



Dr. Alois Auer
Öffentlicher Notar
Hauptplatz 17, 9100 Völkermarkt
Telefon 0 42 32/22 37 - 0

2/R

I

Diese Ausfertigung ist eine **Gleichschrift**
Erstschrift gestempelt mit S
Erstschrift angezeigt zu BRP **300224**
Wien, am - 3. JAN. 1994



M I E T V E R T R A G

abgeschlossen zwischen

1) Herrn Stefan R u t t e r , geboren am 28.7.1970, Angestellter, Rosenbergstraße 6, 9020 Klagenfurt, als Vermieter,

u n d

2) der Firma **HERZ Handelsgesellschaft m.b.H.**, Kirchengasse 6, 1070 Wien, vertreten durch ihre zeichnungsberechtigten Organe, als Mieterin,
wie folgt:

1.

Herr Stefan Rutter ist zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung zu 600/2150stel Anteilen (bisherige Eigentümer Johann und Maria Pendl zu je 300/2150stel Anteilen) außerbücherlicher Miteigentümer der Liegenschaft EZ 167 Grundbuch 66331 Radkersburg, bestehend aus den Grundstücken 82 und 83 je Garten sowie .79, .80 und .81 je Baufläche mit dem Wohn- und Geschäftshaus Emmenstraße 21 bis 27 im unverbürgten Gesamtausmaße von 4.204 m². Mit diesen Anteilen ist Wohnungseigentum am Geschäftslokal Emmenstraße 21, 23, 25 und 27 untrennbar verbunden.

2.

Herr Stefan Rutter, im folgenden als Vermieter bezeichnet, vermietet hiermit an die Firma **HERZ Handelsgesellschaft m.b.H.**, im folgenden als Mieterin bezeichnet, und diese mietet zum Betrieb

II

eines Verkaufsgeschäftes für Textilien alle in beiliegender Planskizze rot umrandeten und rot schraffierten Räume im Erdgeschoß des Hauses Emmenstraße 21 bis 27 mit einer Nutzfläche von 238,59 m² laut beiliegender Ausstattungsbeschreibung.

Mit dem Mietrecht verbunden ist das Mitbenützungsrecht der angrenzenden grün umrandeten und rot schraffierten WC-Anlage mit Vorraum mit einer Grundfläche von 12,64 m².

Ein Betriebskostenanteil für diese Sanitäranlage mit Vorraum wird nicht separat in Rechnung gestellt.

Der Vermieter leistet der Mieterin dafür Gewähr, daß für das mietgegenständliche Geschäftslokal bei Übergabe die erforderlichen behördlichen Bewilligungen vorliegen und der Vermieter alle gesetzlichen und bescheidmäßigen Vorschriften für die Errichtung und den Betrieb des derzeit bestehenden Geschäftslokales erfüllt hat.

Die Einhaltung von ausschließlich mit dem Betrieb des Geschäftslokales verbundenen behördlichen Auflagen und gesetzlichen Vorschriften (z.B. Freihaltung von Notausgängen und Verkehrswegen) obliegt der Mieterin. Ebenso die Erwirkung der für die Führung ihres Geschäftes erforderlichen Gewerbeberechtigung.

3.

Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe des mietgegenständlichen Geschäftslokales in plan- und ausstattungsbeschreibungsgemäßem Zustand und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsteilen zum Ende eines jeden Quartals unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden.

Die Kündigung hat mittels eingeschriebenen Briefes, der an die jeweils letzte bekannte Anschrift des jeweiligen Vertragspartners zu richten ist, zu erfolgen. Wird eine Adressenänderung einem Vertragsteil nicht nachweislich bekanntgegeben, ist die Kündigung jedenfalls an die in diesem Vertrag genannte Adresse

III

bzw. Geschäftsanschrift wirksam.

Der die Aufkündigung enthaltende eingeschriebene Brief muß spätestens am letzten Tag vor Beginn der dreimonatigen Kündigungsfrist zur Post gegeben werden.

Als besondere Kündigungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 2 Zif. 13 des Mietrechtsgesetzes wird folgender Umstand vereinbart:

wenn über das Vermögen der Mieterin ein Insolvenzverfahren eröffnet und nicht binnen 4 Wochen wieder eingestellt wird;

dem ist gleichzuhalten, wenn ein Insolvenzverfahren mangels kostendeckenden Vermögens gar nicht eröffnet wird.

Die Mieterin verzichtet allerdings bis 31.3.1999 (einunddreißigsten März eintausendneunhundertneunundneunzig) auf dieses Kündigungsrecht. Eine Kündigung kann daher seitens der Mieterin frühestens unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist mit Rechtswirksamkeit zum 31.3.1999 ausgesprochen werden.

4.

Der vereinbarte Nettomietzins für die vermieteten Räumlichkeiten beträgt monatlich S 33.500,--

(Schilling dreiunddreißigtausendfünfhundert) zuzüglich der auf den Mietgegenstand anteilig entfallenden jeweiligen gesetzlichen Betriebskosten und der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Dieser Mietzins ist von der Mieterin monatlich im Vorhinein bis längstens Fünften eines jeden Monates, erstmals zu dem Monatsersten, der nach Übergabe des Mietgegenstandes in plan- und ausstattungsbeschreibungsgemäßem Zustand fällt, auf ein vom Vermieter bekanntzugebendes Bankkonto mittels Dauerauftrages einzuzahlen. Vorstehender Mietzins ist wertgesichert zu zahlen, sodaß bei einem Steigen oder Sinken der Verbraucherpreise ein entsprechend höherer oder niedrigerer Betrag zu leisten ist. Zu Vergleichszwecken ist der vom Statistischen Zentralamt in Wien errechnete Index der Verbraucherpreise 86 oder der an dessen Stelle tretende Nachfolge- oder Ersatzindex heranzuziehen.

IV

Die Wertsicherung wird in Form eines Stufenindex wirksam und vereinbart, wobei die erste Erhöhung bei einer Änderung der Wertbeständigkeit von 5 % (fünf Prozent) eintritt. Ab diesem Zeitpunkt gilt der neue Mietzins bis zur nächsten Änderung um 5 % (fünf Prozent). Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist somit der Index der Verbraucherpreise 86 für den Monat März 1994. Von der Geldwertänderung werden jeweils nur 75 % (fünfundsiebzig Prozent) erhöhungswirksam.

Der Vermieter wird die Geldwertänderung selbst beobachten und die Mieterin vom eingetretenen Indexsprung unter Bekanntgabe des neuen Mietzinses und des Termins ab dem der Mietzins anzupassen ist, verständigen.

Wird weder der VPI 86 noch ein Ersatz- oder Nachfolgeindex verlautbart, ist die Geldwertänderung nach denselben Grundsätzen wie beim VPI 86 zu ermitteln.

Zuzüglich zum vereinbarten Mietzins hat die Mieterin die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer hievon mitzuüberweisen, bei der Überweisung jedoch gesondert auszuweisen.

5.

Die Mieterin hat dem Vermieter alle auf das Mietobjekt anteilmäßig entfallenden öffentlichen Abgaben und Betriebskosten, wie sie nach den jeweiligen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung, derzeit § 21 MRG, verrechnet werden können, zu bezahlen. *(Telefonkosten, Bankgebühren, sonstige Kosten nicht enthalten!)*

Die vorangeführten Kosten sind in der Weise zu entrichten, daß mit dem Nettomietzins monatliche Vorauszahlungen auf der Basis der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 1992 durch die Hausverwaltung (derzeit GWS) geleistet und jährlich im nachhinein abgerechnet werden.

Überzahlungen zugunsten der Mieterin sind mit dem der Abrechnung übernächstfolgenden Monatsmietzins zu verrechnen.

Desgleichen sind Nachzahlungen von der Mieterin mit dem der Ab



rechnung übernächstfolgendem Monatsmietzins zu leisten.

Festgestellt wird, daß ein eigener Stromzähler für das Mietobjekt besteht und daher die Stromkosten direkt zu entrichten sind.

6.

Das Mietverhältnis kann von den Vertragsteilen aus den im Gesetz angeführten wichtigen Gründen jederzeit aufgelöst werden. Der Auflösungsgrund der Nichtbezahlung des Mietzinses liegt auch dann vor, wenn die Mieterin auch nur mit Teilen des Mietzinses, der Betriebskosten, der Betriebskostennachzahlungen oder der Zahlungen auf Grund eingetretener Geldwertänderungen trotz Mahnung, welche mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen hat, und Setzung einer Nachfrist von mindestens vierzehn Tagen im Rückstand bleibt.

7.

Die Mieterin verpflichtet sich, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln und in gutem Zustand zu erhalten, sowie allenfalls auftretende Schäden unverzüglich auf ihre Kosten zu beheben.

Für Glasbruchschäden, soweit diese die Fenster zu den gemieteten Räumen betreffen, hat die Mieterin auf alle Fälle aufzukommen.

Sollten am Mietobjekt ohne Verschulden der Mieterin ernste Bauschäden auftreten, die vom Vermieter zu beheben sind, so hat die Mieterin dies dem Vermieter zur Schadensminderung unverzüglich anzuzeigen.

Die normale Abnutzung der vermieteten Räumlichkeiten ist durch den Mietzins abgegolten.

Einbauten jeder Art können nach Beendigung des Mietverhältnisses entfernt werden, soweit nicht anderes vereinbart wird.

VI

8.

Alle Investitionen am Mietobjekt, soweit diese mit dem Objekt erd-, mauer-, niet-, nagel- oder klebefest verbunden sind - gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Anspruch auf Entschädigung in das Eigentum des Vermieters über und trifft in diesem Falle die Mieterin keine Verpflichtung, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Der Vermieter verzichtet darauf, aus diesem Verbleib von Aufwendungen am Objekt Ansprüche, welcher Art auch immer, gegenüber der Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses geltend zu machen. Ausgenommen von dieser Bestimmung bleibt die Geschäftseinrichtung, welche von der Mieterin nach Beendigung des Mietverhältnisses aus den Geschäftsräumen entfernt werden kann. Die Mieterin ist jedoch verpflichtet, das Bestandsobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses geräumt und besenrein zurückzustellen.

9.

Die Mieterin ist berechtigt, im Bereich der Fassade der gemieteten Geschäftseinheit eine Firmenaufschrift laut Projektplan anzubringen.

10.

Es ist der Mieterin für die ganze Dauer des Mietverhältnisses unwiderruflich gestattet, das Mietobjekt insgesamt oder teilweise unterzuvermieten oder zu verpachten. Falls sie von diesem Recht Gebrauch macht, besteht dessen ungeachtet ihre Verpflichtung zur Erfüllung dieses Vertrages gegenüber dem Vermieter, einschließlich der Zahlung des Mietzinses und der Betriebskosten, unvermindert weiter.

Eine solche Untervermietung darf aber nur an solche Branchen

VII

erfolgen, welche sich zum Zeitpunkt der Untervermietung nicht in der Wohnungseigentumseinheit des Vermieters im Haus Emmenstraße 21 - 27 befinden.

11.

Eine andere als die im Vertrag angeführte Verwendung des Mietobjektes stellt vereinbarungsgemäß einen erheblich nachteiligen Gebrauch des Mietobjektes dar und berechtigt den Vermieter zur sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses.

Dem Vermieter steht das Recht zu, die vermieteten Räumlichkeiten fallweise, jedoch nur zu Geschäftszeiten, zu besichtigen und sich von deren Zustand zu informieren. Der Vermieter kann sich hiezuvollmächtigter bedienen.

12.

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beiderseits auf die Rechtsnachfolger über.

Beide Vertragsteile sind verpflichtet, die Rechte und Pflichten auf die Rechtsnachfolger zu überbinden.

13.

Die Vertragsteile vereinbaren für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis die ausschließliche Zuständigkeit des örtlichen Bezirksgerichtes.

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Gebühren trägt die Mieterin.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jeder der Vertragspartner für sich alleine.

14.

Änderungen und Zusatzvereinbarungen zu diesem Vertrag bedürfen

VIII

zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Es kann sich daher kein Vertragsteil einseitig auf mündliche Nebenabreden berufen.

15.

Dieser Mietvertrag wird in drei Gleichschriften ausgefertigt, von denen jeder Vertragsteil nach Anzeige der dritten Gleichschrift bei der Gebührenbehörde eine ausgefolgt erhält.

16.

Falls das mietgegenständliche Geschäftslokal der Mieterin vom Vermieter nicht bis spätestens 30. April 1994 in plan- und ausstattungsbeschreibungsgemäßem Zustand übergeben wird, ist die Mieterin berechtigt, mittels eingeschriebenen Briefes ihren Rücktritt vom gegenständlichen Mietvertrag zu erklären.

Wien, am 28.12.1993

HERZ
Handelsgesellschaft m.b.H.
1000 Wien, Kirchengasse
[Signature]

[Signature]
Klagenfurt, 16.11.93