

# MUSTERVERTRAG<sup>1</sup> PREKARIUM<sup>2</sup>

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Vertreten durch

als Prekariumsgeber<sup>3</sup> – in weiterer Folge so genannt

sowie

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Vertreten durch

als Prekariumsnehmer<sup>4</sup> – in weiterer Folge auch so genannt

wie folgt:

## 1. Prekariumsgegenstand

1. Der Prekariumsgeber ist Eigentümer der Räumlichkeiten in

\_\_\_\_\_

Überlassen werden im Haus folgende Räume:

\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Dieser Mustervertrag ist im Auftrag der SUPER Initiative von der Stadtgemeinde Salzburg, MD/04 Zivilrecht, 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.

<sup>2</sup> Ein Prekarium (oder auch Bittleihe) wird als widerrufbare, auf 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).

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Die Angabe von mehreren Personen als Prekariumsnehmer (bzw. Prekariumsgeber) ist möglich. Diese haften dann solidarisch. Zustellungen haben dann an alle Prekariumsnehmer zu erfolgen, sofern keine Vertretungsregelungen getroffen wurden.

---

Nicht zum überlassenen Objekt gehören jedoch:

---

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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. In weiterer Folge wird diese Fläche "Prekariumsgegenstand" genannt.

3. Ausdrücklich festgestellt wird, dass folgende Einrichtungsgegenstände ebenfalls unentgeltlich bis auf jederzeitigen Widerruf überlassen werden<sup>6</sup>:

---

Dem Prekariumsnehmer sind die überlassenen Räumlichkeiten nach ausgiebiger Besichtigung bestens bekannt.

## **2. Dauer**

1. Das Prekariumsverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und ist jederzeit, auch ohne Angabe eines Grundes, von den Vertragsparteien widerrufbar<sup>7</sup>.

2. Nach Beendigung des Prekariumsverhältnisses hat der Prekariumsnehmer den Prekariumsgegenstand in dem gleichen Zustand wie vor der Übergabe geräumt von eigenen Fahrnissen binnen \_\_\_\_\_ Tagen zurückzustellen. Der Prekariumsnehmer ist verpflichtet, die Räumung und weitere Obliegenheiten bei Beendigung des Prekariums, wie insbesondere die Reinigung der überlassenen Räumlichkeiten, so rechtzeitig vorzunehmen, dass diese vom

---

<sup>5</sup> Der Gegenstand des Prekariums sollte genau umschrieben werden (Straße, Hausnummer, Lage, Stockwerk,...), allenfalls durch Beilage eines Lageplanes.

<sup>6</sup> Falls nicht zutreffend, bitte streichen

<sup>7</sup> 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 (z.B. 14 Tage) zur Räumung schadet jedoch nicht.

Prekariumsgeber unmittelbar nach Vertragsende weiter verwendet werden können.

### **3. Vergütung**

Der Prekariumsgeber stellt dem Prekariumsnehmer den Prekariumsgegenstand unentgeltlich<sup>8</sup> zur Verfügung. Für die Nutzung von Strom, Wasser, Gas bzw. Öl für die Heizung verpflichtet sich der Prekariumsnehmer laufenden Kosten (Betriebskosten, Strom, Gas bzw. Öl) zu bezahlen. Die Betriebskosten sind mit Beginn des Prekariums eingehend auf dem Konto des Prekariumsgebers bei der \_\_\_\_\_ IBAN \_\_\_\_\_ BIC \_\_\_\_\_ zu zahlen.

### **4. Nutzungszweck**

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

9

Jede Änderung des Verwendungszwecks bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Prekariumsgebers. Der Prekariumsgegenstand darf nicht zu Wohnzwecken verwendet werden. Sofern der Prekariumsgegenstand für Publikumsveranstaltungen genutzt wird, sichert der Prekariumsgeber keine Eignung hierfür zu.

### **5. Haftung**

1. Der Prekariumsnehmer hat Schäden, für die er nach den gesetzlichen Bestimmungen oder nach den Bestimmungen dieses Vertrages einstehen

---

<sup>8</sup> Die Räumlichkeit darf nicht gegen ortsübliches Entgelt als „Prekarium“ überlassen werden, damit nicht die zwingenden Vorschriften des MRG (ins. Der Kündigungsschutz) umgangen werden. Es ist grundsätzlich möglich, ein Entgelt in Höhe des Anerkennungsziens (10 % des ortsüblichen Entgelts) bzw. Instandhaltungsarbeiten als Gegenleistung in der Höhe des Anerkennungsziens vertraglich zu vereinbaren. Es besteht jedoch die Gefahr, dass bei Vereinbarung solcher Gegenleistungen der Charakter des Prekariums in Frage gestellt wird. Eine rechtliche Beratung im Einzelfall wird daher unbedingt empfohlen. Es ist zulässig, den Prekariumsnehmer zur Tragung der Betriebskosten zu verpflichten.

<sup>9</sup> Es ist ratsam im Vorhinein zu umschreiben, zu welchen Zwecken das Objekt genutzt werden darf, bzw. bestimmte unerwünschte Nutzungen explizit auszuschließen.

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.

2. Der Prekariumsgeber haftet nicht für Schäden an den dem Prekariumsnehmer gehörigen Waren oder Einrichtungsgegenständen, gleichgültig welcher Art, es sei denn, dass der Prekariumsgeber den Schaden grob fahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführt hat. Insbesondere haftet der Prekariumsgeber nicht für Schäden durch Feuchtigkeit, Brand oder Diebstahl an den dem Prekariumsnehmer gehörigen Waren oder Einrichtungsgegenständen, gleich welcher Art.

3. Der Prekariumsnehmer hat für seine Zwecke erforderliche behördliche Bewilligungen selbst Sorge zu tragen.

4. Der Prekariumsgeber sichert keine bestimmte Eignung des Prekariumsgegenstandes zu.

5. 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.

6. 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.

## **6. Bauliche Veränderungen**

Bauliche Veränderungen des Prekariumsgegenstandes, auch wenn sie keine Baubewilligung erfordern, bedürfen der schriftlichen, nur für den Einzelfall gültigen Zustimmung des Prekariumsgebers.

Für folgende bauliche Veränderungen erteilt der Prekariumsgeber dem Prekariumsnehmer bereits jetzt seine Zustimmung:

---

Alle Arbeiten sind von befugten Fachleuten durchzuführen. Sofern nichts Gegenteiliges vereinbart ist, sind bauliche Veränderungen bzw Einbauten auf Kosten des Prekariumsnehmers zu entfernen.

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.

## **7. Verkehrssicherungspflichten**

Der Prekariumsnehmer übernimmt die Verkehrssicherungspflicht der Zugänge zum Gebäude insoweit, als er sich verpflichtet, die Zugänge und den unmittelbar vor dem Gebäude bis zur Grundstücksgrenze verlaufenden Gehweg regelmäßig zu reinigen und von Schnee und Eis freizuhalten bzw. zu streuen.

Die Verkehrssicherungspflichten in den überlassenen Räumlichkeiten obliegenden dem Prekariumsnehmer. Dieser stellt den Prekariumsgeber in Zusammenhang mit Ansprüchen Dritter aus der Verletzung von den übernommenen Verkehrssicherungspflichten schad- und klaglos.

## **8. Weitergabeverbot**

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

## **9. 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.

## **10. 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.

## **11. Besondere Vereinbarungen**

---

## **12. 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.

6. Der Prekariumsnehmer ist zur Einhaltung der Hausordnung verpflichtet.

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Prekariumsgeber

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Prekariumsnehmer

Beilagen<sup>10</sup>:

<sup>10</sup> Beispielsweise: Fotos vom Prekariumsgegenstand, Liste des verliehenen Inventars , Übergabe- bzw. Zustandsprotokoll (mit Erwähnung allenfalls bestehender Schäden), usw.