

Vermerk über die Selbstberechnung:

1) § 33 TP 5 GebG EUR

2) Datum:

3) Unterschrift Bestandgeberin

Muthgasse 62

1190 Wien

Telefon +43 1 4000 8034

Fax +43 1 4000 99 8034

post@ma34.wien.gv.at

wien.gv.at

Zwischen der **Stadt Wien**, vertreten durch die **Magistratsabteilung 34 – Bau- und Gebäudemanagement** und dem **Verein WUK – „Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser, Kurzbezeichnung WUK Werkstätten und Kulturhaus“** (ZVR-Zahl 535133641, siehe Beilage ./H – Vereinsregisterauszug Verein WUK Stand 14.1.2020) als Mieterin (vertreten durch die Obfrau **Frau Ute Fragner** und die Kassierin **Frau Josefine Liebe**) wird heute nachstehender

MIETVERTRAG

abgeschlossen:

Präambel

- (1) Der Mietgegenstand befindet sich in einem im Eigentum der Stadt Wien (kurz „Vermieterin“) stehenden denkmalgeschützten WUK-Gebäude an der Währinger Straße 59 in 1090 Wien, mit einer bewegten Geschichte. Es wurde im 19. Jahrhundert errichtet und im 20. Jahrhundert umgebaut.
- (2) Die Mieterin nutzt den Mietgegenstand rechtmäßig seit dem Jahr 1981 als der Mietgegenstand noch im Eigentum des Bundes stand. Als das WUK-Gebäude im Jahr 1988 vom Bund auf die Stadt Wien übertragen wurde, ging dieses Bestandverhältnis auf die Stadt Wien über.
- (3) Trotz der erheblichen von der Vermieterin in den vergangenen 10 Jahren getragenen Instandhaltungskosten erfordert der bauliche Zustand des WUK-Gebäudes nunmehr erhebliche und grundlegende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, ohne dass es jedoch zu einem Neu- bzw. Zubau kommt. Die Vermieterin ist zu diesen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von maximal EUR 22,380 Mio. (inkl. Ust.) bereit, wenn die Verpflichtungen der Mieterin, insbesondere ihre Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten verschriftlicht werden und klargestellt wird, dass alle auf diese Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die Erhaltung des Mietgegenstands erforderlichen Aufwendungen – sowohl direkt durch die Mieterin als auch indirekt über einen Erhaltungsbeitrag der Mieterin – von der Mieterin getragen werden.
- (4) Im Hinblick auf diese Überlegungen wird das seit 1981 bestehende Bestandverhältnis ob des im WUK-Gebäude befindlichen Mietgegenstands wie folgt verschriftlicht:

Die Vermieterin überlässt den im Punkt 1. Abs. 1 bezeichneten und Beilage ./A planlich dargestellten Mietgegenstand der Mieterin **ab 1.4.2020** auf die Dauer von **30 (dreißig) Jahren**.

1. (1) **Vermietet ist der Mietgegenstand**, welcher das gesamte Gebäude mit Ausnahme der Außenflächen umfasst. Nicht zum Mietgegenstand zählen die Außenfassade, die Hofflächen, das Dachgeschoß bzw. der Dachboden und insbesondere auch die Dachflächen sowie als Allgemeinflächen, die Einfahrten und die Stiegenhäuser 3, 5 und 6.

Die Hofflächen sind Allgemeinflächen und nicht Teil des Mietgegenstands und wird hierfür auch kein Entgelt gezahlt. Die Mieterin ist jedoch berechtigt die Hofflächen für die Dauer des gegenständlichen Mietvertrags im Rahmen ihres Vereinszwecks, Stand 14.1.2020 (Beilage ./B) insoweit mit zu nutzen, als dem nicht berechnete Zwecke der Vermieterin entgegenstehen. Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass auch die Vermieterin jederzeit Zugang zu den Hofflächen hat und berechtigt ist, diese Hoffläche uneingeschränkt für Zwecke der Sanierung, Erneuerung und Aus- bzw. Zubau des WUK-Gebäudes (zB Gerüst, Kran, Baucontainer) zu verwenden.

- (2) Die gänzliche und teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte oder Verwendung für andere Zwecke als in Absatz 4 und Beilage ./B ausdrücklich bestimmt ist, ist ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin unzulässig. Die Mieterin ist berechtigt Untermietverträge bzw. Leihverträge



mit den einzelnen Nutzungsbereichen abzuschließen, die in Beilage ./C aufgelistet sind. Diese Untermietverträge bzw. Leihverträge sind der Vermieterin, vor Abschluss, zur Genehmigung vorzulegen. Die Vermieterin nimmt in diesem Zusammenhang, die bereits bestehenden vertraglichen Regelungen mit dem Nutzungsbereich _2 „Statt-Beisl“ und Nutzungsbereich _1.“WUK Kultur und Verwaltung“ zustimmend zur Kenntnis. Auch das Einbringen der Mietrechte in einen mit der Mieterin verbundenen Rechtsträger gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten oder andere Formen der Übertragung der Mietrechte an Dritte bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Eine solche Zustimmung wird seitens der Vermieterin nur dann erteilt, wenn der Abschluss dieser Untermietverträge bzw. Leihverträge bzw. Übertragung der Mietrechte an Dritte dem Vereinszweck der Mieterin, Stand 14.1.2020 (vgl. Beilage ./B), entspricht. Die Vermieterin sagt bereits jetzt die grundsätzliche Zustimmung zur Einbringung der Mietrechte als Sacheinlage in eine von der Mieterin zu 100% beherrschte Gesellschaft zu, sofern deren Gesellschaftszweck die in Beilage ./B definierten Vereinszwecke nicht überschreitet. Die Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte – in welcher Form auch immer – ohne vorangehende Zustimmung durch die Vermieterin ist ein wichtiger Kündigungsgrund, der die Vermieterin zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt. Die fallweise und temporäre (Unter-)Vermietung von Teilen des Mietgegenstandes über den Vereinszweck hinaus – zB für Seminare, Events, Filmaufnahmen, Ausstellungen, Produktpräsentationen, usw. – ist ohne gesonderte Genehmigung durch die Vermieterin gestattet, sofern die absehbare Summe dieser fallweisen und temporären (Unter-)Vermietung nicht den Charakter einer Nebentätigkeit bzw. eines Hilfsbetriebs der Mieterin nicht überschreitet.

(3) Ziffermäßige Darstellung der vereinbarten monatlichen Leistungen

Mietgegenstand	Wirtschaftseinheit 9209008	Gebäude 00000001		
Wien 9., Währinger Straße 59		Fläche: 12 331,06 m²		
Bestehend aus: Räumlichkeiten laut beiliegender Raumliste und Plänen – Beilage A				
Nutzungsentgelt				
Erhaltungsbeitrag 16.700,00 (EUR pro Monat)			Rechtsgebühren für Mietvertrag	EUR 10.800,--
Betriebskosten und besondere Aufwendung - à conto-Zahlung 8.300,00 (EUR pro Monat)				
Schadsteuer (USt- Äquivalent) 5.000,00 (EUR pro Monat)				
Zusammen 30.000,00 (EUR pro Monat)			Summe der Rechts- gebühren	EUR 10.800,--

Zum mieterseitigen Aufbau der Finanzmittel und in Hinblick auf die allenfalls eingeschränkte Nutzbarkeit des Mietgegenstandes während der Sanierungsarbeiten, wird für die Zahlung des oben dargestellten Erhaltungsbeitrages folgende Staffelung pauschal vereinbart. Eine weitere Nutzungsentgeltsminderung wegen eingeschränkter Nutzbarkeit ist damit ausgeschlossen:

- 2020: 20% des Erhaltungsbeitrages pro Monat
- 2021: 35% des Erhaltungsbeitrages pro Monat
- 2022: 50% des Erhaltungsbeitrages pro Monat
- 2023: 60% des Erhaltungsbeitrages pro Monat
- 2024: 70% des Erhaltungsbeitrages pro Monat
- 2025: 80 % des Erhaltungsbeitrages pro Monat
- ab 2026: 100 % des Erhaltungsbeitrages pro Monat

(4) Das Mietobjekt wird zu **Vereinszwecken** (Stand 14.1.2020 einschl. Veranstaltungszwecken) vermietet und dient somit im Sinne des § 16 Abs.1 Ziffer 1 MRG nicht zu Wohnzwecken. Diese sind in der beiliegenden Auflistung als Auszug aus dem Vereinsregister taxativ aufgezählt und beschrieben – Beilage ./B. Die Verwendung des Mietgegenstands für andere Zwecke als für Vereinszwecke (Statuten, Stand 17.11.2019) bzw. in Beilage ./B

Handwritten signature

aufgelistet ohne vorangehende Zustimmung durch die Vermieterin ist ein wichtiger Kündigungsgrund, der die Vermieterin zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt. Sollten sich die auf den Verwendungszweck abgestellten Stauten des Verein WUK sich ändern, so ist die Vermieterin unverzüglich, binnen eines Monats schriftlich zu informieren.

- (5) Es obliegt der Mieterin, die für den von ihr beabsichtigten Verwendungszweck erforderlichen behördlichen Bewilligungen selbst einzuholen. Die behördlichen Verpflichtungen sind von der Mieterin selbst auf eigene Kosten nachzukommen bzw. Bereiche dafür zu adaptieren und umzubauen. Der Mietvertrag wird unter der auflösenden Bedingung abgeschlossen, dass die Mieterin die Bewilligungen zum Betrieb/Bespielen nach den entsprechenden Gesetzen, Verordnungen und gültigen gesetzlichen Bestimmungen besitzt bzw. erwirkt.
- (6) Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für die tatsächliche und/oder rechtliche Tauglichkeit / Eignung des Mietgegenstands zu dem von der Mieterin beabsichtigten Verwendungszweck (Statuten Stand 17.11.2019 bzw. Beilage ./B), den betrieblichen Erfordernissen, für bestimmte Erträge sowie für sonstige - nicht ausdrücklich bedungene - Eigenschaften des Mietobjektes. Festgehalten wird dass die in der Beilage ./A zugrunde gelegten Pläne den konsensmäßigen Zustand des Gebäudes abbilden. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen (zB Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes, Sicherstellung der Barrierefreiheit) soll der Umfang der Betriebs- und Veranstaltungstättengenehmigungen bestmöglich erhalten werden. Sollten im Rahmen der Umsetzung der in Beilage ./D und Beilage ./E definierten Sanierungsmaßnahmen sowie des diesbezüglichen erforderlichen baubehördlichen Genehmigungsverfahrens, Auflagen für ergänzende bauliche Maßnahmen erteilt werden, so trägt diese Kosten dafür die Vermieterin. Die nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sich aufgrund von zukünftigen gesetzlichen bzw. behördlichen und/oder Nutzer initiierten Änderungen sich ergebende weitere Auflagen oder Verpflichtungen liegen in der Sphäre und Verantwortung der Mieterin.
- (7) Die Mieterin übernimmt zum Vertragsabschluss – in Abweichung zu § 1096 ABGB - alle mit dem Gebäude fix verbundene Anlagen und Einrichtungen, die im Mietgegenstand gelegen sind und/oder für dessen Ver- bzw. Entsorgung bestimmt sind wie zB Sanitärgegenstände (WC-Einrichtung mit Spülkästen, Schalen, Sitze, Waschbecken samt Armaturen), Warmwasseraufbereitung (Boiler, E-Heißwasserspeicher, Durchlauferhitzer), Zentralheizung mit Heizkörper mit zentraler Wärmeerzeugung über Fernwärme, Lüftungsanlagen. Für die Instandhaltung einschließlich allfälliger diesbezüglicher Ersatzinvestitionen ist ausschließlich die Mieterin auf eigene Kosten und eigenes Risiko verantwortlich. Die Vermieterin hat auch keine diesbezüglichen Ersatzinvestitionen zu tätigen und auch keinen diesbezüglichen Kostenersatz zu leisten.
- (8) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass in Abweichung zu § 1096 ABGB - die Erhaltungspflichten bzw. die diesbezügliche Verantwortung wie folgt aufgeteilt wird:
 - a) Die Vermieterin ist zur uneingeschränkten notwendigen Erhaltung der Gebäudehülle (Fassade, Dach, Außenfenster) und der tragenden Teile des Gebäudes (Fundamente, tragende Wände, Stützen und Geschosdecken einschließlich der Dachkonstruktion) verpflichtet. Unter notwendiger Erhaltung werden Baumaßnahmen verstanden, welche Mängel am WUK-Gebäude beheben, die den bedungenen Gebrauch des Mieters massiv einschränken. Die Behebung dieser erheblichen Baumängel an der Gebäudehülle fällt in die Erhaltungspflicht der Vermieterin und wird aus den gemäß Punkt 1 Abs. 3 erhobenen Erhaltungsbeiträgen finanziert.
 - b) Die Mieterin ist für die Erhaltung des übrigen Mietgegenstands auf eigene Kosten und eigenes Risiko verantwortlich. Dazu zählen die Erhaltung einschließlich Instandsetzung aller haus- und bautechnischen Anlagen (zB Be- und Entlüftung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Beleuchtung, Elektro- und Sanitärinstallationen, zentrale Leittechnik, sicherheitstechnische Anlagen, Netzersatzanlage, Heizanlage, Aufzüge, Hebeanlagen, Brandrauchentlüftungsanlage, Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtungsanlage), auch wenn sie Allgemeinflächen mitversorgen, die Erhaltung einschließlich Instandsetzung des Inneren des Mietgegenstands (Böden, Wände, Decken, (Eingangs)Türen, Innenfenster), die Erhaltung einschließlich Instandsetzung der dem Mietgegenstand zuzurechnende nicht tragende Wände und Gegenstände. Die Vermieterin hat auch keine die Erhaltungspflichten der Mieterin betreffende Ersatzinvestitionen zu tätigen und auch keinen diesbezüglichen Kostenersatz zu leisten. Eine beispielhafte Auflistung der Verantwortungsbereiche ist der Beilage ./F zu entnehmen.

- (9) Die Vermieterin verpflichtet sich ausschließlich die unter „Hausseitige Maßnahmen – Beilage ./D“ und der im Detail in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung – Beilage ./E angeführten Sanierungsmaßnahmen, entsprechend einem zu erstellenden Etappenplan (beginnend mit dem Jahr der Nutzungsentgeltzahlungen) durchzuführen. Dieser Etappenplan gliedert sich in eine Vorbereitungs- und Planungsphase und daran anschließend eine Realisierungsphase. Die Realisierung erfolgt im laufenden Betrieb, in Abstimmung mit der Mieterin. Die Zurverfügungstellung von Ausweich- und Ersatzflächen und deren Kostentragung liegt nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterin. Die Koordination von Suborganisationen bzw. Nutzern der Mieterin liegt im Verantwortungsbereich der Mieterin. Eine Zahlungsreduktion, begründet durch Betriebseinschränkungen bzw. Belästigungen während der Sanierungsarbeiten, wird im Hinblick auf das gestaffelte Nutzungsentgelt (Punkt 1 Abs. 3) ausdrücklich ausgeschlossen. Die Mieterin anerkennt, dass die Vermieterin keine weiteren Sanierungsmaßnahmen zu setzen hat, die nicht in der Beilage ./D und Beilage ./E aufgelistet sind bzw. deren Gesamtkosten EUR 22,380 Mio. (inkl. Ust) überschreitet. Alle sonstigen Erhaltungsaufwendungen bzw. Ersatzinvestitionen welcher Art auch immer, die im Zuge der Vertragsdauer notwendig werden, sind ausschließlich von der Mieterin zu tragen oder aus den Erhaltungsbeiträgen gemäß Punkt 1 Abs. 3 zu finanzieren. Sollten nach Fertigstellung der von der Vermieterin durchgeführten Sanierungsarbeiten mit einem Investitionsvolumen von EUR 22,380 Mio. (inkl. USt) – wider Erwarten sonstige Erhaltungsaufwendungen bzw. Ersatzinvestitionen während der Vertragsdauer notwendig werden, die aus diesen Finanzierungsquellen und anderen/alternativen von der Mieterin in absehbarer Zeit zu erschließenden Finanzquellen nicht bedeckt werden können, rechtfertigt dies die sofortige Vertragsauflösung aus wichtigem Grund. In diesem Sinn ist Voraussetzung für diesen Vertragsauflösungsgrund, dass die Vermieterin die Mieterin unter Ausweisung des Finanzierungsbedarfs für notwendige Erhaltungsmaßnahmen schriftlich auffordert, alternative Finanzierungsquellen binnen 6 (sechs) Monaten rechtsverbindlich bekanntzugeben
- (10) Unbeschadet der uneingeschränkten Geltung des Punkt 1 Abs. 2 betreffend die gänzliche und/oder teilweise, entgeltliche und/oder unentgeltliche Überlassung des Mietgegenstands an Dritte ist die Mieterin gegenüber der Vermieterin zur Erfüllung aller vertraglichen und gesetzlichen Pflichten uneingeschränkt verpflichtet, insbesondere auch hinsichtlich ihrer in Unterbestand gegebenen Flächen betreffenden Erhaltungspflichten. Für den Fall, dass ein von der Vermieterin genehmigter Unterbestandnehmer (auch Leihnehmer) die Erfüllung dieser Pflichten der Mieterin verunmöglicht, hat die Mieterin die Vermieterin hierüber unverzüglich zu informieren. Die Vermieterin wird in diesem Fall die Mieterin bei der Durchsetzung der Rechte gegenüber dem Unterbestandnehmer bestmöglich unterstützen. Sofern nicht Gefahr in Verzug besteht und die Mieterin nachweislich sich beharrlich um die Durchsetzung dieser Rechte kümmert, was insbesondere auch alle möglichen Eingaben bei Gericht bzw. Behörden seitens der Mieterin gegen den Unterbestandnehmer erfordert, sind die Pflichten der Mieterin gegenüber der Vermieterin in Bezug auf diese Flächen des Unterbestandnehmers für die Zeit ab Anzeige dieses Hindernisses (Eingang bei Vermieterin) bis zur Beseitigung des vom Unterbestandnehmer gesetzten Hindernisses sistiert.
- (11) Der Mietvertrag kann von der Mieterin aus wichtigen Gründen (zB Auflösung des Vereines, absehbare Zahlungsunfähigkeit durch ausbleibende Förderungen, usw.) unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Quartals (31.12., 31.03., 30.06., 30.09.) gekündigt werden, wobei die Aufkündigung schriftlich mittels eingeschriebenem Brief zu erfolgen hat.
2. (1) Als Erhaltungsbeitrag wird der im Rechenblock unter Punkt 1 Abs. 3 ausgewiesene Betrag vereinbart. Für den Fall, dass nach Vertragsbeendigung die Summe der von der Mieterin gezahlten Erhaltungsbeiträge die Summe der von der Vermieterin getragenen bzw. finanzierten Erhaltungsaufwendungen und Ersatzinvestitionen aller Art in den Mietgegenstand bzw. in das WUK-Gebäude inklusive der von der Vermieterin gemäß Punkt 1 Abs. 9 getätigten Erhaltungsmaßnahmen gemäß Beilage ./D und Beilage ./E übersteigt, hat die Vermieterin der Mieterin diesen überschüssigen Betrag binnen 30 Tagen ab diesbezüglicher Aufforderung auf ein von der Mieterin zu benennendes Konto zu überweisen. Für den Fall, dass die Mieterin dieses Zahlungsbegehren nicht innerhalb eines Jahres nach Vertragsbeendigung stellt, ist dieser Anspruch auf Herausgabe der überschüssigen Erhaltungsbeiträge erloschen (präludiert).
- (2) Es wird ausdrücklich die Wertbeständigkeit des Erhaltungsbeitrags vereinbart. Der Erhaltungsbeitrag erhöht oder vermindert sich künftighin in demselben Ausmaß, wie sich der von der Statistik Austria berechnete und verlaubliche Verbraucherpreisindex 2015 oder ein an seine Stelle tretender Index gegenüber der für den Oktober 2019 (= Basis für Bemessung Wertsicherung) verlaublichen Indexzahl erhöht oder vermindert. Änderungen unter 3 % bleiben außer Betracht. Dieser Spielraum ist erstmals von der für den Monat Oktober 2019 verlaublichen Indexzahl und sodann bei jedem Überschreiten des jeweils geltenden Spielraumes nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraumes gelegene In-

[Handwritten signature]

dexzahl die Grundlage, sowohl für die Neufestsetzung des Erhaltungsbeitrages als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes, zu bilden hat.

- (3) Die Maßnahmen für den Betrieb der haus- und bautechnischen Anlagen (zB Be- und Entlüftung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Beleuchtung, zentrale Leittechnik, sicherheitstechnische Anlagen, Netzersatzanlage, Heizanlage, Aufzüge, Hebeanlagen, Brandrauchentlüftungsanlagen, Brandmeldeanlagen, Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, usw.) wie Wartung, Inspektion und Reparatur bzw. kleine und große Instandsetzung (samt erforderlichen Ersatz- und Verschleißteilen), die in die Verantwortung der Mieterin fallen (vgl. Punkt 1 Abs. 8 bzw. Beilage ./F), werden von der Mieterin veranlasst und einschließlich der dafür anfallenden Kosten von der Mieterin getragen.
 - (4) Die auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten und besonderen Aufwendungen werden im Wege von Jahrespauschalen analog § 21 (3) MRG verrechnet. Die Abrechnung erfolgt in sinngemäßer Anwendung einmal jährlich bis spätestens zum 30.6. des Folgejahres durch die Vermieterin.
 - (5) Als Betriebskosten und öffentliche Abgaben werden der Mieterin sämtliche Aufwendungen gemäß §§ 21 bis 24 MRG, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb und Nutzung des Mietgegenstands samt der prekaristisch genutzten Außenanlagen und seiner technischen Ausstattung direkt oder indirekt erforderlich sind, verrechnet. Söhin gelangen unter dem Titel Betriebs- und Nebenkosten insbesondere nachstehende Aufwendungen, Kosten bzw. Leistungen zur Verrechnung:
 - Kosten der Sicherheitsüberprüfung Hochbau (SÜG)
 - Grundsteuer, sonstige mit dem Bestand und dem Betrieb zusammenhängende Steuern, öffentliche Abgaben, Gebühren und Gebrauchsabgaben;
 - Wasser- und Kanalisationsgebühren (nicht jedoch die diesbezüglichen Anschlussgebühren);
 - Prämien der Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung;
 - Müll- und eventuelle Sondermüllentsorgungskosten, Mülltrennungskosten;
 - Kosten für den Betrieb, die Wartung und die Inspektion samt erforderlichen Ersatz- und Verschleißteilen aller bau- und haustechnischer Anlagen, sofern diese von der Mieterin nicht selbst durchgeführt werden (zB Blitzschutzbefund).
 - Kosten der Betreuung, wie Betriebsführung, Reinigung und Bewachung der allgemeinen Teile des Gesamtobjektes samt Außenanlagen (Hof) und Gehsteigen, Schneeräumung und Streupflicht der Außenanlagen und Gehsteige, Pflege der Grünflächen sowie die Kosten aller erforderlichen Betriebsmittel;
 - Kosten für Rauchfangkehrung und Schädlingsbekämpfung;
 - Kosten der Hausverwaltung (gedeckt auf eine Bezugsfläche von 11.724,42 m²) analog § 22 Mietrechtsgesetz;
 - Verbrauchskosten der allgemeinen Teile des Gesamtobjektes;
 - Verbrauchskosten des Mietgegenstandes für Lüftung, Wasser, Heizung, etc. samt allfälligen Nebenkosten sowie die Kosten der Versorgung des Mietgegenstandes mit Strom werden von der Mieterin direkt mit dem Energielieferungsunternehmen verrechnet.
3. (1) Das Nutzungsentgelt ist monatlich im Voraus, jeweils am 5. des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Als Folge eines Zahlungsverzuges werden die gesetzlichen Verzugszinsen vereinbart. Ferner ist die Vermieterin berechtigt, für jede schriftliche Mahnung angemessene Mahnspesen einzuheben.
 - (2) Die Mieterin verpflichtet sich, die monatliche Nutzungsentgeltzahlung mittels eines Abbuchungsauftrages für Lastschriften über ein Girokonto einer Bank abzuwickeln. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, trägt die durch eine andere Zahlungsart der Vermieterin entstandenen Mehrkosten die Mieterin.
 - (3) Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen das Nutzungsentgelt ist ausgeschlossen, es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit der Mieterin, ist gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt.
4. Wird nach dem Ablauf der Mietzeit bzw. Auflösung des Mietvertrages der Gebrauch des Mietgegenstandes von der Mieterin fortgesetzt und erhebt die Vermieterin bis längstens 6 (sechs) Monate nach Ablauf des 30. Ver-

Handwritten signature

tragsjahres, sohin nach Ablauf des 30.9.2050 keine (Räumungs)Klage bzw. stellt keinen Antrag auf Übergabe des Mietgegenstands, so verlängert sich dadurch das Mietverhältnis um weitere 10 (zehn) Jahre. Diese automatische Vertragsverlängerung um 10 Jahre gilt auch für alle Fälle, in denen die Mieterin den Gebrauch des Mietgegenstands fortsetzt und die Vermieterin auch nach Ablauf der jeweiligen 10-Jahres-Verlängerung keine (Räumungs)Klage erhebt bzw. keinen Antrag auf Übergabe des Mietgegenstands stellt.

5. Für den Fall, dass die Mieterin den Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt und die Vermieterin bis längstens 6 (sechs) Monate nach Ablauf der Vertragsdauer eine (Räumungs)Klage erhebt bzw. einen Antrag auf Übergabe des Mietgegenstands stellt, ist die Mieterin verpflichtet, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes ein Benützungsentgelt in Höhe des laufenden Nutzungsentgeltes zu entrichten.
6. Die Vermieterin kann den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung aus allen gesetzlichen (§ 1118 ABGB) bzw. vertraglich ausdrücklich vorgesehenen Gründen auflösen. Zu diesen wesentlichen Kündigungsgründen, die eine Vertragsauflösung mit sofortiger Wirkung rechtfertigen, zählen, wenn:
 - (a) die Mieterin den finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag innerhalb von 3 Monaten nach Fälligkeit trotz schriftlicher Mahnung nicht nachkommt.
 - (b) die Mieterin vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich das Mietobjekt in arger Weise vernachlässigt oder einem Dritten unbefugt überlässt.
 - (c) keine bzw. nahezu keine wesentlichen Vereinstätigkeiten mehr stattfinden.
 - (d) nach Fertigstellung der von der Vermieterin durchgeführten Sanierungsarbeiten mit einem Investitionsvolumen von EUR 22,380 Mio. (inkl. USt) Instandhaltungsaufwendungen in den Mietgegenstand bzw. in das WUK-Gebäude und/oder diesbezügliche Ersatzinvestitionen notwendig sind, die weder von der Mieterin getragen werden noch von der Vermieterin aus den Erhaltungsbeiträgen (Punkt 1 Abs. 3) noch aus von der Mieterin binnen 6 (sechs) Monaten zu benennenden alternativen Finanzquellen (Punkt 1 Abs. 9) finanziert werden können.
 - (e) die Vermieterin die für die Finanzierung der Erhaltungsaufwendungen / Ersatzinvestitionen gemäß Beilage./D und Beilage ./E notwendigen finanziellen Mittel nicht hierfür zweckgewidmet bereitgestellt bzw. genehmigt bekommt.
7. (1) Die Mieterin bestätigt, den Mietgegenstand im Jahr 1981 übernommen zu haben und dass der Mietgegenstand zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung zwar in einem noch brauchbaren, aber sanierungsbedürftigen Zustand ist. In Ergänzung zu der bereits oben unter Punkt 1 Abs. 8 übernommenen generellen Instandhaltungsverpflichtung verpflichtet sich die Mieterin, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und unter einvernehmlicher Abänderung des § 1096 ABGB sämtliche notwendig werdenden Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten im Inneren des Gebäudes auf eigene Kosten durchzuführen. Die Mieterin wird den Mietgegenstand samt den im Mietgegenstand gelegenen oder ausschließlich für diesen bestimmte technischen Einrichtungen (vgl. Punkt 1 Abs. 8) auf eigene Kosten in gutem und brauchbarem Zustand auf Bestanddauer ohne Anspruch auf Ersatz erhalten. Die Mieterin ist unter anderem verpflichtet, den Mietgegenstand und die ausschließlich für diesen bestimmten Einrichtungen stets in betriebsfähigem Zustand, zu warten, instand zu halten, im Falle von Störungen oder Beschädigungen unverzüglich sach- und fachgemäß auf eigene Kosten instand setzen zu lassen und auch zu erneuern
- (2) Kommt die Mieterin ihren Instandhaltungsverpflichtungen gemäß Punkt 1 Abs. 8 bzw. Punkt 7 Abs. 1 trotz schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so hat die Vermieterin das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mieterin vornehmen zu lassen.
- (3) Die Mieterin ist der Vermieterin für jede Beschädigung des Mietgegenstandes oder des Hauses sowie sämtlichen zum Haus oder zum Mietgegenstand gehörigen Anlagen bei vollem Kostenersatz verantwortlich, soweit der Schaden von ihr selbst, ihren Nutzern, Besuchern oder Lieferanten verursacht worden ist.
- (4) Die Mieterin hat jeden am Mietgegenstand entstandenen Schaden, soweit sie nicht zu dessen Beseitigung selber verpflichtet ist, der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist die Mieterin ersatzpflichtig. Leitungsverstopfungen, die aus dem Bereich des Mietgegenstandes herrühren, hat die Mieterin auf ihre Kosten zu beseitigen.

Handwritten signature

- (5) Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser, Abwasser, etc.) dürfen nur in einem solchen Umfang in Anspruch genommen werden, als keine Überlastung eintritt. Eine Änderung der von einem (dritten) EVU bereitgestellten Energieversorgung, insbesondere der Stromspannung, berechtigt nicht zu Ersatzansprüchen gegen die Vermieterin oder zu Ansprüchen auf Nutzungsentgeltminderung oder -befreiung.
- (6) Die Vermieterin haftet nicht für Schäden durch Feuchtigkeit, Brand, Diebstahl oder ähnliche Dritteinwirkungen an den der Mieterin gehörigen Waren oder Einrichtungsgegenständen innerhalb des Mietgegenstandes, gleichgültig welcher Art, es sei denn, dass Mitarbeiter der Vermieterin diese Schäden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt haben.
8. (1) Die Mieterin hat Nutzungseinschränkungen infolge der Erhaltungsmaßnahmen bzw. infolge von Arbeiten, die zur Erhaltung des Gesamtobjektes samt Außenanlagen oder des Mietgegenstands notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden, und ist nicht berechtigt, aufgrund solcher Arbeiten oder aus einer zeitweiligen Störung oder einem vorübergehenden Ausfall bzw. Störungen der Haustechnik, wie insbesondere der Wasserzufuhr, Gebrechen an Strom-, Kanalisations-, und Wasserleitungen und dergleichen Rechtsfolgen abzuleiten, das Nutzungsentgelt zu mindern, ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben oder Schadenersatz zu verlangen.
- Die Mieterin erteilt ihre Zustimmung zur Vornahme nützlicher baulicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.
- Die Vermieterin verpflichtet sich aber, die Behebungsarbeiten in terminlicher Abstimmung mit der Mieterin, ausgenommen bei Gefahr im Verzug so rasch und störungsfrei wie möglich und mit besonderer Rücksicht auf den laufenden Betrieb der Mieterin durchzuführen.
- Die Mieterin hat der Vermieterin und ihren Gehilfen auch Zugang zum Mietgegenstand gegen vorangehende Ankündigung – bei Gefahr im Verzug auch ohne vorangehende Ankündigung – zu gewähren und die Vermieterin hierbei durch Ermöglichung des Anschlusses von Medien und Gewährung von Informationen bestmöglich zu unterstützen.
- (2) Die Vermieterin oder ihren Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes in allen Teilen zu angemessener Tageszeit zur Prüfung seines Zustandes frei. In Fällen von Gefahr im Verzug ist das Betreten des Mietgegenstandes zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet. Bleibt bei längerer Abwesenheit der Mieterin der Mietgegenstand unbeaufsichtigt, so hat sie der Vermieterin oder ihren Beauftragten die Schlüssel zum Mietgegenstand zur Verfügung zu halten, andernfalls ist die Vermieterin berechtigt, den Mietgegenstand bei Gefahr im Verzug auf Kosten der Mieterin öffnen zu lassen.
9. (1) Die Mieterin erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, an den Strom-, und Kanalleitungen und dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die Vermieterin diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.
- (2) Beabsichtigte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Vermieterin. Geplante Arbeiten am Mietgegenstand hat die Mieterin schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Bekanntgabe der in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen.
- (3) Die Ausführung darf nur durch behördlich befugte Professionisten sowie entsprechend den dafür relevanten Rechtsvorschriften und erteilten behördlichen Auflagen erfolgen. Weiters darf die Ausführung keine Beeinträchtigung der Substanz des Hauses und keine dauerhaften nachteiligen Einflüsse wie Lärm, Geruchsentwicklung, Vibrationen, Strahlenbelastung etc. die das zulässige bzw. ortsübliche Ausmaß, überschreiten, zur Folge haben.
- (4) Die Kosten aller solcher Veränderungen und Maßnahmen sind jedoch von der Mieterin zu tragen. Sie haftet auch für sämtliche Schäden und Nachteile, die der Vermieterin bei der Durchführung oder als deren Folge entstehen. Die Mieterin hat auch alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. die Vermieterin unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt der Mieterin die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf ihre Kosten.

Handwritten signature

- (5) Die Mieterin verzichtet auf jeden Ersatzanspruch im Zusammenhang mit allfälligen, von ihr geleisteten Investitionen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist ohne Kostenersatz der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, soweit die Veränderung nicht ausdrücklich von der Vermieterin genehmigt wurde. Sämtliche Investitionen, die die Mieterin im Mietobjekt tätigt bzw. getätigt hat, gehen in das Eigentum der Vermieterin über. Ausdrücklich abbedungen werden die Ansprüche gemäß §§ 1096, 1097, 1036 und 1037 ABGB. In diesem Sinn ist ein Investitionskostenersatz für Aufwendungen der Mieterin, die diese in den Mietgegenstand getätigt hat, ausgeschlossen.
- (6) Bauliche Veränderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes dürfen nur mit Bewilligung der Vermieterin erfolgen. Elektrische Leitungen dürfen - mit Ausnahme von Keller- und Werkstättenräumen - nur unter Verputz verlegt werden.
- (7) Der Mieterin obliegen alle Maßnahmen des organisatorischen, anlagentechnischen und baulichen Brandschutzes, insbesondere Sicherstellung des Personals für Brandschutzorgane.
10. Es dürfen keine Motorfahrzeuge, keine Motorräder und keine Mopeds im Hof abgestellt werden. Das Halten für Lieferzwecke wird gestattet.
11. Die Mieterin ist für die Verkehrssicherung im Mietgegenstand, auf bzw. an allen zur unentgeltlichen Nutzung überlassenen Flächen und Objekten (zB Hof, Stiegenhäuser, Einfahrt) und den ihr zur (Mit)Nutzung überlassenen allgemeinen Flächen verantwortlich. Zu diesem Zweck hat sie alle hierfür erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Für den Fall, dass die Mieterin diese Verkehrssicherungspflichten verletzt, hat sie die Vermieterin für alle sie daraus treffenden Nachteile schad- und klaglos zu halten.
12. Die Anbringung von Schildern, Schaukästen, Beschriftungen, Reklamezeichen usw. bedarf außer der allfälligen behördlichen Genehmigung der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Allfällige damit verbundene Abgaben trägt ausschließlich die Mieterin. Die Mieterin hält die Vermieterin schad- und klagslos für den Fall, dass die Mieterin nicht die Gebühr entrichtet. Die Vermieterin nimmt die bereits jetzt in Beilage ./G taxativ aufgelisteten behördlich bewilligten Schilder, Schaukästen, Leuchtreklame und Beschriftungen zustimmend zur Kenntnis.
13. (1) Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses samt bereitgestelltem Inventar in ordnungsgemäßem, unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung, und besenreinem Zustand sowie geräumt von eigenen Fahrnissen und technischem Endequipment, an die Vermieterin zu übergeben. Von einer Rückbauverpflichtung des Mieters sind jene Veränderungen ausgeschlossen, die von der Vermieterin gemäß Punkt. 9. Abs. 2, genehmigt wurden.
- (2) Befindet sich der Mietgegenstand zu diesem Zeitpunkt nicht im bedungenen Zustand, so behält sich die Vermieterin vor, die Übernahme zu verweigern und der Mieterin unter Setzung einer angemessenen Nachfrist die erforderlichen Instandsetzungs-(Reinigungs-)arbeiten aufzutragen. Sollte diese Nachfrist ergebnislos verstreichen ist die Vermieterin berechtigt, diese Arbeiten auf Kosten der Mieterin zu veranlassen. Bis zur ordnungsgemäßen Übernahme des Mietgegenstandes haftet die Mieterin für die Zahlung des Benützungsentgeltes in Höhe des laufenden Nutzungsentgeltes.
- (3) Die Mieterin hat beim Auszug alle Schlüssel, auch die von ihr selbst beschafften, der Vermieterin zu übergeben, andernfalls die Vermieterin berechtigt ist, auf Kosten der Mieterin den Mietgegenstand zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.
14. Die der Mieterin gegenüber der Vermieterin anlässlich der Vertragsauflösung gesetzlich oder mietvertraglich zustehenden Forderungsansprüche kann die Vermieterin mit den ihr gegenüber der Mieterin gesetzlich oder mietvertraglich eingeräumten Forderungsansprüchen kompensieren.
15. Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin eine Änderung der Zustellschrift unverzüglich bekannt zu geben. Es gilt die Vertretungsbefugnis gemäß Eintrag im Vereinsregister. Solange der Vermieterin nicht eine andere

Handwritten signature/initials

Zustelladresse der Mieterin nachweisbar schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Vereinsanschrift mit der Wirkung, dass sie der Mieterin als zugekommen gelten.

16. Die nach dem Gebührengesetz zu entrichtenden Gebühren sowie sonstige durch den Vertragsabschluss entstehende öffentliche Abgaben trägt die Mieterin. Die Kosten für die rechtliche Vertretung und Beratung im Zuge der Errichtung dieses Vertrages trägt jede Vertragspartei selbst. Die Mieterin hält die Vermieterin schad- und klagslos für den Fall, dass die Mieterin nicht die Gebühr entrichtet.
17. Für alle aus diesem Vertrag etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, die nicht kraft Gesetzes vor einen besonderen ausschließlichen Gerichtsstand gehören, sind in erster Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtverwaltung 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.
18. Die Mieterin erklärt sich mit einer notwendigen Übermittlung und elektronischen Verarbeitung von Daten des Mietvertrages und des SEPA-Lastschrift-Mandates gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des österreichischen Datenschutzgesetzes (DSG) in der Fassung des Datenschutz-Anpassungsgesetzes 2018 und des Datenschutz-Deregulierungsgesetzes 2018 einverstanden.
19. Nebenabreden zu diesem Mietvertrag, allfällige Ergänzungen und Abänderungen desselben, bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform.
20. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder eine Vertragslücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die der von den Vertragsparteien gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt; dasselbe gilt im Fall einer Vertragslücke.
21. Dieses Mietverhältnis tritt erst nach Genehmigung dieses Vertrages sowie der Genehmigung der Finanzmittel für die Sanierung des WUK-Gebäudes in der Höhe von EUR 22,380 Mio. (inkl. Ust.), durch die nach Wiener Stadtverfassung zuständigen Organe (Gemeinderat) in Kraft.
22. Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, wovon jeder Vertragsteil eine Ausfertigung erhält.

Wien,

Wien,

Die Vermieterin:

Die Mieterin:

Für die Stadt Wien:
vertreten durch die Magistratsabteilung 34 -
Bau- und Gebäudemanagement

Verein WUK – „Verein zur Schaffung offener Kultur- und
Werkstättenhäuser, Kurzbezeichnung WUK Werkstätten
und Kulturhaus“

Beilagen welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden:

- Beilage ./A - Raumliste (Beilage ./A2, Stand 21.1.2020) und Pläne mit der Darstellung der Mietflächen (Beilage ./A1, Stand 20.1.2020)
- Beilage ./B - Auflistung der Verwendungszwecke (Stand 14.1.2020)
- Beilage ./C - Auflistung der Nutzungsbereiche (als Grundlage zum Abschluss von Untermietverträgen)
- Beilage ./D - Auflistung der Hausseitigen Maßnahmen (Stand 3.2.2020)
- Beilage ./E - Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Stand 3.2.2020)
- Beilage ./F - Auflistung der Erhaltungsverpflichtungen (Stand 11.2.2020)
- Beilage ./G - Auflistung (samt Fotos) bestehender behördlich genehmigter Schilder, Schaukästen, Leuchtreklame und Beschriftungen (Stand 3.2.2020)
- Beilage ./H - Vereinsregisterauszug Verein WUK (Stand 14.1.2020)
- Übergabeprotokoll

