

MUSTERVERTRAG PREKARIUM¹²

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen:

vertreten durch ³

als *Prekariumsgeber* – in weiterer Folge so genannt

sowie

vertreten durch

als *Prekariumsnehmer*⁴ – in weiterer Folge auch so genannt

wie folgt

¹ Dieser Mustervertrag ist im Auftrag der KRW Kreative Räume GmbH von der Kanzlei Pepelnik & Karl Rechtsanwälte GmbH erstellt worden und soll einen Überblick über die Regelungsmöglichkeiten und rechtlichen Rahmenbedingungen bieten. Musterverträge können jedoch eine im Einzelfall oft erforderliche Rechtsberatung nicht ersetzen. Jede Gewährleistung wird ausgeschlossen.

² Ein Prekarium (oder auch Bittleihe) wird als widerrufbare, auf eine Bitte hin erfolgende Einräumung eines Rechts, welche keinen Rechtsanspruch begründet, definiert. Wesentliches Kriterium für das Prekarium ist, dass es unentgeltlich und bis auf Widerruf erfolgt. Unter dieser Voraussetzung unterliegt das Prekarium dann auch nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes sondern nur den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Im Gegensatz zum Prekarium erfolgt die Leihe zeitlich befristet und ist dann nicht jederzeit widerrufbar. Auch wenn es für das Prekarium kein strenges Formgebot gibt und auch nicht zwingend ein schriftlicher Vertrag erforderlich ist, so ist jedenfalls schon aus Gründen der Beweissicherung anzuraten, vor Übergabe des Objekts einen schriftlichen Vertrag abzuschließen.

³ Anzugeben sind jeweils Vor- und Nachname, Geburtsdatum und Wohnanschrift bei natürlichen Personen, bei juristischen Personen (Gesellschaften, Vereine), Adresse, Firmenbuchnummer oder ZVR Nummer, sowie die vertretungsbefugten Personen. Prüfen sie im Einzelfall genau, wer für ihren Vertragspartner zeichnungsberechtigt ist und sorgen sie dafür, dass diese Personen auch tatsächlich unterfertigen.

⁴ Die Angabe mehrerer Personen als Prekariumsnehmer (bzw Prekariumsgeber) ist möglich. Diese haften dann solidarisch. Zustellungen haben dann an alle Prekariumsnehmer zu erfolgen, sofern keine Vertretungsregelung getroffen wird.

1. Prekariumsgegenstand

1. Der Prekariumsgeber ist Eigentümer der Geschäftsräumlichkeiten in

_____ ⁵.

2. Der Prekariumsgeber gibt dem Prekariumsnehmer als Prekarium und dieser nimmt als Prekarium nach Maßgabe dieses Vertrags die unter Punkt 1 bezeichnete Fläche im Ausmaß von rund _____ m². In weiterer Folge wird diese Fläche "*Prekariumsgegenstand*" genannt.

2. Dauer

1. Das Prekariumsverhältnis beginnt am _____ und ist jederzeit, auch ohne Angabe eines Grundes, von den Vertragsparteien widerrufbar⁶.
2. Nach Beendigung des Prekariumsverhältnisses hat der Prekariumsnehmer den Prekariumsgegenstand in dem gleichen Zustand wie vor der Übergabe geräumt von eigenen Fahrnissen *innen 14 Tagen* zurückzustellen.

3. Vergütung

Der Prekariumsgeber stellt dem Prekariumsnehmer den Prekariumsgegenstand unentgeltlich ⁷ zur Verfügung. Der Prekariumsnehmer verpflichtet sich die laufenden Kosten (Betriebskosten, Strom, Gas) zu bezahlen.

⁵ Der Gegenstand des Prekariums sollte genau umschrieben werden, allenfalls durch Beilage eines Lageplans.

⁶ Die jederzeitige Widerruflichkeit stellt das wichtigste Abgrenzungskriterium zur Leihe/Miete dar. Der Prekariumsnehmer ist dementsprechend kein Rechtsbesitzer und kann jederzeit geräumt werden. Die Einräumung einer kurzen Frist zur Räumung schadet jedoch nicht.

⁷ Die Räumlichkeit darf nicht gegen übliches Entgelt als „Prekarium“ überlassen werden, damit die zwingenden Vorschriften des MRG nicht umgangen werden (insb der Kündigungsschutz). Es ist jedoch zulässig, den Prekariumsnehmer zur Tragung der Betriebskosten zu verpflichten. Sonstige Gegenleistungen (wie Instandsetzungsarbeiten) sollten dem Prekariumsnehmer ebenfalls nicht vertraglich aufgetragen werden, da sonst der Charakter des Prekariums in Frage gestellt wäre.

4. Benutzung des Prekariumsgegenstandes und Instandhaltung

1. Der Prekariumsnehmer darf den Prekariumsgegenstand nur zu nachfolgenden Zwecken verwenden:

.....⁸

Der Prekariumsgegenstand darf nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Sofern der Prekariumsgegenstand für Publikumsveranstaltungen genutzt wird, sichert der Prekariumsgeber keine Eignung hierfür zu.

2. Der Prekariumsnehmer verpflichtet sich, den Prekariumsgegenstand samt Einrichtungen, Anlagen und Ausstattungen sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen schonend zu behandeln. Der Prekariumsnehmer hat die Benützung des Prekariumsgegenstandes einschließlich der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen ohne Beeinträchtigung anderer Mieter oder Eigentümer des Gebäudes vorzunehmen.
3. Der Prekariumsnehmer haftet für Schäden, die nach Übergabe des Prekariumsgegenstandes durch ihn, seine Mitarbeiter, Lieferanten, Kunden oder sonstige im Prekariumsgegenstand verkehrende Personen am Prekariumsgegenstand verursacht und verschuldet werden. Behauptet der Prekariumsnehmer eine Verursachung durch Dritte oder fehlendes Verschulden, trifft ihn die Beweislast.
4. Sollten Schäden oder Mängel am Prekariumsgegenstand eintreten, hat der Prekariumsnehmer diese sofort dem Prekariumsgeber anzuzeigen. Der Prekariumsnehmer ist ferner verpflichtet, den Prekariumsgeber darauf hinzuweisen, wenn zum Schutz des Prekariumsgegenstandes gegen nicht vorhergesehene Gefahren Vorkehrungen erforderlich werden und die Gefahren für den Prekariumsnehmer erkennbar sind.

⁸ Es ist ratsam im Vorhinein zu umschreiben, zu welchen Zwecken das Objekt genützt werden darf, bzw bestimmte unerwünschte Nutzungen explizit auszuschließen.

5. Der Prekariumsnehmer hat Schäden, für die er nach den gesetzlichen Bestimmungen oder nach den Bestimmungen dieses Vertrages eintreten muss, auf seine Kosten in angemessener Zeit zu beseitigen. Kommt er dieser Pflicht auch nach schriftlicher Aufforderung und Nachfristsetzung des Prekariumsgebers nicht nach, so kann der Prekariumsgeber die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Prekariumsnehmers durchführen lassen.
6. Der Prekariumsgeber haftet nicht für Schäden durch Feuchtigkeit, Brand, oder Diebstahl an den dem Prekariumsnehmer gehörigen Waren oder Einrichtungsgegenständen, gleichgültig welcher Art.
7. Der Prekariumsnehmer hat für seine Zwecke erforderliche behördliche Bewilligungen selbst Sorge zu tragen.
8. Der Prekariumsgeber sichert keine bestimmte Eignung des Prekariumsgegenstandes zu.

5. Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen des Prekariumsgegenstandes, auch wenn sie keine Baubewilligung erfordern, bedürfen der schriftlichen, nur für den Einzelfall gültigen Zustimmung des Prekariumsgebers. Sofern nichts gegenteiliges vereinbart ist, sind bauliche Veränderungen bzw Einbauten auf Kosten des Prekariumsnehmers zu entfernen.

6. Weitergabeverbot

Der Prekariumsnehmer ist nicht berechtigt, den Prekariumsgegenstand an Dritte unterzuvermieten, zu verpachten oder in sonstiger Weise zur Nutzung zu überlassen.

7. Betreten des Prekariumsgegenstandes durch den Prekariumsgeber

1. Der Prekariumsgeber bzw dessen Beauftragte und Bevollmächtigte sind berechtigt, nach vorheriger Anmeldung mit einer Frist von einer

Woche während der üblichen Zeiten die Besichtigung des Prekariumsgegenstandes vorzunehmen.

2. Bei Gefahr im Verzug ist der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

8. Schlüssel

1. Der Prekariumsnehmer erhält bei der Übergabe zum Prekariumsgegenstand gehörende Schlüssel. Die Anfertigung zusätzlicher Schlüssel bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Prekariumsgebers.
2. Jeder Verlust eines Schlüssels ist dem Prekariumsgeber unverzüglich zu melden. Verloren gegangene oder unbrauchbar gewordene Schlüssel muss der Prekariumsnehmer auf eigene Kosten ersetzen.
3. Sämtliche Schlüssel sind bei Beendigung dieses Vertrags zurückzugeben.

9. Schlussbestimmungen

1. Sollten mehrere Personen Prekariumsnehmer dieses Vertrags sein, haften diese für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag solidarisch, unbeschränkt und unbeschränkbar.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen – ebenso wie rechtserhebliche Erklärungen aufgrund dieses Vertrags – der Schriftform.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.
4. Solange die Vertragsparteien einander nichts Abweichendes mitgeteilt haben, gelten die in diesem Vertrag genannten Anschriften als Abgabestellen für Zustellungen.
5. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon jede Partei ein Exemplar erhält.

_____, am _____

Unterschrift *Prekariumsgeber*

Unterschrift *Prekariumsnehmer*