

# **Untermietvertrag**

abgeschlossen

zwischen

**Hochschüler\_innenschaft an der Universität Wien**

Universitätscampus Altes AKH, Spitalgasse 2, Hof 1

1090 Wien

als „**Untervermieterin**“

und

**Verein Student\_innenkinder - Verein zur Förderung von Kindern studierender Eltern**

**(ZVR: 534918375)**

Universitätscampus Altes AKH, Spitalgasse 2, Hof 4,

1090 Wien

als „**Untermieterin**“

gemeinsam auch die „**Vertragsparteien**“

## 1. Untermietobjekt

- 1.1. Die Universität Wien ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 31, GB 01002 Alsergrund. Auf dieser Liegenschaft befindet sich der sog. Universitätscampus „Altes AKH“.
- 1.2. Im Hof 4 dieses Universitätscampus steht ein freistehendes, eingeschossiges Gebäude mit der Adresse „Spitalgasse 2/Hof 4“. Dieses Gebäude weist eine Gesamtnutzfläche von rund 362 m<sup>2</sup> auf und wurde vor mehreren Jahren für die Nutzung als Kindergarten bzw. Kindertagesheim adaptiert. Es umfasst – neben den im Vorbau untergebrachten Büro-, Lager- und Küchenräumlichkeiten – 2 Gruppenräume, einen Hort-Raum, einen Mehrzweckraum sowie Garderobenräume und 3 WC-Anlagen. Die Universität Wien vermietet dieses Gebäude an die Untervermieterin zum Zweck des Betriebs eines Kindergartens. Dieses Gebäude ist Gegenstand dieses Vertrages (das „Untermietobjekt“).
- 1.3. Die Untervermieterin vermietet und die Untermieterin mietet das Untermietobjekt im Zustand wie es liegt und steht. Festgehalten wird, dass die Untermieterin das Untermietobjekt auf Basis früherer Vereinbarungen bereits genutzt hat und ihr Zustand, Größe, bauliche Beschaffenheit und technische Ausstattung bekannt sind. Die Innenausstattung und Einrichtung, sofern vorhanden, ist nur insofern Teil des Untermietobjekts, als es sich dabei nachweislich um Inventar im Eigentum der Vermieterin (Universität Wien) handelt; die Untervermieterin übernimmt für Zustand, Qualität und Verwendbarkeit der Innenausstattung keine Haftung.
- 1.4. Das Untermietobjekt wird zum Betrieb eines Kindergartens überlassen (Verwendungszweck). Die Untervermieterin übernimmt keine Gewähr für die Eignung des Untermietobjekts für diesen Zweck. Maßnahmen und Arbeiten, die zum Gebrauch des Untermietobjektes für diesen Zweck. Maßnahmen und Arbeiten, die zum Gebrauch des Untermietobjekts gemäß dem vereinbarten Verwendungszweck erforderlich sind oder aufgrund behördlicher oder gesetzlicher Vorschriften notwendig werden, sind von der Untermieterin auf eigene Kosten und ohne Ersatzanspruch gegenüber der Untervermieterin vorzunehmen. Überhaupt ist die Untermieterin für die Erlangung etwaiger notwendiger behördlichen Genehmigungen für den angestrebten Verwendungszweck verantwortlich.
- 1.5. Neben dem Untermietrecht räumt die Untervermieterin der Untermieterin das jederzeit widerrufbare, nicht-exklusive Recht ein, den im Hof 1 des Universitätscampus „Altes AKH“ gelegenen Kinderspielplatz leihweise zu benutzen.

## 2. Vertragsdauer

- 2.1. Das Untermietverhältnis beginnt am 1. September 2021 und wird auf bestimmte Dauer abgeschlossen; es endet am 31. August 2026, ohne dass es einer gesonderten Ankündigung bedarf.
- 2.2. Unbeschadet der vorstehenden Bestimmungen ist die Untervermieterin nach § 1118 ABGB und die Untermieterin gemäß § 1117 ABGB zur sofortigen Auflösung des Untermietvertrages ohne Einhaltung einer bestimmten Frist oder eines bestimmten Termins berechtigt.
- 2.3. Der Untermieterin steht darüber hinaus das Recht zu, das Untermietverhältnis zu jedem Quartalsletzen vorzeitig aufzukündigen. Die Aufkündigung ist wirksam, wenn diese

gegenüber der Untervermieterin schriftlich, zumindest zehn Wochen vor dem Kündigungstermin, bekannt gegeben wird.

~~2.4 Die Untervermieterin steht das Recht zu, das Untermietverhältnis schriftlich bis zum dritten Werktag jedes Monats unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von neun (9) Monaten aufzukündigen, wobei es für die Rechtzeitigkeit der Kündigung nicht auf die Absendung des Kündigungsschreibens sondern auf den tatsächlichen Zugang des Kündigungsschreibens ankommt. Es wird zwischen den Vertragsparteien im ausdrücklichen Einvernehmen vereinbart, dass die Untervermieterin die Untermieterin bei einer Kündigung des Untermietverhältnisses schriftlich über die Gründe der Kündigung in Kenntnis setzen wird.~~

2.4. Sofern das Untermietverhältnis zu diesem Zeitpunkt noch aufrecht besteht, verpflichtet sich der Verein Student\_innenkinder - Verein zur Förderung von Kindern studierender Eltern (ZVR: 534918375) dazu, ein Jahr vor dem Auslaufen des gegenständlichen Untermietverhältnisses (sohin ab dem 1. September 2025) Verhandlungen über eine mögliche Fortsetzung dieses Untermietverhältnisses sowie die Konditionen und Voraussetzungen einer solchen Fortsetzung mit der Hochschüler\_innenschaft an der Universität Wien mittels schriftlicher Mitteilung, wobei eine E-Mail an das Vorstandsteam ausreichend ist, in die Wege zu leiten. Die Vertragsparteien verpflichten sich nach Einleitung der Verhandlungen über den Fortbestand des Untermietverhältnisses durch den Verein Student\_innenkinder - Verein zur Förderung von Kindern studierender Eltern (ZVR: 534918375), ausdrücklich dazu sich nach bestem Wissen und Gewissen um eine Fortsetzung des Untermietverhältnisses zu bemühen, sofern keine wichtigen Gründe dagegen sprechen. Die Entscheidung über eine mögliche Fortsetzung soll längstens bis zum 31.12.2025 getroffen werden.

### 3. Untermietzins, Nebenkosten

3.1. Der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte monatliche Untermietzins beträgt pauschal EUR 1.200. Die Vertragsparteien bestätigen, dass es sich dabei um einen deutlich unter der Markt- und Ortsüblichkeit liegenden Untermietzins handelt und dieser im Hinblick auf den geplanten Verwendungszweck und die Person der Untermieterin in dieser (geringen) Höhe festgesetzt wird.

3.2. Eine Verrechnung von Umsatzsteuer findet nicht statt. Die Untervermieterin übt die Option zur Regelbesteuerung gemäß § 6 (2) UStG nicht aus

3.3. Der vereinbarte Untermietzins ist im Voraus jeweils spätestens am Fünften des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlegen auf dem Konto der Untervermieterin maßgebend ist. Eine Aufrechnung mit etwaigen Gegenforderungen der Untermieterin gegen die Untervermieterin ist nicht zulässig, es sei denn die Forderung ist von der Untervermieterin anerkannt oder gerichtlich festgestellt.

3.4. Der vereinbarte Untermietzins umfasst auch die auf das Untermietobjekt entfallenden anteiligen Betriebs- und Nebenkosten, sowie die über den Anschluss der Vermieterin erfolgende Versorgung mit Strom und Wärme. Mit Bezahlung des Untermietzinses sind auch alle Nebenkosten abgedeckt.

- 3.5. Es wird Wertbeständigkeit des Untermietzinses vereinbart, wobei als Berechnungsmaß die für den Monat der Vertragsunterfertigung verlaubliche Indexzahl des VPI 2020 herangezogen wird. Schwankungen der Indexzahl bis einschließlich 3% bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jeder Überschreitung des jeweils geltenden Spielraumes nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat. Sollte der VPI nicht mehr veröffentlicht werden, ist die Vermieterin berechtigt, die Wertsicherungsvereinbarung durch einen entsprechenden Nachfolge-Index zu ersetzen, welcher am ehesten dem Vertragswillen, der eine Bewahrung der Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Untermietzinses bezweckt, entspricht.

#### 4. Erhaltung und Instandsetzung

- 4.1. Die Untervermieterin hat dafür zu sorgen, dass das Untermietobjekt im jeweils ortsüblichen Standard erhalten bleibt und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner\_innen bzw. Nutzer\_innen beseitigt werden. Die Untervermieterin übernimmt die Erhaltungspflichten gemäß § 3 MRG; darüber hinausgehende Verpflichtungen – insbesondere jene gemäß § 1096 ABGB – zur Erhaltung und Instandhaltung des Untermietobjektes durch die Untervermieterin werden ausgeschlossen.
- 4.2. Soweit für das Untermietobjekt keine Erhaltungspflicht der Untervermieterin gegeben ist (Behebung ernster Schäden des Hauses, Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen), ist die Untermieterin zur Erhaltung des Untermietobjektes sowie seiner Einrichtungen und Anlagen verpflichtet. Sie ist gemäß § 8 MRG berechtigt, das Untermietobjekt dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen und hat das Untermietobjekt dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen und hat das Untermietobjekt und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (Einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass der Untervermieterin kein Nachteil erwächst.
- 4.3. Die mit der Möblierung und Innenausstattung des Mietobjektes verbundenen Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie auch etwaige Ersatzanschaffungen obliegen der Untermieterin auf eigene Kosten.
- 4.4. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen nötig, so ist die Untermieterin verpflichtet, der Untervermieterin ohne Verzug Anzeige zu machen. Weiters trifft die Untermieterin eine Mitwirkungspflicht an den von der Untervermieterin vorzunehmenden Erhaltungsarbeiten (Duldung des Zutritts zum Untermietobjekt, Duldung der Arbeiten, Entfernung hinderlicher Einrichtungen und Gewährung eines freien Zugangs zu jenen Stellen des Objekts, an denen Erhaltungsarbeiten durchzuführen sind).
- 4.5. Kommt die Untermieterin ihren vertraglich bedungenen Wartungs- und Erhaltungspflichten nicht nach, kann die Untervermieterin – insbesondere zur Abwendung von weiteren Schäden und Gefahren – nach vergeblicher Aufforderung und Verstreichen einer darin aufgetragenen angemessenen Nachfrist die Durchführung der Arbeiten im unbedingt erforderlichen Ausmaß im Untermietobjekt auf Kosten der Untermieterin vornehmen lassen.

- 4.6. Die Untermieterin hat das Betreten des Untermietobjekts durch die Untervermieterin oder die von diesen beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen der Untermieterin nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind.
- 4.7. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind von der Untermieterin zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf deren Kosten zugänglich zu machen.

## **5. Sonstige Rechte und Pflichten**

- 5.1. Die Vornahme beabsichtigter Veränderungen am Untermietobjekt durch die Untermieterin ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Untervermieterin zulässig. Eine solche Zustimmung kann entfallen, wenn die von der Untermieterin beabsichtigte Änderung für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Untermietobjektes notwendig oder leicht wieder zu beseitigen ist und auch sonst keine wichtigen Interessen der Untervermieterin beeinträchtigt werden (insb. Keine Eingriffe in die Substanz des Untermietobjektes stattfinden). Die Untermieterin verzichtet hinsichtlich der von ihr vorgenommenen Veränderungen und Investitionen auf Ersatzansprüche gegenüber der Untervermieterin.
- 5.2. Aus etwaigen Störungen der Zuleitung für Elektrizität, Wasser, Gas, der sanitären und sonstigen Anlagen wird die Untermieterin keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern die Untervermieterin daran kein Verschulden trifft.

## **6. Rückstellung**

- 6.1. Das Untermietobjekt ist bei Beendigung des Untermietverhältnisses in ordnungsgemäßen Zustand - geräumt von allen Fahrnissen - und gereinigt an die Untervermieterin zurückzustellen.
- 6.2. Die Untermieterin ist berechtigt, von ihr beigebrachte Sonderausstattung und Inneneinrichtung abzumontieren und mitzunehmen, soweit dies technisch und ohne Schädigung der Substanz möglich ist. Die Untermieterin hat für ihre im Untermietobjekt verbleibenden Aufwendungen und Investitionen keinen Anspruch auf Entgelt oder Entschädigung.
- 6.3. Wird das Untermietobjekt nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben, steht der Untervermieterin ein Benützungsentgelt für jeden Monat der Überschreitung bzw. titellosen Benützung zu. Das Benützungsentgelt beträgt das Doppelte der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Bruttomonatsmiete; für Teile von Monaten schuldet die Untermieterin ein solches Benützungsentgelt in aliquoter Höhe.

## **7. Untervermietung, Weitergabe**

- 7.1. Die Untervermietung, Weitergabe oder sonstige Überlassung des Mietobjekts an Dritte ist nicht gestattet, mit Ausnahme der gelegentlichen kurzfristigen und unentgeltlichen Überlassung der Räumlichkeiten an Dritte für Veranstaltungen (z.B. Kindergeburtstage,

Chorprobe,

Schachabende,

etc.).

## 8. Sonstige Bestimmungen

- 8.1. Sofern in diesem Vertrag auf das MRG verwiesen wird, gelten nur die explizit genannten Paragraphen als vereinbart. Eine darüber hinausgehende Geltung des MRG wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um zwingende Bestimmungen handelt.
- 8.2. Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt.
- 8.3. Die mit der schriftlichen Errichtung dieses Untermietvertrags verbundene gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr trägt die Untermieterin. Zu Informationszwecken wird festgehalten, dass diese voraussichtlich EUR 720 beträgt.

Wien, am xx.xx.2021

---

Hochschüler\_innenschaft  
an der Universität Wien

---

Verein Student\_innenkinder - Verein  
zur Förderung von Kindern  
studierender Eltern