

FAVORIT Lizenzpartner FAV Franz Schiefer & Partner GmbH.

**Faxnachricht an:**

Varned KMB

BÜRO + MUSTERHAUS  
Filnteichstrasse 1 / Haus 3  
Tel.: +43-(0)1/6895054  
Fax: +43-(0)1/6895174  
e-mail: office@favorit-haus.at

21. Oktober 2003

**Grundstück**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Fa. Franz Schiefer GmbH ist Pächter des Grundstückes 10.) Filnteichstraße 1 / Haus 3.

Mit Vertrag vom 01.07.02 und Eintrag ins Handelsregister vom 26.09.03 ist der Teilbetrieb Favorit zu dem auch das Musterhaus gehört in die

FAV Franz Schiefer & Partner GmbH  
Filnteichstraße 1 / Haus 3  
1100 Wien

übergegangen.

Wir ersuchen den Pachtvertrag dahingehend umzuschreiben.  
Die Kaution bleibt wie sie ist mittels vorhandener Bankgarantie, die Zahlung der Pacht bleibt ebenfalls laufend ohne Abrechnung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage HR Auszug

Zahlungen mit schuldbefreiender Wirkung  
ausschließlich auf das Konto Nr. 106.690  
bei der Raiffeisenbank Korneuburg BLZ.: 32395 erbeten.

FN 236676 d HRG Wien

## MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der **VAMED-KMB Krankenhausmanagement und Betriebsführungs-ges.m.b.H.**,  
Spitalgasse 23, 1090 Wien, als Untervermieterin (im Folgenden „Vermieterin“) einer-  
seits

und der **Franz Schiefer GmbH**, Schönbrunner Straße 115, 1050 Wien (im Folgen-  
den kurz „Mieter“) genannt andererseits wie folgt:

### I.

#### Bestandgegenstand

1. Vermietet wird die in der KG Oberlaa - Stadt gelegene Grundfläche im Ausmaß von ca. 132 m<sup>2</sup>, welche in der diesem Vertrag angeschlossenen, einen integrieren- den Bestandteil dieses Vertrages bildenden Skizze Beilage ./1 gekennzeichnet ist.
2. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken und zwar zur Aufstellung von Musterhäusern .
3. Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für die tatsächliche oder rechtliche Tauglichkeit des Mietobjektes zu dem vom Mieter vorgesehenen Verwendungszweck, die Anwendbarkeit des § 1096 ABGB wird ausgeschlossen.

### II.

#### Vertragsdauer

1. Das Bestandsverhältnis beginnt am 01.07.2002 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende eines jeden Kalendermonats aufgekündigt werden.
2. Eine vorzeitige Vertragsauflösung gemäß § 1117 und 1118 ABGB bleibt davon unberührt.

### III.

#### Mietzins, Nebenkosten

1. Der vereinbarte, von beiden Teilen als derzeit angemessen erachtete Mietzins besteht aus dem Untermietzins, den Betriebskosten samt öffentlichen Abgaben und der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.
2. Der Untermietzins beträgt pro Jahr € 36,34 pro Quadratmeter zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

3. Unter den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben werden alle zum Betrieb des Bestandsgegenstandes samt allfälliger Einfriedungen und Gehsteigen notwendigen Ausgaben verstanden.
4. Ausdrücklich festgehalten wird, daß der Mieter für die Lieferung des von ihr für den Geschäftsbetrieb benötigten Betriebsmittel selbst zu sorgen hat (beispielsweise Heizung und Warmwasseraufbereitung, Licht- und Kraftstrom, Gas, Telefon, Telex, Telefax, Telekabel, etc.
5. Festgehalten wird, daß von der Mieter jedenfalls alle Betriebskosten im Sinne des MRG zu tragen sind, auch wenn sie vorstehend nicht gesondert erwähnt sein sollten. Zu den Betriebskosten zählen insbesondere die Wasser- und Kanalisationsgebühr sowie die Kosten der Müllabfuhr) sowie alle für das Bestandsobjekt vorgeschriebenen Gebühren, Steuern und Abgaben.
6. Die Betriebskosten sollen dem Mieter möglichst direkt zur Zahlung vorgeschrieben und von dieser ohne Zwischenschaltung der Vermieterin beglichen werden. Beide Vertragsteile verpflichten sich, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben, um die direkte Vorschreibung der Betriebskosten an die Mieterin zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für die verbrauchsabhängigen, aus dem Geschäftsbetrieb der Mieterin resultierenden Kosten.
7. Jene Kosten, die der Mieterin nicht direkt vorgeschrieben werden (können), werden von der Vermieterin einmal jährlich bis längstens 31.3. des Folgejahres abgerechnet. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Beträge sind binnen 14 Tagen ab Rechnungslegung zu bezahlen. Die Mieterin haftet für alle Betriebskosten, die während des aufrechten Bestandsverhältnisses entstanden sind. Dies gilt auch für den Fall, daß die Abrechnung erst nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt.
8. Die auf den Untermietzins und die Betriebskosten nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen entfallende Umsatzsteuer bilden einen Bestandteil des Mietzinses und wird der Mieterin in Rechnung gestellt.
9. Die Zahlung des Mietzinses samt Umsatzsteuer hat jeweils jährlich im vorhinein spätestens vierzehn Tage nach Rechnungslegung durch die Vermieterin zu erfolgen.
10. Bei Zahlungsverzug mit dieser oder einer anderen nach diesem Vertrag zu leistenden Zahlung werden Verzugszinsen in Höhe von 11% jährlich in Rechnung gestellt.
11. Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Untermietzinses vereinbart.  
Als Berechnungsmaß dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubarte Verbraucherpreisindex 2000 = 100 oder nach Wahl der Vermieterin ein an seine Stelle tretender Nachfolgeindex.  
Bezugsgröße ist die im Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubarte Indexzahl.

12. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten bis einschließlich 5% bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Mietzinses als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat. Sollte der Index der Verbraucherverpreise 2000 = 100 nicht mehr verlaublich werden, gilt jener von einer amtlichen Stelle verlaubliche Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesen Index am ehestens entspricht. In Ermangelung einer derartigen Verlaublichkeit ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragsparteien einvernehmlich zu stellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt vom Österreichischen Statistischen Zentralamt angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag jedes Vertragspartei der jeweilige Präsident des Handelsgerichtes Wien. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten. Diese Vereinbarung gilt als Schiedsvertrag im Sinne des § 577 ZPO.

Die Vermieterin ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge auch innerhalb der Verjährungsfrist von der Mieterin nachzufordern. Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt, unabhängig von deren Dauer, nicht als Verzicht; ein Verzicht auf die Einhebung der Wertsicherung bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform.

#### IV.

#### **Instandhaltung, Veränderung, Haftung**

1. Bauliche Änderungen jeder Art dürfen von der Mieterin nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung durch die Vermieterin vorgenommen werden. Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung und Änderung des Objektes erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind von der Mieterin einzuholen. Für die Einhaltung der bescheidmäßig auferlegten Bedingungen ist die Mieterin auf eigene Kosten verpflichtet.
2. Die Anschlüsse an das bestehende Versorgungsnetz dürfen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Fachabteilung der Stadt Wien, MA 34, durch Kontrahenten der Stadt Wien durchgeführt werden.
3. Die Mieterin erklärt bereits jetzt, die Vermieterin hinsichtlich aller Nachteile im Zusammenhang mit den von ihr vorgenommenen Veränderungen schad- und klaglos zu halten. Dies gilt auch für allfällige Ansprüche Dritter, die aus Anlass der Arbeiten der Vermieterin gegenüber geltend gemacht werden sowie für die Erfüllung aller behördlichen Auflagen.
4. Aus zeitlichen Störungen der Wasserzufuhr, Energieversorgung sowie aus Gebrechen der Gas-, Licht-, Kanalisation-, Strom- und Wasserleitungen udgl. kann die Mieterin gegenüber der Vermieterin keine Rechtsfolgen ableiten, sofern diese daran kein grobes Verschulden trifft.

5. Die Mieterin haftet der Vermieterin gegenüber für alle Schäden, die durch sie, ihre Mitarbeiter, Lieferanten, Kunden oder andere Personen, die das Bestandsobjekt mit ihren Willen betreten, verursacht werden. Behauptet die Mieterin eine Verursachung durch sonstige Dritte, so trifft sie die Beweislast.

#### V. Untervermietung, Weitergabe

1. Die Benützung des Bestandsobjektes in geänderter Rechtsform bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung durch die Vermieterin. Diese Zustimmung ist dann zu erteilen, wenn durch die gesellschaftsrechtliche Veränderung keine Verringerung des haftenden Kapitals eintritt.
2. Eine allfällige Veräußerung des Unternehmens ist der Vermieterin sowohl durch die Mieterin als auch durch den Unternehmenserwerber unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

#### VII. Betreten des Bestandsobjektes, Beendigung des Bestandverhältnisses

1. Die Vermieterin und/oder ein von ihr Beauftragter kann das Bestandsobjekt nach vorheriger Vorankündigung, die mindestens zwei Werktage vor dem Begehungstermin zu erfolgen hat, zum Zweck der Besichtigung betreten. Eine solche Besichtigung darf jedoch - außer bei Gefahr im Verzug nicht öfter als einmal pro Kalendervierteljahr erfolgen. Die Pflicht zur Voranmeldung entfällt bei Gefahr im Verzug.
2. Die Mieterin ist verpflichtet, die Räumung des Bestandsobjektes und die sonstigen sie bei Beendigung des Bestandverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere die Reinigung, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, daß das Mietobjekt von der Vermieterin unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann. Im diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile - unabhängig darüber hinausgehender Schadenersatzansprüche der Vermieterin - eine nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende Konventionalstrafe in Höhe von drei Bruttomonatsmieten, falls das Bestandsobjekt von der Mieterin nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Vermieterin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Konventionalstrafe gegebenenfalls aus der Kaution zu entnehmen.
3. Ansprüche gemäß §§ 1096, 1036 und 1037 ABGB werden abbedungen.

**VIII.  
Kaution**

1. Die Mieterin erlegt eine Kaution in Höhe von € 2.543,55 (Euro zweitausendfünfhundertdreißigundvierzigkommafünfundfünfzig) als Sicherstellung für Ansprüche der Vermieterin jedweder Art im Zusammenhang mit dem Bestandsverhältnis. Die Vermieterin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Mietzinsrückstände auch bei aufrechem Bestandsverhältnis aus der Kautionssumme abzudecken.
2. Die Kaution wird in Form einer Bankgarantie eines österreichischen Kreditinstitutes oder in Form eines auf Überbringer lautenden Sparbuches jeweils im Betrag von € 2.543,55 zuzüglich Umsatzsteuer übergeben. Die Mieterin verpflichtet sich, über Aufforderung der Vermieterin binnen vierzehn Tagen die Kaution bis zur Höhe von jeweils € 2.543,55 zuzüglich Umsatzsteuer aufzustooken.
3. Die Kaution bzw. der nicht widmungsgemäß verbrauchte Teil der Kaution ist der Mieterin binnen sechs Wochen nach erfolgter Übergabe des von ihren Fahrnissen geräumten Bestandsobjektes wieder auszufolgen.

**IX.  
Sonstige Bestimmungen**

1. Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, daß eine Nichtigkeitkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen läßt. Kann sich ein Vertragsteil auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.
2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Die gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
3. Solange der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse der Mieterin nachweisbar zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Anschrift des vermieteten Bestandsobjektes mit der Wirkung, daß sie als zugekommen gelten.
4. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages sowie sämtliche damit verbundenen Gebühren und Abgaben trägt die Mieterin.
5. Dieser Vertrag wird in zwei Exemplaren ausgefertigt, wovon je eines für die beiden Vertragsteile bestimmt ist.

Wien, am **01.07.2002**

**ANNEB-KMIB**

KronKontenmanagement und  
Betreiberleistungen m.b.H.  
1090 Wien, Spitalgasse 23  
DVR 0517992

  
(Vermieterin)

**FRANZ SCHEFFER GES.M.B.H.**

MASSIVHAUS Lizenzpartner  
1050 WIEN, Brunner Straße 115  
Tel. 5447 Fax 545 35 854  
Mail: @der-installer.at

.....  
(Mieterin)

FAV Franz Schiefer & Partner GmbH  
Filmeichstraße 1/Haus 3  
1100 Wien

Ihr Zeichen: 2003-10-22  
Ihre Nachricht vom: GR/DWI/996/03  
User Zeichen: Ingrid Bauer/9031  
Mitarbeiter/DW: 2003-11-13  
Datum:

Betreff: **Fertigteilhausgelände Wien-Oberlaa**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen hiermit den Erhalt Ihres Schreibens vom 22.10.2003, in dem Sie uns über die Rechtsnachfolge des Mietverhältnisses in Kenntnis setzen.

Wir haben die neuen Daten in Evidenz genommen.

Mit freundlichen Grüßen

VAMED-KMB Krankenhausmanagement  
und Betriebsführungs-ges. m.b.H.

  
Otto Müller  
Geschäftsführer

  
Ingrid Bauer  
Sachbearbeiterin