

# Mietvertrag für einen Proberaum (Entwurf)

abgeschlossen zwischen

.....  
Name<sup>1</sup>

.....  
Adresse  
(im Folgenden kurz „Vermieter“ genannt)

und

.....  
Name

.....  
Adresse  
(im Folgenden kurz „Mieter“<sup>2</sup> genannt.)

## 1. Mietgegenstand

1.1 Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet die auf der Liegenschaft EZ<sup>3</sup> ..... Grundbuch der Katastralgemeinde ..... mit der Anschrift ..... im .....ten Stockwerk/Keller gelegenen Räumlichkeiten Tür/Top/Stiege ..... samt allfälliger sich im Bestandsobjekt befindlicher Einrichtungsgegenstände und Geräte zum Zweck

---

<sup>1</sup> Um Unklarheiten zu vermeiden, empfiehlt es sich, bei natürlichen Personen den Vor- und Zunamen und als zusätzliches Identifikationsmerkmal das Geburtsdatum anzuführen. Juristische Personen sollten durch Firmennamen, Firmenbuchnummer und den Namen des vertretungsbefugten Geschäftsführers (Vor- und Zuname, Adresse, Geburtsdatum) ausgewiesen werden.

<sup>2</sup> Mieter des Übungsraumes kann sowohl eine Einzelperson als auch die gesamte Band sein.

<sup>3</sup> Die Beschreibung der Liegenschaft orientiert sich im Optimalfall an den Angaben im aktuellen Grundbuchsauszug.

Dieser Mustervertrag darf ausschliesslich für persönliche Zwecke verwendet werden. Die Weitergabe des Mustervertrags an einen Dritten ist nur gestattet, wenn sie unentgeltlich erfolgt UND mit diesem Dritten der Abschluss eines Vertrages auf der Basis dieses Mustervertrags beabsichtigt wird.

Die Verfasser der Vertragsentwürfe übernehmen keine Haftung für Schäden, die durch die Verwendung der Musterverträge, insbesondere durch Übernahme des ganzen Vertragstextes oder Teilen davon in einen anderen Vertragstext entstehen, unabhängig davon, ob die Textpassagen 1:1 übernommen oder bearbeitet wurden.

mica – music information center austria, Stiftgasse 29, A-1070 Wien, T: +43 (1) 52104-0, F: +43 (1) 52104-59, office@mica.at, http://www.mica.at

Höhne, In der Maur & Partner Rechtsanwälte OEG, Mariahilfer Straße 20, A-1070 Wien, T: +43/1/52175-0, F: +43/1/52175-21, office@h-i-p.at, http://www.h-i-p.at

der Abhaltung von Band-Proben.<sup>4</sup>

- 1.2 Der Vermieter gewährleistet, dass das vertragsgegenständliche Bestandobjekt hinsichtlich seiner Lage und/oder lärmdämmenden Ausgestaltung für die Erreichung dieses Zwecks geeignet ist und es im Zuge der Abhaltung von Band-Proben in hiefür üblicher Lautstärke zu keiner Anrainerbelästigung durch ungebührliche Lärmentwicklung kommen kann. Der Vermieter leistet auch Gewähr, dass der geplanten Nutzung als Übungsraum durch den Mieter keine öffentlich-rechtlichen oder sonstigen Hindernisse entgegenstehen.
- 1.3 Der Mieter wird seinerseits alle zumutbaren Anstrengungen unternehmen, um Anrainerbelästigung durch ungebührliche Lärmentwicklung zu verhindern. Insbesondere verpflichtet er sich dazu, nur bei geschlossenen Fenstern und Türen zu proben.
- 1.4 Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt. Die Nutzfläche des Bestandobjektes beträgt ca. .... m<sup>2</sup>.

## 2. Mietdauer

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf ..... Monate/Jahre befristet abgeschlossen. Es endet daher am .....<sup>5</sup>, ohne dass es einer Aufkündigung be-

---

<sup>4</sup> Um spätere Beweisschwierigkeiten zu vermeiden, sollte das Mietobjekt möglichst exakt definiert werden. Werden in den Räumlichkeiten vorhandene Gegenstände (z.B. Verstärker, Boxen etc.) mitvermietet, so sollten auch diese im Vertrag angeführt werden. Aus der Sicht des Künstlers ratsam ist es überdies, den Zustand sowohl des Mietobjektes selbst als auch der mitvermieteten Objekte zum Zeitpunkt des Mietantrittes exakt zu beschreiben, um Streitigkeiten über ungerechtfertigte Abzüge von einer etwaig hinterlegten Kautions, die der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses unter Umständen gelten macht, hintanzuhalten.

<sup>5</sup> Diese Regelung kann auch folgendermaßen aussehen:

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- 2.2 Das Mietverhältnis kann vom Mieter unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist auf den letzten Tag eines jeden Monats gerichtlich aufgekündigt werden. (Bei jeder gerichtlichen Kündigung ist zu beachten, dass die vom Gericht zugestellte Kündigung zum jeweiligen Kündigungstermin beim Kündigungsempfänger *einlangen* muss. Derjenige, der gerichtlich kündigt, hat demnach den Postweg zum Gericht, eine gewisse Bearbeitungszeit bei Gericht und den Postweg vom Gericht zum Kündigungsempfänger zu berücksichtigen.

Dieser Mustervertrag darf ausschliesslich für persönliche Zwecke verwendet werden. Die Weitergabe des Mustervertrags an einen Dritten ist nur gestattet, wenn sie unentgeltlich erfolgt UND mit diesem Dritten der Abschluss eines Vertrages auf der Basis dieses Mustervertrags beabsichtigt wird.

Die Verfasser der Vertragsentwürfe übernehmen keine Haftung für Schäden, die durch die Verwendung der Musterverträge, insbesondere durch Übernahme des ganzen Vertragstextes oder Teilen davon in einen anderen Vertragstext entstehen, unabhängig davon, ob die Textpassagen 1:1 übernommen oder bearbeitet wurden.

mica – music information center austria, Stiftgasse 29, A-1070 Wien, T: +43 (1) 52104-0, F: +43 (1) 52104-59, office@mica.at, <http://www.mica.at>

Höhne, In der Maur & Partner Rechtsanwälte OEG, Mariahilfer Straße 20, A-1070 Wien, T: +43/1/52175-0, F: +43/1/52175-21, office@h-i-p.at, <http://www.h-i-p.at>

darf.

- 2.2 Der Mieter ist berechtigt, das Bestandobjekt jeweils am ..... (Wochentag), zwischen .....Uhr und .....Uhr zu nutzen, wobei er dafür Sorge trägt, dass der jeweilige Nachmieter das Bestandobjekt spätestens ..... Minuten/Stunden nach Ablauf des vereinbarten Nutzungszeitraumes in ordentlichem Zustand vorfindet. Unter ordentlichem Zustand verstehen die Vertragsparteien, dass der Übungsraum sauber, aufgeräumt und frei von Instrumenten ist.

### 3. Mietzins<sup>6</sup>

- 3.1 Als monatlichen Pauschalmietzins vereinbaren die Vertragsparteien den Betrag von € ..... . Eine Aufspaltung des Mietzinses findet nicht statt.
- 3.2 Als Wertmaßstab zur Wertsicherung des Hauptmietzinses dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 10% erreichen. Dieser 10%ige Spielraum ist erstmals auf Basis jener Indexzahl, welche für den Monat ..... Geltung hat, zu berechnen. Der nach jeder 10%igen Indexerhöhung neu zu errechnende Hauptmietzins ist in gleicher Höhe so lange zu entrichten, bis eine weitere Indexveränderung von mindestens 10% eintritt. Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, so ist der Vermieter berechtigt, einen anderen vergleichbaren Index, der vom Statistischen Zentralamt oder dessen Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden. Der Vermieter ist nicht berechtigt, Wertsicherungsansprüche für bereits vergangene Mietzinsperioden geltend zu machen.
- 3.3 Der Mieter überweist den Mietzins am Ersten eines jeden Monats im Voraus auf ein vom Vermieter bekannt zu gebendes Konto.
- 3.4 Eignet sich der Mietgegenstand nicht zum vereinbarten Gebrauch, ist der Mieter berech-

---

Es empfiehlt sich daher, bei der Bemessung dieses Zeitrahmens großzügig vorzugehen.

- 2.3 Der Vermieter verzichtet auf sein Recht der ordentlichen Kündigung oder Teilkündigung. (oder: 2.3. Der Vermieter verzichtet auf die Ausübung des Kündigungsrechtes während der ersten ..... Jahre, gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses.

<sup>6</sup> Das Mietverhältnis muss an die Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung und den Erhaltungszustand der gemieteten Räumlichkeit angepasst sein.

Dieser Mustervertrag darf ausschliesslich für persönliche Zwecke verwendet werden. Die Weitergabe des Mustervertrags an einen Dritten ist nur gestattet, wenn sie unentgeltlich erfolgt UND mit diesem Dritten der Abschluss eines Vertrages auf der Basis dieses Mustervertrags beabsichtigt wird.

Die Verfasser der Vertragsentwürfe übernehmen keine Haftung für Schäden, die durch die Verwendung der Musterverträge, insbesondere durch Übernahme des ganzen Vertragstextes oder Teilen davon in einen anderen Vertragstext entstehen, unabhängig davon, ob die Textpassagen 1:1 übernommen oder bearbeitet wurden.

mica – music information center austria, Stiftgasse 29, A-1070 Wien, T: +43 (1) 52104-0, F: +43 (1) 52104-59, office@mica.at, <http://www.mica.at>

Höhne, In der Maur & Partner Rechtsanwälte OEG, Mariahilfer Straße 20, A-1070 Wien, T: +43/1/52175-0, F: +43/1/52175-21, office@h-i-p.at, <http://www.h-i-p.at>

tigt, das Mietverhältnis aufzulösen oder das Mietentgelt angemessen zu mindern.

#### 4. Instandhaltung

- 4.1 Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen und Geräten für seine Zwecke zu adaptieren.<sup>7</sup> Der Vermieter verpflichtet sich, allenfalls notwendige öffentlich-rechtliche Anträge nach Vorlage durch den Mieter zu unterfertigen.

#### 5. Benutzung des Mietgegenstandes

- 5.2 Der Mieter ist berechtigt, das Bestandobjekt zu jeder nicht gesetzlich verbotenen Betätigung zu gebrauchen und auch an andere Musiker/Bands unterzuvermieten.
- 5.3 Der Vermieter gewährleistet die ausreichende Versorgung des Mietobjektes mit Wasser, Strom und Gas. Überdies gewährleistet er, die Kanaleinrichtungen in ordnungsgemäßem Zustand zu halten.
- 5.4 Der Vermieter ist berechtigt, den Mietgegenstand bei Gefahr im Verzug zu betreten. Der Mieter ist hiervon tunlichst im Vorhinein schriftlich zu verständigen.

---

<sup>7</sup> Wird zwischen den Vertragsparteien nicht (wie in Punkt 1.3. dieses Vertrages) vereinbart, dass der *Vermieter* eine entsprechend schallisolierte Ausgestaltung der Proberäumlichkeiten gewährleistet, sind auch andere Varianten denkbar:

Unter Punkt 4 des gegenständlichen Vertrages, der dem Mieter das Recht auf die Adaption des Bestandobjektes einräumt, etwa könnte der Mieter *berechtigt* werden, den Proberaum schalldämmend bzw. -isolierend auszugestalten. Theoretisch könnte er vertraglich auch zur Schallisolierung *verpflichtet* werden. Bestimmungen, wonach der Mieter den Mietgegenstand bei Vertragsauflösung wieder im ursprünglichen Zustand zurückgeben muss, sollten im Sinne des Musikers die von ihm errichtete Schalldämmung ausdrücklich als das Mietobjekt verbessernde Ausnahme behandeln. Hintergrund ist, dass die Entfernung einer Isolierung regelmäßig mit hohem Arbeitsaufwand verbunden ist (Verschließen der Dübellöcher etc.)

Gibt es keine entsprechende vertragliche Bestimmung, sollte der Mieter zu Beweis Zwecken vor Durchführung einer Schalldämmung jedenfalls die schriftliche Genehmigung des Vermieters einholen.

Dieser Mustervertrag darf ausschliesslich für persönliche Zwecke verwendet werden. Die Weitergabe des Mustervertrags an einen Dritten ist nur gestattet, wenn sie unentgeltlich erfolgt UND mit diesem Dritten der Abschluss eines Vertrages auf der Basis dieses Mustervertrags beabsichtigt wird.

Die Verfasser der Vertragsentwürfe übernehmen keine Haftung für Schäden, die durch die Verwendung der Musterverträge, insbesondere durch Übernahme des ganzen Vertragstextes oder Teilen davon in einen anderen Vertragstext entstehen, unabhängig davon, ob die Textpassagen 1:1 übernommen oder bearbeitet wurden.

mica – music information center austria, Stiftgasse 29, A-1070 Wien, T: +43 (1) 52104-0, F: +43 (1) 52104-59, office@mica.at, <http://www.mica.at>

Höhne, In der Maur & Partner Rechtsanwälte OEG, Mariahilfer Straße 20, A-1070 Wien, T: +43/1/52175-0, F: +43/1/52175-21, office@h-i-p.at, <http://www.h-i-p.at>

## 6. Rückgabe des Mietgegenstandes

- 6.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand dem Vermieter in ordnungsgemäßen Zustand geräumt von eigenen Fahrnissen zurückzustellen. Abnutzungen, die auf den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Mietgegenstandes zurückzuführen sind, sind durch den Mietzins abgegolten.
- 6.2 Dem Mieter steht darüber hinaus das Recht zu, von ihm vorgenommene Einbauten zu entfernen und für wesentliche Verbesserungen des Mietgegenstandes, die er während aufrechter Vertragsdauer mit der Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat, vom Vermieter Ersatz zu verlangen.

## 7. Sonstiges

- 7.1 Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter ..... (Stückzahl) Schlüssel kostenlos auszufolgen. Diese Schlüssel sowie sämtliche während aufrechten Mietverhältnisses angefertigten Nachschlüssel gibt der Mieter bei Vertragsende zurück.
- 7.2 Der Vermieter sichert zu, von allfälligen Miteigentümern ausdrücklich zum Abschluss des Vertrages bevollmächtigt zu sein und den Mieter diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.
- 7.3 Zu diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Änderungen bzw. Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- 7.4 Die mit der Errichtung und Ausfertigung des gegenständlichen Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Vermieter.
- 7.5 Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien das sachlich in Betracht kommende Gericht in ..... als zuständig, soweit nicht ein anderer Gerichtsstand gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist. Der Vertrag unterliegt österreichischem Recht.

....., am .....

.....  
Vermieter

.....  
Mieter

Dieser Mustervertrag darf ausschliesslich für persönliche Zwecke verwendet werden. Die Weitergabe des Mustervertrags an einen Dritten ist nur gestattet, wenn sie unentgeltlich erfolgt UND mit diesem Dritten der Abschluss eines Vertrages auf der Basis dieses Mustervertrags beabsichtigt wird.

Die Verfasser der Vertragsentwürfe übernehmen keine Haftung für Schäden, die durch die Verwendung der Musterverträge, insbesondere durch Übernahme des ganzen Vertragstextes oder Teilen davon in einen anderen Vertragstext entstehen, unabhängig davon, ob die Textpassagen 1:1 übernommen oder bearbeitet wurden.

mica – music information center austria, Stiftgasse 29, A-1070 Wien, T: +43 (1) 52104-0, F: +43 (1) 52104-59, office@mica.at, <http://www.mica.at>

Höhne, In der Maur & Partner Rechtsanwälte OEG, Mariahilfer Straße 20, A-1070 Wien, T: +43/1/52175-0, F: +43/1/52175-21, office@h-i-p.at, <http://www.h-i-p.at>