einzelnen Änderungen und sonstigen Investitionen auch unterschiedlich ausgeübt werden kann.
- 11.6 Die Vermieterin darf bauliche Änderungen des Mietgegenstands nur mit vorheriger Zustimmung der Mieterin vornehmen, soweit sie nicht aufgrund öffentlich rechtlicher Bestimmungen erforderlich sind oder objektiv der Verbesserung des Gesamtobjekts dienen. Die Vermieterin hat die Mieterin einen Monat vor Beginn derartiger Maßnahmen über deren Beginn und deren voraussichtliche Dauer zu informieren. Bei der Durchführung dieser Maßnahmen ist auf die Belange der Mieterin angemessene Rücksicht zu nehmen.

13 Versicherungen, Haftung, Wiederaufbau

- 13.1 Der Mietgegenstand ist von der Mieterin pfleglich zu behandeln, regelmäßig zu reinigen und von Ungeziefer freizuhalten.
- 13.2 Das Glasbruchrisiko hinsichtlich der ausschließlich der Nutzung der Mieterin dienenden Räume trägt die Mieterin, es sei denn, der Glasbruch ist von der Vermieterin zu vertreten oder der Schaden wird von einer von der Vermieterin geschlossenen Glasbruchversicherung gedeckt.
- 13.3 Die Mieterin hat eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen, aufgrund welcher Schäden bis zu EUR _____ gedeckt sind. Die Mieterin hat den ordnungsgemäßen Abschluss dieser Versicherung und deren Aufrechterhaltung auf Verlangen der Vermieterin durch entsprechende schriftliche Bestätigung des Versicherers nachzuweisen.

Nach Mietbeginn durch die Mieterin vorgenommene Ein-, Aus- oder Umbauten des Mietgegenstandes sind nicht von der Gebäudeversicherung gedeckt, es sei denn, sie würden der Vermieterin von der Mieterin schriftlich mit der Bitte gemeldet, die Gebäudeversicherung entsprechend zu erhöhen. Die Mieterin hat die Kosten der Ein-, Aus- und Umbauten durch Vorlage von entsprechenden Rechnungen nachzuweisen. Die zusätzliche Versicherung der jeweiligen Ein-, Aus- oder Umbauten des Mietgegenstands durch die Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung ist erst ab dem Vorliegen der jeweiligen schriftlichen Deckungszusage der Versicherung bei der Vermieterin gegeben. Die entstehenden Kosten für die Höherversicherung trägt die Mieterin im Rahmen der Nebenkosten. Die Mieterin hat der Vermieterin folgende Ein-, Aus- oder Umbauten gemeldet:

Die Vermieterin wird dafür Sorge tragen, dass diese in der Gebäudeversicherung Deckung finden.

- 13.4 Falls der Mietgegenstand ganz oder teilweise zerstört wird, oder untergeht, ist die Vermieterin nicht zur Wiederherstellung des Mietgegenstands verpflichtet. Sie kann das Mietverhältnis mit Wirkung für den Zeitpunkt der Zerstörung des Mietgegenstands unabhängig davon für beendet erklären, ob der Mietgegenstand zu einem

späteren Zeitpunkt neu errichtet wird oder nicht. Erklärt die Vermieterin das Mietverhältnis nicht für beendet, wird es fortgesetzt; in diesem Fall ist die Mieterin verpflichtet, das Mietverhältnis mit der Vermieterin zu den Bedingungen dieses Vertrags fortzusetzen. Wenn die vertragsgemäße Nutzung des Mietgegenstands aufgrund des zerstörenden Ereignisses nicht möglich ist, ruht die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses von dem auf das Schadensereignis folgenden Tage bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mietgegenstand wieder hergestellt ist. Bei teilweiser Zerstörung entfällt die Mietzinszahlungspflicht anteilig, sofern die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs der Mieterin in dem noch nutzbaren Teil des Mietgegenstands möglich bleibt. Die Mieterin darf eine mögliche teilweise Fortführung des Geschäftsbetriebs nicht willkürlich unterlassen.

- 13.5 Die Verpflichtung der Vermieterin zur Wiederherstellung der zerstörten/beschädigten Teile des Mietgegenstands besteht insgesamt nicht in dem Umfang, in dem die Zerstörung/Beschädigung durch die Mieterin selbst schuldhaft verursacht wurde.
- 13.6 Die Mieterin haftet für Schäden des Mietgegenstands, die von der Mieterin, ihren Erfüllungsgehilfen oder sonstigen Personen, deren Aufenthalt im Mietgegenstand die Mieterin erlaubt oder duldet, schuldhaft verursacht werden und über den Rahmen einer üblichen Abnutzung des Mietgegenstands bei dessen pfleglicher und schonender Nutzung hinausgehen. Selbiges gilt für Schäden, die dadurch entstehen, dass die Mieterin der ihr obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht nicht nachkommt.
- 13.7 Behauptet die Mieterin eine Verursachung von Schäden am Mietgegenstand durch andere Personen, obliegt ihr die Beweislast. Die Mieterin hat jeden am Mietgegenstand entstandenen Schaden der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen und sofern sie die Ersatzpflicht trifft und nach Abstimmung mit der Vermieterin die Behebung zu veranlassen. Für einen durch nicht unverzügliche Anzeige oder nicht rechtzeitige Behebung entstandenen Schaden ist die Mieterin ersatzpflichtig.
- 13.8 Der Mieterin obliegt die Verkehrssicherungspflicht in und an dem Mietgegenstand. Die Mieterin hält die Vermieterin von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die gegen diese wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch die Mieterin entstehen. Dies gilt nicht, wenn ein Schaden durch Mängel des baulichen Zustands des Mietgegenstands entstanden ist, dessen Behebung die Vermieterin unterlassen hat, obgleich sie hierzu verpflichtet und ihr der Mangel bekannt war. Die Mieterin ist daher verpflichtet, der Vermieterin alle am Mietgegenstand ersichtlichen Mängel, insbesondere Mängel, durch die Dritte geschädigt werden können, unverzüglich und schriftlich mitzuteilen. Kommt die Mieterin dieser Verpflichtung nicht nach, haftet sie auch für Schäden durch Mängel, zu deren Behebung die Vermieterin verpflichtet gewesen wäre.
- 13.9 Vor Aufstellung schwergewichtiger Gegenstände (Geräte, Maschinen, Geldschränke, Bibliotheksregale etc.) hat sich die Mieterin über die Zulässigkeit der Belastung des Dachs, der Geschossdecken, der Böden und anderer lasttragender Konstruktionen bei der Vermieterin zu erkundigen. Die zulässige Belastung darf nicht überschritten werden, es sei denn, die Mieterin schafft die hierfür erforderlichen baulichen Voraussetzungen auf seine Kosten. Wird die zulässige Belastung dennoch überschritten, haftet die Mieterin für alle daraus entstehenden Schäden.

- 13.10 Die Mieterin steht der Vermieterin dafür ein, dass der Mietgegenstand durch den Gebrauch nicht über die bei widmungsgemäßer Verwendung übliche Abnutzung hinaus entwertet wird. Weiters ist sie verpflichtet, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen und die gemeinschaftlichen Anlagen nur in einem Ausmaß in Anspruch zu nehmen, dass keine Überbelastung eintritt und die Interessen der übrigen Nutzer der Liegenschaft nicht beeinträchtigt werden.

14 Abgaben und Kosten

- 14.1 Die mit der Errichtung dieses Vertrags verbundenen Kosten und staatlichen Rechtsgeschäftsgebühren werden von der Mieterin getragen. Die Vergebührung erfolgt durch die Hausverwaltung im Wege der Selbstberechnung.

15 Beendigung des Vertrags

- 15.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand geräumt von allen Fahrnissen, und im Zustand, wie er übernommen wurde unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung zurückzustellen. Für fehlende oder beschädigte Teile bzw. Zubehör des Mietgegenstands hat die Mieterin Ersatz zu leisten. Allfällige von der Mieterin zu behebbende Mängel sind durch die Mieterin auf deren Kosten so rechtzeitig zu beheben, dass eine nahtlose Anschlussvermietung durch die Vermieterin möglich ist.
- 15.2 Der Vermieterin sind alle mechanischen oder elektronischen Sperrbehelfe (bei Deaktivierung des Systems) zu übergeben, die zum uneingeschränkten Zutritt aller Teile des Mietgegenstands erforderlich sind. Geschieht dies nicht, ist die Vermieterin berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten der Mieterin auszutauschen.
- 15.3 Sämtliche erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, die der Mieterin obliegen, müssen durchgeführt sein. Hat die Mieterin derartige Maßnahmen und Arbeiten innerhalb der letzten drei Jahre der Vertragslaufzeit durchgeführt, so ist eine wiederholte Durchführung bei Vertragsbeendigung nicht erforderlich, sofern keine über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehende Abnutzung vorhanden ist.
- 15.4 Zusätzlich verpflichtet sich die Mieterin gegenüber der Vermieterin, dass die von der Mieterin zu behebbenden, schweren und eine taugliche Besichtigung durch etwaige potentielle Nachmieter verhindernden Schäden am Mietgegenstand zeitgleich mit der Abgabe der Kündigungserklärung durch die Mieterin behoben sind, um der Vermieterin zeitgerecht die Gelegenheit zur Geschäftsanbahnung mit Dritten über die Weitervermietung des Bestandsgegenstandes zu ermöglichen.
- 15.5 Die Mieterin ist berechtigt, von ihr getätigte Einbauten, welche ohne Schädigung der Substanz wieder entfernt werden können, bei Beendigung des Mietverhältnisses mitzunehmen. Dabei am Mietgegenstand entstehende Schäden sind von der Mieterin auf deren Kosten zu beseitigen.

- 15.6 Eine allfällige Abweichung von dieser Regelung bedarf der gesonderten schriftlichen Vereinbarung. Die Vermieterin ist verpflichtet, über Aufforderung der Mieterin binnen 14 Tagen zu erklären, ob sie von der Mieterin genannte Veränderungen bei Zurücklassen im Mietobjekt im obigen Sinn ohne Kostenersatz in ihr Eigentum übernimmt oder diesbezüglich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.
- 15.8 Die Mieterin wird alle ihre Werbeanlagen auf ihre Kosten entfernen und dabei entstandene Schäden auf ihre Kosten von konzessionierten Unternehmen beseitigen lassen.
- 15.9 Über den Zustand des Mietgegenstands wird bei dessen Rückgabe ein Protokoll erstellt, das von den Parteien zu unterzeichnen ist.
- 15.10 Kommt die Mieterin den Verpflichtungen gemäß diesem Punkt nicht binnen vier Wochen nach, so kann die Vermieterin auf Kosten der Mieterin den vereinbarten Zustand herstellen.

Vertrag G

6. BETRIEBS-, NEBEN- UND VERSORGUNGSKOSTEN

6.1 Die Bestandnehmerin hat sämtliche auf den Bestandgegenstand entfallenden Betriebs-, Neben- und Versorgungskosten, laufende öffentliche Abgaben, Steuern und Beiträge (zusammen "**Betriebskosten**") jeweils zuzüglich USt zu tragen. Sofern eine getrennte Abrechnung für den Bestandgegenstand nicht möglich sein sollte, erfolgt deren Abrechnung im Verhältnis der in Bestand gegebenen Flächen des Bestandgegenstandes zur Gesamtfläche aller Bestandsflächen des Gebäudes, in dem sich der Bestandgegenstand befindet.

6.2 Von der Bestandnehmerin sind insbesondere die anfallenden Kosten des Erwerbs, der Anmietung bzw. Gebrauchsüberlassung von Geräten zur Gebrauchserfassung oder einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung einschließlich der Kosten der Ablesung, Berechnung und Aufteilung zu tragen. Weiters ist die Bestandnehmerin insbesondere verpflichtet,

- (a) für die Übernahme von Brandschutzleistungen durch die Bestandgeberin sowie
- (b) hinsichtlich des Zufahrtsbereichs für die anfallenden Instandhaltungskosten (Schneeräumung und Reinigungskosten etc.),
- (c) Kosten für allgemeine Beleuchtung der Zufahrtswege sowie
- (d) Reinigung und Wartung der Abwasserkanäle außerhalb des Bestandgegenstandes, entsprechende Kostenbeiträge zu bezahlen, welche Teil der Betriebskosten sind.

Die Kosten für (a) betragen derzeit EUR /m² pauschal und für (b) bis (c) EUR pauschal jeweils exklusive USt und sind im Vorhinein am 1. eines Monats bei 5-tägigem Respiro zusammen mit dem Bestandzins (zuzüglich USt) zu entrichten. Diese Kosten unterliegen der Wertsicherung gem. Punkt 5.4.

6.3 Die Bestandnehmerin wird Leistungen betreffend Wasser, Abwasser und elektrische Energie von beziehen. Das Wasser für den gewöhnlichen Verbrauch wird der Bestandnehmerin grundsätzlich dem Flächenausmaß des Bestandgegenstandes entsprechend zur Verrechnung gebracht. Übermäßiger Wasserverbrauch wird gesondert verrechnet. Die Bestandgeberin behält sich zu diesem Zwecke vor, über die Verbrauchsmessungen sowie die Verrechnung vornehmen zu lassen.

6.4 Die Abfallentsorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt durch Die Kosten für die Müllentsorgung werden nach der Anzahl der tatsächlichen Entleerung in Rechnung gestellt. Kosten für Sperrmüll und Sondermüll, die durch den besonderen Betrieb der Bestandnehmerin entstehen, sind von der Bestandnehmerin nach Anfall zu begleichen. Die Bestandgeberin hat entsprechende Müllräume bzw. Müllplätze auf der Liegenschaft vorzusehen, damit die Abfallbehälter auch abtransportieren bzw. entsorgen kann. Die wird

dabei die Abfallbehälter zur Verfügung stellen und die Anzahl der Entleerungen der Bestandnehmerin verrechnen. Hinsichtlich der Abwässer des Bestandgegenstandes verpflichtet sich die Bestandnehmerin, den entsprechenden gesetzlichen Verpflichtungen, insbesondere jenen der Indirekteinleiterverordnung (BGBl II Nr. 222/1998) in der jeweils geltenden Fassung, auf ihre eigenen Kosten nachzukommen.

- 6.6** Für die Betriebskosten - die die Bestandnehmerin nicht direkt trägt - werden von der Bestandnehmerin monatlich angemessene und von der Bestandgeberin oder der vorgeschriebene Vorauszahlungen geleistet. Die Vorauszahlungen sind am 1. eines jeden Monats im Voraus zusammen mit dem Bestandzins (zuzüglich USt) zu entrichten. Die derzeitige, monatliche Vorauszahlung beträgt EUR /m² exklusive USt. Die Bestandgeberin ist berechtigt, die Vorauszahlungen entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen. Die Endabrechnung der effektiven Betriebskosten erfolgt einmal jährlich, spätestens jedoch bis 30. Juni des Folgejahres. Allfällige Guthabensbeträge der Bestandnehmerin werden von der Bestandgeberin auf die nächste Vorschreibung angerechnet oder mit allenfalls bestehenden Zahlungsrückständen der Bestandnehmerin verrechnet; allfällige Nachzahlungen sind von der Bestandnehmerin binnen 4 Wochen nach Vorschreibung durch die Bestandgeberin zu bezahlen.
- 6.7** Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Zu- und Ableitungen dürfen nur in solchem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Bei Mehrbedarf kann die Bestandnehmerin nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Bestandgeberin die Zuleitung auf eigene Kosten erweitern. Bei Störungen oder Schäden hat die Bestandnehmerin für sofortige Abschaltung und Benachrichtigung der Bestandgeberin bzw. dessen Beauftragten zu sorgen. Eine Änderung der Energieversorgung, insbesondere der Stromspannung, berechtigt nicht zu Ersatzansprüchen gegen die Bestandgeberin oder zur Geltendmachung von Ansprüchen auf Bestandzinsminderung oder -befreiung.
- 6.8** Die Bestandnehmerin erklärt, aus einer allfälligen eingeschränkten Nutzbarkeit des Bestandgegenstandes aufgrund zeitweiliger Störungen an den Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, elektrischer Energie und Abfallentsorgung etc.), der Kommunikationsanlage sowie sonstigen Zu- und Ableitungen bzw. aus notwendig werdenden kurzfristigen Absperrungen der Zu- oder Ableitungen, der Kommunikationsanlage sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die Bestandgeberin ihrer allenfalls bestehenden Verpflichtung zur raschest möglichen Störungsbehebung und Wiederherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen und der Zu- und Ableitungen nachkommt. Die Bestandgeberin wird der Bestandnehmerin jegliche Ansprüche gegenüber Versorgungsunternehmen zur Geltendmachung von allfälligen Schäden aus Unterbrechungen und Störungen zur selbständigen Verfolgung abtreten, als dass der Bestandgeberin derartige Ansprüche gegenüber diesen Unternehmen selbst zustehen.

8. ERHALTUNG, INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG DES BESTANDGEGENSTANDES

- 8.1** Die Bestandnehmerin übernimmt den Bestandgegenstand in dem zum Zeitpunkt des Beginns des Bestandverhältnisses bestehenden Zustand. Die Bestandnehmerin bestätigt, dass der Bestandgegenstand in diesem Zustand ohne weitere Maßnahmen der Bestandgeberin für sie bzw. den vereinbarten Bestandzweck brauchbar ist.
- 8.2** Die Bestandnehmerin verpflichtet sich unter Ausschluss des § 1096 ABGB, sämtliche Instandhaltungs- Instandsetzungs- und gegebenenfalls Erneuerungsarbeiten in Bezug auf den Bestandgegenstand und die unter Punkt 1.4 genannte Ausstattung auf eigene Kosten ohne Anspruch auf Ersatz durchzuführen und überhaupt den Bestandgegenstand und dessen Einrichtung auf eigene Kosten ohne Anspruch auf Ersatz jederzeit schonend und pfleglich zu behandeln und in gutem und ordnungsgemäßigem Zustand zu erhalten.
- 8.3** Übliche Schönheitsreparaturen, wie z.B. das Ausbessern von Fassadenbeschädigungen etc., sowie die Reinigung innerhalb des Bestandgegenstandes obliegen ebenfalls der Bestandnehmerin auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung.
- 8.4** Die Bestandnehmerin ist zuständig für Instandhaltung und Instandsetzung der von ihr eingebrachten Einrichtungen (speziell auch technische Einrichtungen). Die Wartung bzw. Instandhaltung der kompletten haustechnischen Anlagen hat auf Basis der VDMA 24186 zu erfolgen. Für alle anderen Gewerke gilt, dass die einschlägigen Wartungshinweise bzw. Vorschriften der Hersteller als Basis herangezogen werden. Entsprechende Wartungsnachweise sind der Bestandgeberin unaufgefordert schriftlich nachzuweisen. Die Bestandgeberin ist jedenfalls berechtigt, den Bestandgegenstand mindestens einmal pro Jahr zwecks Kontrolle der Instandhaltung zu besichtigen.
- 8.5** Die Bestandgeberin ist ausschließlich zur Behebung von ernsten Schäden des Bestandgegenstandes bzw. des Gebäudes sowie zu substanzerhaltenden Maßnahmen am Gebäude und dem Dach verpflichtet. Solche ernste Schäden hat die Bestandnehmerin der Bestandgeberin unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

- 8.6** Die Bestandnehmerin ist nicht berechtigt, eine Minderung des Bestandzinses zu begehren, sofern durch ein Unterlassen ihrer Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Wartungsverpflichtung oder durch Unterlassung ihrer Warn- und Hinweispflicht der vertragsgemäße Gebrauch des Bestandgegenstandes aufgehoben oder gemindert ist.
- 8.7** Kommt eine Vertragspartei den ihr nach den vorstehenden Absätzen dieses Punktes 8 obliegenden Verpflichtungen nicht nach, so kann ihr die jeweils andere Vertragspartei hierzu durch eingeschriebenen Brief eine angemessene Frist mit dem Hinweis setzen, dass nach erfolglosem Ablauf der Frist die erforderlichen Maßnahmen zu Lasten der säumigen Vertragspartei durchgeführt bzw. veranlasst werden. Zu diesem Zweck kann die Bestandgeberin den Bestandgegenstand betreten. Sonst ist ein Betreten nur gegen schriftliche Vorankündigung bzw. im Falle von "Gefahr im Verzug" möglich.
- 9. VERÄNDERUNGEN DES BESTANDGEGENSTANDES**
- 9.1** Die Bestandnehmerin ist zur Vornahme von baulichen Veränderungen, deren Durchführung einer Baubewilligung bedürfen, berechtigt, wenn die Bestandgeberin der Vornahme dieser baulichen Veränderungen schriftlich zustimmt.
- 9.2** Sofern und insoweit die Bestandnehmerin bauliche Veränderungen im Bereich des Bestandgegenstandes vorgenommen hat, hat sie für den Bestand der von ihr geschaffenen sowie der von den Maßnahmen betroffenen Bausubstanz und Einrichtungen selbst Sorge zu tragen. Weiters sind diese baulichen Veränderungen, soweit sich das nicht aus bereits bestehenden Versicherungsverträgen ergeben sollte, zusätzlich gegen die üblichen Risiken zu versichern und versichert zu halten. Die Bestandnehmerin hat insoweit die Gefahr der Verschlechterung oder des zufälligen Unterganges zu tragen.
- 9.3** Ausbesserungen, Verbesserungen und bauliche Veränderungen des Bestandgegenstandes, die zur Abwendung drohender Gefahren notwendig oder aufgrund von Rechtsvorschriften, bzw. behördlichen Aufträgen von der Bestandgeberin vorzunehmen sind, bedürfen keiner Genehmigung durch die Bestandnehmerin. Die Bestandnehmerin hat in diesem Fall die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung dieser Arbeiten weder behindern noch verzögern. Die Bestandnehmerin hat aus der Vornahme solcher Maßnahmen keine Ansprüche gegen die Bestandgeberin wegen Störung des Geschäftsbetriebes. Die Bestandgeberin wird die Bestandnehmerin aber von solchen Maßnahmen im Vorhinein schriftlich verständigen und nach Möglichkeit die Ausführung in Abstimmung mit der Bestandnehmerin durchführen. Sonstige Veränderungen des Bestandgegenstandes durch die Bestandgeberin sind nur im Einvernehmen mit der Bestandnehmerin vorzunehmen. Jede Durchführung von Veränderungen hat unter tunlicher Schonung des Geschäftsbetriebes der Bestandnehmerin zu erfolgen, so dass dieser nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.
- 9.4** Sämtliche baulichen Veränderungen sind bei Rückgabe des Bestandgegenstands rückzubauen, sofern nicht eine abweichende Vereinbarung getroffen wird. In diesem Fall

gehen technische Veränderungen und getätigten baulichen Investitionen ohne Anspruch auf Vergütung in das Eigentum der Bestandgeberin über.

10. BETRETEN DES BESTANDGEGENSTANDES

- 10.1** Im Einfahrtsbereich zum Bestandgegenstand befindet sich ein Schlüsseltresor in welchem die Bestandnehmerin einen Generalschlüssel des Bestandgegenstandes zu hinterlegen hat. Dieser Generalschlüssel hat sich für die gesamte Dauer des Bestandverhältnisses im Schlüsseltresor zu befinden. Ein Zugang zu diesem Schlüsseltresor ist für die Feuerwehr jederzeit zu ermöglichen.
- 10.2** Die Bestandgeberin oder eine von ihr beauftragte Person dürfen den Bestandgegenstand zur Überprüfung des Zustandes bei Gefahr in Verzug jederzeit, sonst nach vorheriger rechtzeitiger schriftlicher Ankündigung betreten. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festgestellt wurde oder eine Ablesung von Messgeräten vorgenommen werden soll.
- 10.3** Will die Bestandgeberin den Bestandgegenstand verkaufen oder ist der gegenständliche Bestandvertrag gekündigt, so sind die Bestandgeberin oder die von ihr Beauftragten zusammen mit Kauf- oder Bestandflächeninteressenten berechtigt, den Bestandgegenstand nach vorheriger rechtzeitiger schriftlicher Ankündigung zu besichtigen.
- 10.4** Allfällige Besichtigungen des Bestandgegenstandes haben an Werktagen während der normalen Geschäftszeiten zu erfolgen und sind mit der Bestandnehmerin im Vorhinein abzustimmen.

13. HAFTUNG UND VERSICHERUNG

- 13.1** Die Bestandnehmerin ist der Bestandgeberin gegenüber für jede Beschädigung des Bestandgegenstandes verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung über das Maß der normalen Abnutzung bei vertragsgemäßer Nutzung hinausgehen oder schuldhaft verursacht wurden oder Gefährdungen durch Organe oder Angestellte oder Arbeiter der Bestandnehmerin, oder durch Lieferanten, Unterbestandnehmer, Kunden oder andere Personen schuldhaft verursacht wurden, die der Sphäre der Bestandnehmerin zuzurechnen sind.
- 13.2** Die Bestandnehmerin haftet gegenüber Dritten und der Bestandgeberin für alle Schäden, die durch den Betrieb, die Einrichtungen oder die Installation der Bestandnehmerin schuldhaft verursacht wurden. Insbesondere haftet die Bestandnehmerin für alle Kosten die fahrlässig durch Fehlalarme entstehen, die von der in den Bestandräumlichkeiten der Bestandnehmerin installierten Brandmeldeanlage verursacht werden, sofern der Fehlalarm nachgewiesenermaßen nicht durch einen schadhafte Brandmelder hervorgerufen wurde.
- 13.3** Für die Versorgungswege sowie die Lagerhaltung sind von der Bestandnehmerin sämtliche gesetzliche und behördliche sowie sicherheitstechnische Vorschriften einzuhalten.
- 13.4** Die Bestandgeberin haftet nicht für Schäden durch Feuchtigkeit, Brand, Diebstahl oder ähnliche Dritteinwirkungen an den der Bestandnehmerin gehörigen Fahrnissen und sonstigen Einrichtungsgegenständen, gleichgültig welcher Art, es sei denn, die Bestandgeberin oder Personen, für die die Bestandgeberin gesetzlich haftet, haben diesen Schaden verursacht. Die Bestandgeberin wird das Mietobjekt gegen die üblichen Risiken, insbesondere gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschaden, in angemessener Höhe versichern und die entsprechenden Prämien im Rahmen der Betriebskosten weiterverrechnen.
- 13.5** Beim Bestandgegenstand wurde bei der Errichtung ein ordnungsgemäßer, ausreichender Anschluss an die Versorgungseinrichtungen hergestellt. Insofern haftet die Bestandgeberin nicht für allfällige Schäden, die in Zukunft im Zusammenhang mit den Versorgungseinrichtungen, insbesondere durch Störung und Unterbrechung derselben, entstehen.
- 13.6** Sollte der Bestandgegenstand durch Feuer, Explosion, Sturm, Unruhen, Krieg oder sonstige höhere Gewalt, durch Konstruktionsfehler, unsachgemäße Verwendung oder sonstige Ereignisse ganz oder teilweise zerstört oder beschädigt werden, ist die Bestandgeberin zur (baurechtlich zulässigen und bautechnisch möglichen) Wiederherstellung des Bestandgegenstandes nur insoweit verpflichtet, als die Wiederherstellung durch eine bestehende, das konkrete Schadensereignis voll deckende Versicherung gewährleistet ist.

14. VERKEHRSSICHERHEIT/VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT INNERHALB DES BESTANDGEGENSTANDES

Der Bestandnehmerin obliegen für die Dauer der Laufzeit dieses Bestandvertrages die Verkehrssicherungspflichten für den Bestandgegenstand. Hierzu zählen insbesondere auch die örtlichen Räum- und Streupflichten sowie Wintersicherungsarbeiten für den gesamten Bestandgegenstand, einschließlich der Zugänge, Gehwege sowie Zu- und Abfahrten, die sich auf dem Bestandgegenstand befinden und die entsprechenden Sicherungsmaßnahmen der Zugänge, Zu- und Abfahrten zum bzw. vom Bestandgegenstand. Die Bestandnehmerin übernimmt hiermit die Verpflichtung, die Bestandgeberin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

15. BEENDIGUNG DES BESTANDVERHÄLTNISES, RÜCKGABE DES BESTANDGEGENSTANDES

- 15.1** Bei Beendigung des Bestand Verhältnisses, gleich aus welchem Grund auch immer, hat die Bestandnehmerin den Bestandgegenstand im gleichen Zustand in dem sie ihn übernommen hat, jedoch unter Berücksichtigung einer normalen Abnutzung, geräumt, d.h. insbesondere frei von Einrichtungsgegenständen, Förderanlagen, etc. nachweislich durch Professionisten vollständig neu weiß ausgemalt (die Ausmalverpflichtung gilt nicht für die Lagerflächen) und besenrein zu übergeben. Weiters sind sämtliche baulichen Veränderungen bei Rückgabe des Bestandgegenstands rückzubauen, sofern im Einzelfall nicht eine abweichende Vereinbarung getroffen wurde. In diesem Fall gehen technische Veränderungen und getätigten baulichen Investitionen ohne Anspruch auf Vergütung in das Eigentum der Bestandgeberin über. Die Verpflichtung zur Räumung bzw. die Rückbauverpflichtung gilt insbesondere für die Ausstattung gemäß Punkt 1.4.
- 15.2** Bei Verletzung dieser Verpflichtungen ist der Bestandgeberin unbeschadet weitergehender Schadenersatzansprüche berechtigt, die Räumung, Reinigung, Rückbau und das Ausmalen auf Kosten der Bestandnehmerin durchführen zu lassen.
- 15.3** Etwaige Ablagerungen auf der Liegenschaftsfläche oder Verunreinigungen der Gebäude, die von der Bestandnehmerin, ihren Angestellten, Mitarbeitern, Lieferanten, Handwerkern oder Besuchern schuldhaft verursacht wurden oder über das Maß der normalen Abnutzung des Bestandgegenstandes bei vertragsgemäßer Nutzung hinausgehen sind von der Bestandnehmerin unaufgefordert und unverzüglich auf ihre Kosten zu beseitigen.
- 15.4** Wird bei Beendigung des Bestandverhältnisses die Rückgabe des Bestandgegenstandes aus Gründen die die Bestandnehmerin zu vertreten hat verzögert, hat die Bestandnehmerin der Bestandgeberin für jeden angefangenen Tag der Verzögerung 1/360stel des für das betreffende Jahr vereinbarten Jahresbestandzinses als Benützungsentgelt zu bezahlen. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüchen wird hierdurch nicht berührt.

Vertrag H

3. Bestandzins

3.1. Bestandzins

4.1.1 Sämtliche Zahlungen der Bestandnehmerin an die Bestandgeberin nach diesem Vertrag haben für die Bestandgeberin spesenfrei zu erfolgen.

4.1.2 Der vereinbarte Bestandzins besteht aus

- dem Nettobestandzins
- den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben und Gebühren (in weiterer Folge gemeinsam kurz als "Betriebskosten" bezeichnet)
- den Nebenkosten, wenn solche von der Bestandgeberin geleistet wurden, obwohl diese von der Bestandnehmerin zu leisten gewesen wären
- dem auf das Bestandsobjekt entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen
- und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

4.1.6 Dieser Bestandzins ist wie folgt zu leisten: Der Nettobestandzins ist zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, das sind derzeit 20 %, monatlich im voraus jeweils am Ersten eines jeden Kalendermonats bei einem fünftägigen Respiro zur Zahlung fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen auf dem der Bestandnehmerin von der Bestandgeberin noch bekannt zu gebenden Konto der Bestandgeberin maßgebend ist.

5 Betriebskosten / Nebenkosten

5.1 Zahlungsverpflichtung

Die Bestandnehmerin hat für das gesamte Bestandsobjekt die mit dem Bestandsobjekt verbundenen Betriebskosten in tatsächlich angefallener Höhe zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu bezahlen.

5.2 Aufzählung Betriebskosten

5.2.1 Unter Betriebskosten sind jedenfalls folgende Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bestandsobjekt zu verstehen:

- a) Kosten für die Versorgung mit Wärmeenergie (Fernwärme), wobei die der Bestandgeberin als Großabnehmerin in Rechnung gestellten günstigen Tarife der Bestandnehmerin in gleicher Weise wie den anderen Beziehern im Bereich des Bestandsobjekts verrechnet werden
- b) Wasserbezugskosten
- c) Kanalbenutzungskosten, insbesondere Kanalräumungsgebühren und Kosten für die Behebung einer von der Bestandnehmerin nachweislich verursachten Kanalverstopfung
- d) öffentliche Abgaben und Gebühren, insbesondere Grundsteuer
- e) Kosten der Reinigung, Schneeräumung, Streuung der Allgemeinflächen (derzeit wertgesicherte Pauschale von EUR pro Monat; siehe dazu Punkt 5.2.3)
- f) Kosten für den Betrieb und die Instandhaltung aller technischen und elektrischen Einrichtungen und aller angeschlossenen Nebenanlagen wie Heizung, Be- und Entlüftung, Klimatisierung, Warmwasseranlagen
- g) Kosten für Wartungsverträge für Brandmeldeanlagen, Gewässerschutzanlagen, Haustechnik, weitere Teile des Bestandsobjekts
- h) Kosten für die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung
- i) Kosten der Betriebsfeuerwehr (derzeit Pauschale EUR pro m² verbaute Fläche des Bestandsobjekts "ursprüngliche Halle" und Pauschale EUR ; pro m² verbaute Fläche des Bestandsobjekts "Erweiterung 1" und des Bestandsobjekts "Erweiterung 2" jeweils wertgesichert; siehe dazu Punkt 5.2.3)
- j) Hausverwaltung (derzeit Pauschale EUR pro m² verbaute Fläche des

Bestandobjekts "ursprüngliche Halle" und Pauschale EUR pro m²
verbaute Fläche des Bestandobjekts "Erweiterung 1" und des Bestandobjekts
"Erweiterung 2", jeweils wertgesichert; siehe dazu Punkt 5.2.3)

- k) Kosten der Versicherung des Bestandobjekts laut Punkt „Versicherungen“ dieses Vertrages
- l) Kosten für Allgemeinstrom (derzeit wertgesicherte Pauschale EUR pro Monat; siehe dazu Punkt 5.2.3).

5.2.2 Die unter dem vorstehenden Punkt 5.2.1 b) und c) genannten Kosten werden derzeit direkt von der Bestandgeberin an die Gemeinde geleistet. Dies bleibt bis auf weiteres aufrecht.

5.2.3 Die unter dem vorstehenden Punkt 5.2.1 d), e), i), j) und l) genannten Kosten sind vereinbarungsgemäß jedenfalls von der Bestandnehmerin an die Bestandgeberin zu leisten. Die unter Punkt 5.2.1 e), i), j) und l) angeführten Pauschalen entsprechen den jeweiligen Pauschalen, die die Bestandgeberin für die betreffenden Leistungen derzeit an Dritte zu bezahlen hat. Sollten die der Bestandgeberin für diese Leistungen entstehenden Kosten diese Pauschalen künftig übersteigen, ist die Bestandgeberin berechtigt, die ihr tatsächlich entstehenden (höheren) Kosten als Betriebskosten im Sinne des Punktes 5.2.1 an die Bestandnehmerin zu verrechnen. Sollten die der Bestandgeberin für diese Leistungen entstehenden Kosten diese Pauschalen künftig unterschreiten, ist die Bestandnehmerin berechtigt, die Verrechnung der tatsächlich entstehenden (niedrigeren) Kosten als Betriebskosten im Sinne des Punktes 5.2.1 zu verlangen.

5.2.4 Auch die weiteren, nicht im vorstehenden Punkt 5.2.1 angeführten Betriebskosten / Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bestandobjekt sind – sofern nicht im Einzelfall zwischen den Vertragsparteien etwas anderes vereinbart wird – von der Bestandnehmerin (sofern diese auch auf weitere Nutzer aufzuteilen sind, entsprechend anteilig) an die Bestandgeberin zu leisten. Dazu gehören auch die der Bestandgeberin im Zusammenhang mit der Aufschließungsstraße entstehenden bzw. von dritter Seite in Rechnung gestellten Entgelte und Kosten, wie bspw. für den Winterdienst, die Instandhaltung und die Instandsetzung der Aufschließungsstraße. Soweit solche Kosten, welche vereinbarungsgemäß von der Bestandnehmerin selbst zu tragen sind, von der Bestandgeberin getragen werden, sind diesbezüglich die Regelungen über „Weitere Nebenkosten“ (Punkt 5.5) anzuwenden.

5.3 Versicherungen

5.3.1 Die Vertragsparteien stellen fest, dass

- die Bestandgeberin für das Bestandobjekt entsprechende, im Rahmen der Betriebskostenvorschreibung zu berücksichtigende Versicherungen, insbesondere eine Versicherung gegen Brandschaden (Feuerversicherung), die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung), eine Versicherung gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden und Sturmschäden abzuschließen hat, wobei diese Versicherungen jedoch nicht die von der Bestandnehmerin für ihren Betrieb abzuschließenden betrieblichen Versicherungen umfassen, und
- die mit diesen Versicherungen zusammenhängenden Kosten (insbesondere Prämienzahlungen) ab dem Übergabstichtag als Betriebskosten an die Bestandnehmerin verrechnet werden.

5.3.2 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, betriebliche Versicherungen, insbesondere eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung, abzuschließen, diese für die gesamte Dauer des Bestandverhältnisses aufrecht zu halten und der Bestandgeberin deren Abschluss spätestens bei Übergabe des Bestandobjektes bzw. sodann deren Aufrechterhaltung, über deren jederzeitiges Verlangen durch Vorlage einer entsprechenden Versicherungspolize oder Deckungsbestätigung nachzuweisen.

5.4 Akontozahlungen und Jahresabrechnung

5.4.1 Der Bestandgeberin steht das Recht zu, gegen nachträgliche Legung einer Jahresabrechnung bis 30.06. des Folgejahres monatliche Pauschalbeträge für Betriebskosten vorzuschreiben, welche ihrem Wesen nach ein Akonto der voraussichtlichen Jahresaufwendungen darstellen.

5.4.2 Ergibt sich aus einer Jahresabrechnung ein Überschuss zugunsten der Bestandnehmerin, so ist der Überschussbetrag auf das Entgelt des nächsten Kalenderjahres anzurechnen oder der Bestandnehmerin, sofern keine Forderung des Bestandgebers aus diesem Vertrag gegen diese bestehen, auf deren Wunsch binnen Monatsfrist zurückzuerstatten. Ein Fehlbetrag ist längstens innerhalb eines Monats nach Abrechnungslegung abzudecken.

5.5 Nebenkosten

5.5.1 Als von der Bestandnehmerin zu tragende Nebenkosten gelten die von ihr verursachten sonstigen Kosten sowie sonstige Kosten im Zusammenhang mit dem Bestandobjekt, wie etwa die Kosten des elektrischen Stromes, eines

Telefonanschlusses, Telefon- und sonstige Telekommunikationsgebühren.

- 5.5.2 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Kosten für Energie und Telekommunikation der Bestandnehmerin direkt vom entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. dem entsprechenden Telekommunikationsanbieter vorgeschrieben werden sollen. Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, diese Kosten umgehend zu bezahlen und die Bestandgeberin schad- und klaglos zu halten.
- 5.5.3 Sollten von der Bestandnehmerin zu tragende Kosten der Bestandgeberin vorgeschrieben und von dieser bezahlt werden, hat die Bestandnehmerin diese der Bestandgeberin binnen Monatsfrist nach entsprechender Mitteilung und Vorlage des entsprechenden Rechnungsbeleges zu ersetzen.
- 5.5.4 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, die Bestandgeberin hinsichtlich aller bis zur Beendigung des Bestandverhältnisses bzw. bis zur ordnungsgemäßen Rückstellung des Bestandobjektes entstandenen Nebenkosten (insbesondere also auch die verbrauchsabhängigen Nebenkosten) schad- und klaglos zu halten; dies auch für den Fall, dass die Endabrechnung erst nach Beendigung des Bestandverhältnisses erfolgt.

6 Gebrauch / Instandhaltung / Haftung und Verpflichtungen der Bestandnehmerin

6.1 Gebrauch und Instandhaltung

- 6.1.1 Die Bestandnehmerin ist berechtigt, das Bestandobjekt zum vereinbarten Zweck, das ist zum Betrieb eines Logistikzentrums und die Nutzung als Produktionsfläche für Verpackungsprozesse, zu gebrauchen.
- 6.1.2 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, das von der Bestandgeberin übergebene Bestandobjekt, welches dann in einem neuen und ungebrauchten Zustand ist, pfleglich und den Herstellervorschriften entsprechend zu behandeln, in gutem Zustand zu erhalten und dieses nach Beendigung des Bestandverhältnisses in zumindest gleich gutem Zustand wie bei der Übergabe unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.
- 6.1.3 Alle tatsächlich erforderlichen Wartungen sind von der Bestandnehmerin gemäß den Bescheiden bzw. gemäß den Herstellervorschriften auf ihre Kosten zu beauftragen. Sofern im Einzelfall die Bestandgeberin nach vorhergehender Vorlage der abzuschließenden Wartungsverträge schriftlich ihr Einverständnis erklärt, ist die Bestandnehmerin berechtigt, die erforderlichen Wartungsverträge direkt abzuschließen, wobei die Bestandgeberin von einer Änderung oder Kündigung dieser Wartungsverträge durch die

Bestandnehmerin unverzüglich nachweislich schriftlich zu informieren ist.

- 6.1.4** Welche Wartungen von der Bestandnehmerin selbst, somit ohne Abschluss eines Wartungsvertrages mit einem Dritten, durchgeführt werden dürfen, ist im Einzelnen gesondert schriftlich zwischen den Vertragsparteien zu vereinbaren. Bei nicht ordnungsgemäßer Wartung ist die Bestandgeberin berechtigt, auf Kosten der Bestandnehmerin einen entsprechenden Wartungsvertrag abzuschließen.
- 6.1.5** Für den Fall, dass das Bestandsobjekt „Anlage“ aus welchen Gründen immer ganz oder teilweise unbrauchbar wird, ist die Bestandnehmerin verpflichtet, dieses auf ihre Kosten zu erneuern.
- 6.1.6** Die Bestandnehmerin ist berechtigt, Maschinen und maschinelle Anlagen, welche dem vereinbarten Vertragszweck dienen, in das Bestandsobjekt einzubringen, wobei sie sich jedoch verpflichtet, alle insbesondere der Sicherheit dienenden behördlichen Auflagen und Vorschriften einzuhalten, und die Bestandgeberin hinsichtlich sämtlicher daraus entstehender Schäden schad- und klaglos zu halten.
- 6.1.7** Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, das Bestandsobjekt laufend ordnungsgemäß zu reinigen und – insbesondere als teilweise Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung - das Bestandsobjekt sowie sämtliche für dieses bestimmte Einrichtungen, Anlagen und Geräte, Zu- und Ableitungen, vor allem die Wasser-, Abwasser-, Elektroleitungen sowie die Heizungs- und sanitären Anlagen usw. laufend zu warten, instand zu halten und instand zu setzen, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Gebäudes handelt. Die Instandhaltungspflicht der Bestandnehmerin gilt daher – außer bei ernsten Schäden des Gebäudes – auch für Schäden, die im Inneren des Bestandsobjekts Auswirkungen haben können. Die Instandhaltungspflicht der Bestandgeberin nach § 1096 ABGB wird ausgeschlossen. Die Bestandgeberin trifft jedoch dann eine Instandhaltungspflicht, wenn sich die Instandhaltungsnotwendigkeit aus einem schuldhaften Verhalten der Bestandgeberin (z.B. schuldhafte Beschädigung des Bestandsobjekts) ergibt und nur im Umfang einer solchen Instandhaltungsnotwendigkeit.
- 6.1.8** Ist die Behebung von ernsten Schäden des Gebäudes erforderlich, so ist die Bestandnehmerin verpflichtet, dies der Bestandgeberin, bei sonstiger Pflicht zum Schadenersatz, unverzüglich anzuzeigen. Die Bestandgeberin verpflichtet sich, die Behebung dieser Schäden so rasch wie möglich zu veranlassen.
- 6.1.9** Wenn in diesem Vertragspunkt von „ernsten Schäden des Gebäudes“ die Rede ist, dann treffen die darin enthaltenen Regelungen nur dann die Bestandgeberin, wenn solche ernste Schäden nicht von der Bestandnehmerin

verschuldet wurden. Unter „ernste Schäden“ werden nur solche ernste Substanzschäden verstanden, welche an der Substanz der Bestandobjekte auftreten.

6.2 Änderungen des Bestandobjekts durch die Bestandnehmerin

- 6.2.1 Die Bestandnehmerin ist berechtigt, jedwede Veränderungen am Bestandobjekt, insbesondere Ein- und Umbauten, Abänderungen bzw. bauliche Veränderungen, welcher Art auch immer, soweit diese Veränderungen zur Erreichung ihres Geschäftszweckes erforderlich und nützlich sind, vorzunehmen.
- 6.2.2 Die Bestandnehmerin ist verpflichtet eine von ihr beabsichtigte Veränderung am Bestandobjekt vorher anzuzeigen. Eine Ablehnung durch die Bestandgeberin darf nur aus wichtigem Grund erfolgen. Die Bestandnehmerin ist aber jedenfalls berechtigt, ihre Zustimmung unter die Bedingung zu stellen, dass die Bestandnehmerin nach Beendigung dieses Bestandverhältnisses den früheren Zustand auf Kosten der Bestandnehmerin wieder herstellt.
- 6.2.3 Die Bestandgeberin verpflichtet sich, die für eine Bauführung der Bestandnehmerin erforderlichen Erklärungen abzugeben, sofern die Arbeiten im Einklang mit den gesetzlichen und sonstigen rechtlichen Bestimmungen durch entsprechend befugte Professionisten auf Kosten der Bestandnehmerin durchgeführt werden.
- 6.2.4 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, sämtliche dafür erforderlichen behördlichen Bewilligungen auf ihre eigenen Kosten einzuholen und die Bestandgeberin bei Durchführung der Arbeiten schad- und klaglos zu halten.
- 6.2.5 Nach Beendigung dieses Bestandverhältnisses kann die Bestandnehmerin die Bestandobjektverbesserung bzw. Bestandobjektveränderung der Bestandgeberin überlassen (wofür der Bestandnehmerin keine Entschädigung zusteht), sofern nicht die Bestandgeberin gemäß Punkt 6.2.2 ihre Zustimmung zu der Verbesserung bzw. Veränderung unter die Bedingung gestellt hat, dass die Bestandnehmerin den früheren Zustand auf Kosten der Bestandnehmerin wiederherstellt.

6.3 Weitere Verpflichtungen der Bestandnehmerin

- 6.3.1 Die Bestandnehmerin haftet der Bestandgeberin gegenüber für alle Schäden und Nachteile am Bestandobjekt und den Allgemeinflächen, die der Bestandgeberin, allfälligen weiteren Bestandnehmern oder Dritten durch sie, ihre Mitarbeiter oder durch die in das Bestandobjekt aufgenommenen Personen entstehen.

6.3.2 Die Bestandnehmerin verpflichtet sich,

- alle jeweils geltenden gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften und Auflagen, z.B. Sicherheitsvorschriften für den beabsichtigten Betrieb, Auflagen des Arbeitsinspektorats, zu erfüllen und alle gewerberechtlchen Bewilligungen sowie alle allfälligen sonstigen behördlichen Bewilligungen, die nicht gemäß Punkt 1.7.1 von der Bestandgeberin beizubringen sind, auf ihre eigenen Kosten einzuholen
- sämtliche öffentlichrechtlichen Vorschriften über Mülltrennung und -entsorgung genauestens einzuhalten,
- das Ausmaß der Lärmimmissionen im Rahmen der behördlichen Bewilligungen und sonstigen Normen nicht zu überschreiten,
- jedwede wie immer der erteilten behördlichen Genehmigung oder sonstigen Normen widersprechende Kontaminierung des Bestandobjektes bzw. der von diesem Bestandverhältnis umfassten unbebauten Grundstücksflächen zu unterlassen,
- jeglichen Gebrauch des Bestandobjektes zu unterlassen, der (von der Behörde rechtskräftig festgestellt) einen über die behördliche Genehmigung hinausgehenden Gebrauch darstellt, außer bei Gefahr in Verzug
- und die Bestandgeberin bei Nicht- oder Schlechterfüllung dieser Verpflichtungen vollkommen klag- und schadlos zu halten, insbesondere dann, wenn die Bestandgeberin schon von dritter Seite in Anspruch genommen wird.

6.3.3 Die Bestandnehmerin erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung an den Wasser-, Fernwärme-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei über den gesetzlichen Mietzinsminderungsanspruch hinausgehende Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die Bestandgeberin an dieser Störung kein Verschulden trifft.