**Achtung! Dieser Mustervertrag ist eine gängige Vorlage aus der Praxis und soll einen Überblick über die Regelungsmöglichkeiten und rechtlichen Rahmenbedingungen bieten. Musterverträge können jedoch eine im Einzelfall oft erforderliche Rechtsberatung nicht ersetzen. Jede Gewährleistung wird ausgeschlossen.**

UNTERMIETVERTRAG

über **1 Arbeitsplatz** in einem Gemeinschaftsbüro.

**von:**

Name: ...............................

Vorname: ..............................

Straße & Nr.: ......................................

PLZ & Stadt: ........................................

Hauptmieter/in des Büros in der ............................

............... (Adresse)

als Untervermieter/in (kurz "Vermieter/in")

**an:**

Name: ...............................

Vorname: ..............................

Straße & Nr.: ......................................

PLZ & Stadt: ........................................

als Untermieter/in (kurz "Mieter/in")

wie folgt:

**1. Mietgegenstand**

Der Vermieter/in als Hauptmieter/in des Mietgegenstandes erklärt ausdrücklich, dass er/sie zur gegenständlichen Untervermietung berechtigt ist.

Der Mietgegenstand liegt im Haus **............................, .....................................**

Der Mietgegenstand umfasst **1 Arbeitsplatz auf Top ......** an oben angeführter Adresse.

Weiters ist der/die Mieter/in berechtigt, folgende Räume an oben angeführter Adresse zu nutzen:

* -  ...............
* -  ...............
* -  ...............
* -  ...............

Der Mietgegenstand darf nur zum Zwecke eines Büros verwendet werden.

Im Fall einer Firmenanmeldung: Der/die Mieter/in ist berechtigt einen Firmensitz an der Adresse des Mietgegenstandes anzumelden. Er/sie trägt dafür die Kosten und hält den Vermieter/in schad- und klaglos.

Firmenschild: Je nach Verfügbarkeit freier Plätze und allfällig notwendiger Rücksprache mit der Hausverwaltung durch den/die Vermieter/in ist der Mieter/in berechtigt, an der Fassade des Hauses (im Durchgangsbereich straßenseitig) ein Schild in der Größe von ca. ......x ....... cm auf eigenes Risiko und eigene Kosten anzubringen. Der/die Mieter/in ist zudem berechtigt, ein Schild in der Größe von ca. ......x ....... cm an der Büroeingangstüre von TOP ...... auf eigenes Risiko und eigene Kosten anzubringen.

Im Mietzins inkludiert sind anteilige (abgerechnet nach Anzahl der Mieter/innen bzw. Arbeitsplätze) Betriebskosten, Strom, Heizung, ............................und der allgemeinen Teile des Büros, ............................, soweit dies im Folgenden noch näher ausgeführt wird, nicht jedoch Kosten für ....................... und sonstige Leistungen, die nicht ausdrücklich im Rahmen des Mietvertrags vereinbart sind.

Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem/der Vermieter/in bzw. dessen Vertreter/in unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt der/die Vermieter/in diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der/die Mieter/in nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen .................... oder sonstige Teile des Hauses, .........., ............, ............. oder ...................

**2. Mietdauer**

Das Mietverhältnis beginnt am **...............**und endet am .............. und wird auf **..... Monate** abgeschlossen, es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer Frist von 1 Monat jeweils zum Monatsletzten gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Der/die Vermieter/in ist berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig bei Vorliegen eines der Kündigungsgründe des § 30 MRG aufzukündigen sowie die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

**3. Gebrauchsrecht Mieter/in**

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Geschäftszwecken (Büronutzung) genutzt werden.

**4. Mietzins**

Der Mietzins besteht aus

1. dem vereinbarten und angemessenen Hauptmietzins,
2. dem auf das Bestandobjekt entfallenden Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben inkl. der Hausbetreuung,
3. dem auf das Bestandobjekt entfallenden Anteil an der Erhaltung und dem Betrieb der folgenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen des Hauses,
4. den anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten sowie Strom,
5. den Verwaltungsauslagen in der durch § 22 MRG in der jeweils in Kraft stehenden Fassung geregelten Höhe,
6. der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit .....%), berechnet von allen Mietzinsbestandteilen der Punkte a. bis e.

Als monatlich zu entrichtender Mietzins (Punkte a.-f.) wird ein Betrag in der Höhe von **Euro ....................-** (inklusive akontierte, anteilige Betriebskosten, Gas, Strom, ..................................................................., exklusive Ust. in der Höhe von ....... %) vereinbart.

Fälligkeit des Mietzinses:

Der Mietzins ist monatlich jeweils am Dritten eines jeden Monates auf folgendes Konto einzuzahlen (Einzugsermächtigung oder Dauerauftrag;

**Verwendungszweck: „ ........................... “, Miete Büro ......................... .......,**

IBAN:

BIG:

Kontoinhaber:

Im Verzugsfalle ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von Euro 15.- je Mahnung zu berechnen.

**5. Erhaltungspflicht Mieter/in oder /Vermieter/in**

Der/die Mieter/in hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen.

Der/die Mieter/in verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand, ansonsten unter Berücksichtigung normaler Abnützung zurückzustellen.

Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der/die Mieter/in verpflichtet, dies dem Vermieter/in unverzüglich anzuzeigen. Der/die Vermieter/in verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

Der/die Mieter/in verpflichtet sich die Einrichtung seines Büroraums bzw. seines Arbeitsplatzes auf eigene Kosten und eigenes Betreiben instand zu halten. Die allgemeinen Teile des Büros (WC, Küche, Besprechungsraum, Eingangsbereich) werden vom Vermieter/in gewartet, die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Reparatur, Austausch von defekten Geräten (z.B. ......................) werden von allen Mietern/innen der Bürogemeinschaft zu gleichen Teilen getragen.

Der/die Mieter/in ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.

Durch den Mieter/in:

Veränderungen am Mietgegenstand dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des/der Vermieter/in durchgeführt werden.

Die Installation weiterer Infrastruktur (z.B. Telefonleitungen, etc.) durch den/die Mieter/in bedarf der Zustimmung des/der Vermieter/in. Für die Installation weiterer Infrastruktur hat ausschließlich der/die Mieter/in Sorge zu tragen und die Kosten dafür alleine zu tragen, er/sie hält den/die Vermieter/in diesbezüglich schad- und klaglos.

Der/die Mieter/in haftet dem/der Vermieter/in unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und halten den Vermieter/in für Schäden, die anderen Mieter/innen im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann der/die Vermieter/in die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut der/die Mieter/in dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des/der Vermieter/in über.

**6. Untervermietung, Weitergabe**

Die teilweise oder gänzliche Untervermietung des Mietgegenstandes bzw. Nutzung durch Dritte ist nicht zulässig.

**7. Kaution**

Der/die Mieter/in erlegt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche der Vermieter/in aus diesem Mietvertrag eine Kaution in der Höhe von .................... € per Überweisung auf das oben angeführte Konto. Der/die Vermieter/in ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der/die Mieter/in bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen. Die Hingabe der Kaution entbindet den/der Mieter/in nicht von seinen Vertragspflichten. Der/die Mieter/in ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kaution aufzurechnen.

Muss die Kaution vom Vermieter/in in Anspruch genommen werden, so ist der/die Mieter/in verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den/die Mieter/in, ist die Kaution binnen 14 Tagen nach Erhalt aller Schlüssel zurückzuerstatten.

**8. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter/in**

Der/die Vermieter/in oder ein von ihm/ihr Beauftragte/r ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder der geplanten Neuvermietung nach Absprache mit dem Mieter/in mit Mietinteressenten zu besichtigen.

**9. Aufrechnungsverbot**

Der/die Mieter/in ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

**10. Versicherung**

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadensversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der/die Mieter/in nimmt zur Kenntnis, dass alle von ihm eingebrachten Fahrnisse, Wertgegenstände und elektronische Geräte (PC ́s, Laptops, Monitore, Drucker, Handys, etc.) nur soweit versichert sind, wie dies im Rahmen der bestehenden Betriebsversicherung abgedeckt ist. Der/die Mieter/in kann beim Vermieter/in Einsicht in die Versicherungspolizze nehmen bzw. auf eigene Kosten eine Kopie anfertigen.

**11. Hausordnung**

Der/die Mieter/in verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils aushängenden Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.

**12. Sonstige Bestimmungen**

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, daß mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Mit Abschluss des Mietvertrags bzw. Übergabe/Übernahme des Mietgegenstands werden folgende Schlüssel übergeben:

**.... Schlüssel ..................... , .... Schlüssel .................**

Die Anfertigung weiterer Schlüssel ist vom Mieter/in zu bezahlen und auch zu organisieren und bedarf der Zustimmung des Vermieters und der Hausverwaltung (z.B. Haustorschlüssel), bei Rückgabe des Mietgegenstandes können die Kosten dafür NICHT refundiert werden, die zusätzlich angefertigten Schlüssel müssen aber an den Vermieter/in retourniert bzw. nachweislich vernichtet werden.

........., den ........, den

**Unterschrift Mieter/in Unterschrift Vermieter/in**