

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 8/4 – 080364/2020/31
F-100678/2022-12
A 8 – 141818/2021/17

Ausschuss für Verfassung, Organisation,
Katastrophenschutz und Feuerwehr und
internationale Beziehungen

BerichterstellerIn:

GRin DI Schürzelberger

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und
Immobilien

Betreff

Feuerwache Ost

1. Budgetvorsorge von € 240.000,00
für die Anschaffung der Einrichtung
2. Anmietung eines Ersatzquartiers von der MCG Graz e.Gen
während der Neuerrichtung im Zeitraum 5/2023 bis 4/2025

BerichterstellerIn:

GRin DI Schürzelberger

Graz, 7. Juli 2022

Die Feuerwache Ost, Dietrichsteinplatz 9 entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Feuerwache. Die Wache soll deshalb durch einen Neubau ersetzt werden. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse erfordert die Umsetzung des Projekts jedenfalls den Auszug der Feuerwehr während der zweijährigen Bauzeit. Die Suche nach einem geeigneten Ersatz für die Feuerwache gestaltete sich schwierig, da vor allen die bisherigen Einsatzzeiten weiterhin möglich sein müssen und die vorübergehende Neuerrichtung eines Ersatzobjektes in Containerform neben sehr hohen Kosten auch eine zusätzliche Verzögerung des Projekts verursacht hätte.

Ein Gespräch mit der MCG Graz e.Gen (kurz MCG) hat ergeben, dass der Saal 13, Messe Congress Nord im derzeitigen Zustand nicht weiterbetrieben werden kann. Die Gebäudestruktur, Elektrik und die Installationen müssen gänzlich erneuert werden, um diese Räume im Kundenbetrieb durch die MCG wieder verwenden zu können. Wenn die MCG den Umbau des Saales 13 nach der Herbstmesse 2022 startet, können die notwendigen Umbaumaßnahmen im April 2023 abgeschlossen werden. Das passt genau in den Zeitplan für das Bauprojekt der Feuerwache. In diesem Messebereich stehen im OG 593,85 m² Büros und Seminar- und Nebenräume zur Verfügung – die Seminarräume können als Schlafräume für die Feuerwache verwendet werden. Im EG stehen Lager- und Technikräume mit 503 m² zur Verfügung, die von der Feuerwehr hauptsächlich als Fahrzeughalle und Geräteraum und Werkstatt verwendet werden. Die Feuerwehrausfahrt ist zum Jakominigürtel durch das Bogentor ständig gegeben, außerhalb der Hauptmessezeiten ist die Ausfahrt auch in die Fröhlichgasse möglich.

Die ohnedies für den Messebetrieb erforderliche Adaptierung erfolgt auf Kosten der MCG. Da die Feuerwehr nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, kann die Anmietung für den zweijährigen Mietzeitraum nur ohne Umsatzsteuer erfolgen und muss die MCG die Vorsteuer ihrer Investition für diese Dauer berichtigen.

Die Miete für das 1. OG wurde in Höhe von € 12/m² zuzüglich € 3/m² für Betriebs- und Heizkosten bekanntgegeben. Im EG beträgt die Miete € 6/m² zuzüglich € 1/m² für Betriebs- und Heizkosten. Monatlich wird daher Miete in Höhe von € 10.144,20 und Betriebskosten von € 2.284,55 d. s. € 12.428,75 fällig. Die Betriebskosten werden im Nachhinein nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet. Ebenfalls von der Feuerwehr zu tragen ist die jährliche Vorsteuerkorrektur aufgrund der umsatzsteuerfreien Vermietung. Dieser Betrag wird für die Mietdauer in Höhe von € 2.500 monatlich vereinbart. Eventuelle anfallende Vertragsvergebührungskosten sind von der Feuerwehr zu tragen. Die Mittel für die Anmietung von insgesamt ca. € 370.000,00 werden im ordentlichen Budget der Feuerwehr in den Jahren 2023 bis 2025 zur Verfügung gestellt. Die sonst messtypischen Betreuungsdienstleistungen fallen bei dieser Anmietung nicht an.

Geplante zeitliche Verteilung der Kosten für die Anmietung Ersatzquartier FW Ost:

Jahre	Mittelbedarf
2023	€ 92.500,-
2024	€ 185.000,-
2025	€ 92.500,-
Summe	€ 370.000,-

Die Bedeckung der Kosten für 2023 für die Anmietung in Höhe von € 92.500,- erfolgt durch eine Umschichtung von den Verstärkungsmitteln. Die Mietkosten für die Jahre 2024 und 2025 werden aus dem Investitionsfonds bedeckt.

Für das Ersatzquartier am Areal der MCG soll neue Ausstattung, insbesondere die Einrichtung der Büros und Schlafräume angeschafft und dann in die neuerrichtete Wache mitgenommen werden. Für diese Ausstattung werden Mittel von € 240.000,00 brutto benötigt. Diese Summe wird im Jahr 2023 cashwirksam werden.

Die Bedeckung der € 240.000,- erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds. Der aktuelle Stand über Höhe und bisherige Verwendung des Investitionsfonds geht aus der Ausschussinformation für den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien hervor.

Der Ausschuss für Verfassung, Organisation, Katastrophenschutz und Feuerwehr und internationale Beziehungen und der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien stellen daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 und 5 iVm. § 93 Abs. 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl.130/1967 idF LGBl.118/2021 den

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Der Finanzierungs- und Ergebnishaushalt 2023 werden wie folgt geändert:

Finanzstelle	Fonds	Finanzposition	Haushaltsprogramm	Beschreibung des HHP	Deckungsring	FVA 2023	EVA 2023
350	162000	1.042000	13503140	Ersatzquartier Feuerwehr - Einrichtung	D.350314	+240.000	
180	162000	2.346000		Investitionsdarlehen		+240 000	
350	162000	1.700000		Miet-/Pachtaufwand	D.350001	+92.500	+92.500
180	970000	1.729000		Verstärkungsmittel		-92.500	-92.500

Die Bedeckung der Kosten für 2023 für die Anmietung in Höhe von € 92.500,- erfolgt durch eine Umschichtung von den Verstärkungsmitteln. Die Mietkosten für die Jahre 2024 und 2025 werden aus dem Investitionsfonds bedeckt.

Die Bedeckung der € 240.000,- erfolgt durch eine Umschichtung aus dem Investitionsfonds. Der aktuelle Stand über Höhe und bisherige Verwendung des Investitionsfonds geht aus der Ausschussinformation für den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien hervor.

2. Der Anmietung des Saales 13, Messe Congress Nord der MCG als Ersatzquartier für die Feuerwehr für die Dauer von zwei Jahren während der Abwicklung des Neubauprojekts Dietrichsteinplatz 9/Feuerwache Ost wird zu den Mietkonditionen des beiliegenden Mietangebotes der MCG zugestimmt. Vereinbart wird ein monatlicher Mietzins von € 10.144,20 netto ohne Umsatzsteuer zuzüglich eines Pauschalbetrags von € 2.500,00 für die notwendige Vorsteuerkorrektur aufgrund der USt-freien Vermietung. Zusätzlich sind von der Stadt als Mieterin die Betriebskosten nach tatsächlichem Aufwand zu tragen. Die Gesamtkosten für die zweijährige Mietdauer werden in Höhe von € 370.000,00 geschätzt und im ordentlichen Budget der Feuerwehr zur Verfügung gestellt.

Jahre	Mittelbedarf
2023	€ 92.500,-
2024	€ 185.000,-
2025	€ 92.500,-
Summe	€ 370.000,-

Mietangebot MCG

Der/Die BearbeiterInnen:

Mag^a. Anna König
Ing. Gernot Ranftl
Alexandra Stolz

Der Abteilungsleiter:

Karl Roschitz

Der Abteilungsvorstand
Mag. Dr. Klaus Baumgartner

Der Finanzdirektor:
Mag. Stefan Tschikof

Der Stadtsenatsreferent:
Stadtrat Manfred Eber

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Immobilien

am 7.7.22

Der/Die SchriftführerIn:



Der/Die Vorsitzende:



Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit _____ Stimmen angenommen/abgelehnt/
unterbrochen in der Sitzung des 5.7.2022


Ausschusses für Verfassung, Organisation, Katastrophenschutz und Feuerwehr und internationale
Beziehungen

Der/Die SchriftführerIn:



Der/Die Vorsitzende:




Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von GemeinderätInnen		
<input checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>7.7.22</u>		Der/die SchriftführerIn: 	


	Signiert von	König Anna
	Zertifikat	CN=König Anna,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-30T14:21:59+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Stolz Alexandra
	Zertifikat	CN=Stolz Alexandra,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-30T14:36:39+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Ranftl Gernot
	Zertifikat	CN=Ranftl Gernot,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-30T14:52:13+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Karl Roschitz
	Zertifikat	CN=Karl Roschitz,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-30T14:59:41+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Baumgartner Klaus
	Zertifikat	CN=Baumgartner Klaus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-30T15:13:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Tschikof Stefan
	Zertifikat	CN=Tschikof Stefan,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-07-01T07:38:45+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Eber Manfred
	Zertifikat	CN=Eber Manfred,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-07-01T08:36:35+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Beilage zum Gemeinderatsantrag

A N B O T zum Abschluss eines MIETVERTRAGES

Hiermit bietet

die **MCG Graz e.Gen.**
8010 Graz, Messeplatz 1
im Folgenden kurz „**Vermieterin**“ genannt, einerseits

der **Stadt Graz**
Abt. f. Immobilien
8010 Graz, Tummelplatz 9,
im Folgenden kurz „**Mieterin**“ genannt, andererseits,

den Abschluss eines Mietvertrages nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen wie folgt an:

§ 1 Eigentumsverhältnisse, Mietgegenstand

1. Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ1815, GB 63106 Jakomini, einkommend im Grundbuch beim Bezirksgericht Graz- Ost, mit den darauf befindlichen Gebäuden, unter anderem mit der Grundstücksadresse Conrad-von-Hötzendorfstraße 63.
2. Gegenstand dieses Mietvertrags sind die Räumlichkeiten mit der Bezeichnung Saal 13, Messe Congress Nord im Erdgeschoß mit einer Nutzfläche von ca. 503 m² und einem dazugehörigen Zwischengeschoss und im Obergeschoß mit einer Nutzfläche von ca. 593,85 m², welche auf der in Abs. 1 definierten Liegenschaft gelegen sind und in den beiliegenden Plänen Beilage ./1 EG und ./2 OG, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden, gekennzeichnet sind, somit mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.096,85 m². Die Räumlichkeiten sind in den beiliegenden Plänen Beilage ./1 EG und ./2 OG schraffiert dargestellt. Die zu- und Ausfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge beim Bogentor zum Jakominigürtel ist ständig (täglich jeweils 24 Stunden) freizuhalten.
Festgehalten wird, dass die Parkplatznutzung für die Privatfahrzeuge der Dienstnehmerinnen und Dienstnehmer (max. 20 Stellplätze) in der Tiefgarage der Vermieterin in einer gesonderten Vereinbarung geregelt wird.
3. Zudem wird festgehalten, dass der Mietgegenstand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages saniert und für die Vermietung vorbereitet wird. Die Vermieterin wird auf ihre Kosten den Mietgegenstand auf Basis des Lagenplans Beilage ./3 und der Ausstattungsbeschreibung Beilage ./4, die integrierende Bestandteile dieses Vertrages sind, herstellen. Die Beilage ./4 ist nach Abschluss der Detailplanung noch zu erstellen und wird dann diesem Vertrag beigelegt.
4. Die Bestimmungen des MRG kommen für den vorliegenden Vertrag nicht zur Anwendung.

§ 2 Verwendung des Mietgegenstandes / Behördliche Bewilligungen

1. Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet den in § 1 bezeichneten Mietgegenstand zu Geschäftszwecken und zwar als Berufsfeuerwehr. Dafür werden im Erdgeschoß Räumlichkeiten mit ca. 503 m² Nutzfläche für Wagenhalle, Lager- und Waschräume, Technik und Werkstatt und im Obergeschoß Räumlichkeiten mit ca. 593,85 m² Nutzfläche für Büros, Ruhe-, Sanitär-, Sozial- und Nebenräume; sohin gesamt ca. 1.096,85 m² zur Verfügung stehen.
2. Es wird vereinbart, dass die Vermieterin dafür Sorge zu tragen hat, dass die baubehördliche bzw. Benützungsbewilligung für die Nutzung als Feuerwehrgebäude vorliegt. Es wird vereinbart, dass die Mieterin für sämtliche sonstige behördlichen Bewilligungen, die für den in Abs. 1 genannten Verwendungszweck benötigt werden, selbst auf eigene Kosten – ohne Anspruch auf Ersatz – Sorge zu tragen hat.

§ 3 Ausstattung / Behördliche Auflagen

1. Der Ausstattungszustand des Mietobjektes ergibt sich aus beiliegenden Plänen Beilage ./1 EG, und ./2 OG sowie der Ausstattungsbeschreibung Beilage ./4, welche nach Fertigstellung der Detailplanung finalisiert wird.
2. Alle in diesem Vertrag genannten Flächenangaben sind nach den derzeitigen Plänen erstellt. Durch die Pläne Beilage ./1 EG und Beilage ./2 OG und der Ausstattungsbeschreibung Beilage ./4 wird der Mietgegenstand spezifiziert.
Sollte es im Rahmen der Sanierungsdurchführung bzw. aufgrund behördlicher Auflagen notwendig sein, ist die Vermieterin berechtigt, bis zur Übergabe des Mietobjekts Änderungen vorzunehmen, soweit es nicht um wesentliche Änderungen handelt. Maßänderungen der vorläufigen Pläne bis zu 3% sind zulässig, wenn dadurch die Funktionsfähigkeit des Mietgegenstandes nicht beeinträchtigt wird. Darüberhinausgehende Änderungen bedürfen der Zustimmung der Mieterin.
3. Behördliche Auflagen oder Vorschriften sind von der Mieterin zu dulden und hat die Mieterin diesen zu entsprechen.
4. Die Beilagen ./1 EG und ./2 OG werden im Fall von Änderungen bei Übergabe des Mietgegenstandes durch einen endgültigen Plan bzw. eine endgültige Bau- und Ausstattungsbeschreibung ersetzt. Diese Beilagen bilden dann ein integrierender Bestandteil des Vertrags.

§ 4 Vertragsdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2023 und wird befristet bis 30.06.2025 abgeschlossen.
2. Beide Vertragsparteien verzichten bis 30.6.2025, auf das Recht der ordentlichen Kündigung.
3. Zusätzlich einigen sich die Vereinbarungsparteien auf folgende unter anderem gesetzlich geregelte außerordentliche Kündigungsgründe, wie folgt:
 - a. Grob gemeinschaftswidriges und für die Benutzer des Gesamtobjektes grob nachteiliges Verhalten, welches der Vermieterin eine Fortführung des Mietverhältnisses subjektiv unzumutbar macht;
 - b. Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen oder das Unternehmens der Mieterin oder ein Insolvenzantrag mangels Kostendeckung abgewiesen wird;
 - c. Die Mieterin ist mit der Bezahlung des Mietzinses, der Betriebskosten oder irgendwelcher Nebenkosten oder auch nur in Teilen der zuvor genannten Positionen in Verzug und sie die Rückstände auch trotz eingeschriebener Mahnung (gemäß §15 dieses Vertrages) mit Nachfristsetzung von 14 Tagen nicht bezahlt hat;
 - d. Die Mieterin gegen eine Bestimmung dieser Vereinbarung verstößt, sofern der Verstoß nicht nur als geringfügig anzusehen ist;

- e. Weitergabe des Mietrechts bzw. Untervermietung an natürliche oder juristische Personen (gemäß §13 dieses Vertrages).
4. Die Mieterin verwendet den Mietgegenstand als Ersatzquartier während des Neubaus der Feuerwache Ost am Dietrichsteinplatz. Sollte sich die Bauführung der Feuerwache verzögern räumt die Vermieterin der Mieterin bereits jetzt die Möglichkeit ein, den Mietvertrag auf die erforderliche Dauer bis zur Fertigstellung der Feuerwache zu verlängern. Die Mieterin muss bei einer erforderlichen Vertragsverlängerung der Vermieterin spätestens drei Monate vor dem Ablauf des Vertrages, also bis 31.3.2025 mitteilen um wie viele Monate der Vertrag zu verlängern ist.

§ 5 Mietzins

1. Der monatliche Mietzins besteht aus
 - a. dem frei vereinbarten Nettomietzins zuzüglich einer monatlichen Pauschale für die Vorsteuerkorrektur aufgrund der Vermietung ohne Umsatzsteuer von
 - b. den anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben
 - c. den Kosten für Beheizung

Der Mietzins wird erstmals am Monatsersten nach erfolgter Übergabe zur Zahlung fällig.

2. Als frei vereinbarter Nettomietzins beträgt € 10.144,20 und die monatliche Pauschale für die Vorsteuerkorrektur € 2.500,00.
3. Die Betriebskosten und die laufenden öffentlichen Abgaben ergeben sich (analog) aus der Bestimmung der §§ 21 ff MRG in der jeweils geltenden Fassung.
Der Anteil für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmt sich nach der Nutzfläche des Gebäudes (analog § 17 MRG). Die Abrechnung erfolgt (analog) § 21 MRG.

Es wird ein monatliches Akonto auf diese Betriebskosten und öffentlichen Abgaben in Höhe von EUR 2.284,55 vereinbart.

4. Die Mieterin stimmt ausdrücklich dem Abschluss, der Erneuerung und /oder der Änderung von Verträgen über angemessene Versicherung des Hauses, insbesondere auch gegen Glasbruch, Feuer und Sturmschäden zu bzw. tritt allfälligen bestehenden Vereinbarungen bei. Sie verpflichtet sich, die anteiligen Prämien als Teil der Betriebskosten zu bezahlen.
5. Die Beheizung des Mietobjekts erfolgt durch Fernwärme. Die Abrechnung bzw. Verrechnung erfolgt durch die Vermieterin im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung und richtet sich nach dem tatsächlichen Verbrauch. Der Verbrauch wird durch geeichte Subzähler ermittelt. Das gleiche gilt für die Strom- und Wasserkosten. Die Mieterin verpflichtet sich, diese Kosten zu tragen.
6. Die Mieterin verpflichtet sich, die sonstigen von ihr verursachten bzw. verbrauchsabhängigen Betriebskosten (Telefon, Telekabel und dgl.) sowie die Innenreinigung selbst zu tragen. Diese Kosten sollen der Mieterin nach Möglichkeit direkt vorgeschrieben und ohne Zwischenschaltung der Vermieterin beglichen werden. Beide Vertragsteile verpflichten sich, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben, um die direkte Vorschreibung an die Mieterin zu ermöglichen. Die Mieterin verpflichtet sich, die Kosten, die ihr nicht direkt vom Versorgungsunternehmen bzw. von der zuständigen Stelle vorgeschrieben werden können, binnen eines Monats nach Vorschreibung durch die Vermieterin zu berichtigen.
7. Die Mieterin verpflichtet sich die Müllentsorgung selbst zu organisieren und die Kosten dafür selbst und ohne Zwischenschaltung der Vermieterin zu tragen.
8. Die Vermieterin verpflichtet sich, auf Ihre Kosten zweimal im Jahr – nach Ihrer Wahl – die Außenseiten der Fenster des Mietobjekts reinigen zu lassen.
9. Der in dieser Bestimmung geregelte monatliche Mietzins ist im Vorhinein, jeweils am Ersten eines jeden Kalendermonats – bei 5 tägigen Respiro – fällig, wobei dieser auf das von der Vermieterin bekannt zu gebende Konto einzubezahlen ist.

§ 6 Wertsicherung

1. Es gilt als ausdrücklich vereinbart, dass der in § 5 frei vereinbarte Nettomietzins in seinem Wert erhalten bleiben sollen und wird daher eine Wertsicherung, bezogen auf die Erhöhung des Verbraucherpreisindex 2020 vereinbart. Ausgangsbasis ist die für den zum Zeitpunkt des Mietbeginns (1.7.2023) zuletzt verlaubliche Indexzahl. Die Erhöhung des Nettomietzins erfolgt jeweils jährlich im Jänner anhand der zuletzt verlaublichen Indexzahl, sofern es nicht unterjährig zu Erhöhungen über 3% kommt. In diesem Fall ist die Vermieterin berechtigt den Nettomietzins auch unterjährig anzupassen. Die neue Indexzahl stellt jeweils die Basis für die weitere Berechnung für das Folgejahr dar. Sollte dieser Index einmal nicht mehr verlaublich werden, so gilt jener Index als vereinbart, der dem genannten Index am ehesten entspricht.
2. Sollte die Indexvorschreibung einmal nicht erfolgen oder verspätet erfolgen, so gilt dies keinesfalls als Verzicht auf den Anspruch und könnte auch eine Rückverrechnung der Indexerhöhung im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsfrist (derzeit 3 Jahre) erfolgen.

§ 7 Aufrechnung von Gegenforderungen

1. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen, sofern sie von den Vertragsparteien nicht im Einzelfall vereinbart wird.

§ 8 Übergabe des Mietobjekts

1. Die voraussichtliche Übergabe des Mietgegenstandes ist für den 01.07.2023 geplant. Die Vermieterin wird der Mieterin zu Händen der ihr bekannt gegebenen Anschrift den genauen Übergabetermin zumindest 4 Wochen vor diesem bekannt geben. Die Mieterin ist verpflichtet, zum bekannt gegebenen Übergabetermin den Mietgegenstand zu übernehmen.
2. Es wird vereinbart, dass sich der Mietgegenstand bei der Übergabe im vertraglichen bedungenen Zustand entsprechend der vorläufigen Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./4) befindet und die behördlichen Bewilligungen vorliegen. Bei Übergabe des Mietgegenstandes wird vom Projektleiter des Umbauprojekts mit der Mieterin ein Mängelprotokoll erstellt. Die Behebung dieser Mängel wird die Vermieterin innerhalb einer angemessenen Frist veranlassen.
3. Sollte das Mietobjekt nicht bis 01.07.2023 übergeben werden, verzichtet die Mieterin auf Schadenersatzansprüche wegen verspäteter Übergabe bzw. auf den Rücktritt vom Vertrag, wenn die Verzögerung von der Vermieterin nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig veranlasst wurde. Die Mieterin verzichtet für den Fall der Übergabe des Mietobjekts in nicht mangelfreien Zustand auf Schadenersatzansprüche, sofern der Mietgegenstand für den Verwendungszweck tauglich ist und der Mangel von der Vermieterin nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt wurde. Davon unberührt bleiben Mietzinsminderungsansprüche.

§ 9 Erhaltungspflicht

1. Die Vermieterin trifft die Erhaltungspflicht der allgemeinen Teile des Hauses und der Gemeinschaftsanlagen iSd § 3 MRG (analog). Die Mieterin ist bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, der Vermieterin ohne Verzug Anzeige über die Vermieterin treffende Erhaltungsarbeiten zu machen.
2. Eine über die in Absatz 1 geregelte hinausgehende Erhaltungspflicht trifft die Vermieterin nicht, sofern keine Deckung durch eine bestehende Versicherung gegeben ist. Davon unberührt bleiben Gewährleistungsansprüche, die aus einer Übergabe des Mietgegenstandes im vertragswidrigen Zustand resultieren bzw. Reparaturen, die die Vermieterin gegenüber den von ihr beauftragten ausführenden Firmen aus dem Titel der Gewährleistung fordern kann.

3. Es wird vereinbart, dass unter Ausschluss des § 1096 Abs. 1 1. Satz ABGB die Mieterin die Erhaltungspflicht des Mietgegenstandes trifft, sofern die Erhaltungspflicht nicht die Vermieterin gemäß Abs. 1 und Abs 2 trifft.

§ 10 Bauliche Veränderungen

1. Die Mieterin ist nur berechtigt, bauliche Veränderungen und Investitionen am Mietobjekt vorzunehmen, wenn sie die vorgehende schriftliche Zustimmung der Vermieterin dafür eingeholt hat.
2. Werden mit Zustimmung der Vermieterin bauliche Veränderungen oder Investitionen durchgeführt, sind diese jedenfalls durch hierzu befugte Gewerbeleute auf eigene Kosten der Mieterin vorzunehmen.

§ 11 Investitionskostenersatz

1. Die Mieterin verzichtet auf Investitionskostenersatz für nützliche Aufwendungen gemäß § 1097 ABGB. Solche gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über oder kann nach Abstimmung mit der Vermieterin von der Mieterin der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

§ 12 Rückstellung des Mietobjekts

1. Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand – unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung und allfälliger Investitionen – zurückzustellen, wie sie es übergeben erhalten hat. Weiters ist das Mietobjekt von der Mieterin besenrein zu übergeben. Bauliche Veränderungen und Investitionen am bzw. im Mietobjekt bzw. untrennbare Investitionen gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin über. Diese verbleiben somit im Mietobjekt, wobei die Mieterin auf Investitionskostenersatz für nützliche Investitionen verzichtet.
2. Fällt die Beendigung des Mietverhältnisses auf einen Sonn- oder Feiertag, ist das Mietobjekt an einem noch zu vereinbarenden Termin am darauffolgenden Werktag zu übergeben.

§ 13 Weitergabe

1. Die gänzliche oder teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe (Untervermietung, Verpachtung, etc.) ist der Mieterin nicht gestattet.

§ 14 Schadenersatz

1. Die Mieterin haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes und ebenso für dessen sonstige Beschädigung, für die Verletzung der Wartungs- bzw. Erhaltungspflicht aus ihrem eigenem bzw. dem Verschulden ihrer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, bzw. Kunden und Kundinnen.
2. Die Mieterin verzichtet auf die über die Mietzinsminderung hinausgehenden Schadenersatzansprüche, die als Handlungen oder Unterlassungen der Vermieterin oder der Vermieterin zurechenbarer dritter Personen entstehen, sofern die Vermieterin oder die ihr zurechenbaren Personen den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben.

§ 15 Konkludente Annahme

1. Die Bezahlung eines Akontos in Höhe von EUR 5.007,21 auf den ersten Mietzins laut Pkt. 5 auf das Bankkonto der Vermieterin mit der IBAN AT63 1100 0008 7300 5300 bis spätestens 31. August 2022 gilt als Annahme dieses Anbots. Die Zahlung dieses Akontos wird auf die erste fällige Miete angerechnet.

§ 16 Schlussbestimmungen

1. Sämtliche eventuell im Zusammenhang mit diesem Anbot anfallenden Gebühren trägt die Mieterin.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, ungültig oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt der restliche Vertrag davon unberührt. Eine solche Bestimmung wird automatisch im Rahmen des rechtlich möglichen und zulässigen durch eine gültige und rechtswirksame Bestimmung ersetzt, welche im höchstmöglichen Ausmaß dem beabsichtigten Zweck am nächsten kommt bzw. verpflichten sich die Vertragsparteien dazu anstelle der unwirksamen Bestimmung eine wirksame, dem beabsichtigten Inhalt dieser Vereinbarung möglichst nahekommende Regelung zu vereinbaren. Dies gilt auch für den Fall von Regelungslücken.
3. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.
4. Es gilt österreichisches Recht. Zur Entscheidung über aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist das sachlich zuständige Gericht in Graz ausschließlich örtlich zuständig.

Beilagen:

Beilage ./1 EG
Beilage ./2 OG
Beilage ./3 Lagenplan
Beilage ./4 Ausstattungsbeschreibung

Graz, am _____

MCG Graz e.Gen