

Wohnmietvertrag

Zwischen den nachstehend genannten Parteien wird folgender Wohnraummietvertrag geschlossen:

Vermieterin: Mag. Thomas Huber Hauptstraße 10, 1010 Wien

Mieterin: Frau Anna Müller Ringstraße 5/3, 1010 Wien

§ 1 Mietgegenstand

1. Die Vermieterin vermietet an die Mieterin die Wohnung in 1010 Wien, Hauptstraße 10/2 (3. Stock, Top 2), bestehend aus:
 - Vorzimmer (ca. 6 m²)
 - Wohnzimmer (ca. 20 m²)
 - Schlafzimmer (ca. 14 m²)
 - Küche mit Einbauküche
 - Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
 - getrenntes WC
 - Kellerabteil Nr. 12
2. Zur Wohnung gehört weiters ein Tiefgaragenabstellplatz (Nr. 7) in der Liegenschaft.

§ 2 Mietdauer

1. Der Mietvertrag wird auf **drei Jahre** befristet und beginnt am **1. Jänner 2025**.
2. Verlängerung: Sofern nicht **eine der Parteien** spätestens **sechs Monate** vor Ende der Befristung schriftlich kündigt, **verlängert** sich der Vertrag **jedes Mal automatisch um weitere drei Jahre** auf gleiche Bedingungen.

§ 3 Mietzins und Zahlungsmodalitäten

1. **Hauptmietzins (Netto):** € 950,00 monatlich.
2. **Betriebskosten:** Vorauszahlung € 150,00 monatlich. Abrechnung jährlich bis 30. Juni des Folgejahres.
3. **Gesamtmiете:** € 1.100,00 monatlich, zahlbar im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Monats.
4. **Zahlung:** Überweisung auf das Konto der Vermieterin bei der Erste Bank: IBAN ATXX XXXX XXXX XXXX ; BIC GIBAATWWXXX.
5. **Verzug:** Bei Zahlungsverzug gelten Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. über dem Basiszinssatz und eine Pauschale von € 40,00 pro Mahnung als vereinbart.

§ 4 Kautiön

1. Die Mieterin leistet eine **Barkautiön** von € 3.300,00 (drei Monatsmieten exkl. BK) bis spätestens 14 Tage nach Unterfertigung dieses Vertrages.
2. Die Kautiön dient als Sicherheit für alle Ansprüche der Vermieterin und wird auf einem verzinsten Treuhandkonto bei der Erste Bank angelegt.
3. Rückzahlung: Binnen 30 Tagen nach Rückgabe der Wohnung und Erstellung des Endbelegs.

§ 5 Übergabe und Rückgabe

1. Bei Übergabe wird ein detailliertes **Übergabeprotokoll** erstellt, in dem der Zustand der Wohnung, Zählerstände, Schlüsselanzahl und Mängel festgehalten werden.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird ein Rückgabeprotokoll angefertigt.
3. Schäden, die über normale Abnutzung hinausgehen, sind von der Mieterin zu ersetzen.

§ 6 Betriebskosten

1. Die Mieterin trägt alle umlagefähigen Betriebskosten gemäß § 21 MRG.
2. Eine **abschließende Aufzählung** der Kostenarten erfolgt in Anlage 1 (Beiheft Betriebskosten).

§ 7 Wertsicherung

1. Die Parteien vereinbaren eine Wertsicherung des Mietzinses auf Basis des **Verbraucherpreisindexes (VPI) 1976**.
2. Maßgeblich ist der VPI des Monats des Vertragsbeginns als Basiswert. Erhöht sich der VPI um mehr als 2 % gegenüber dem Basiswert, so wird die Miete entsprechend angepasst.
3. Sollte der VPI 1976 nicht mehr publiziert werden, tritt **automatisch** der Index in Kraft, der ihm am ehesten entspricht.

§ 8 Instandhaltung und Erhaltung

1. **Vermieterin:** Trägt Aufwendungen für wesentliche Substanzmängel und Instandsetzungen, die nicht auf unsachgemäße Behandlung zurückzuführen sind.
2. **Mieterin:** Führt kleinere Schönheitsreparaturen (z. B. Streichen der Wände, Wechsel von Dichtungen), kleinere Wartungen und Reparaturen bis zu einem Betrag von € 150,00 pro Einzelfall selbst durch.
3. Größere Adaptierungen bedürfen schriftlicher Zustimmung der Vermieterin.

§ 9 Änderung und Untervermietung

1. **Änderungen** der Wohnung (z. B. Einbau von Regalen, Bohren in Wände) bedürfen vorheriger schriftlicher Zustimmung.

2. **Untervermietung** oder Gebrauchsüberlassung an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung unzulässig.

§ 10 Tierhaltung

Hunde und Kleintiere dürfen nur **mit schriftlicher Bewilligung** der Vermieterin gehalten werden.

§ 11 Kündigung

1. **Kündigungsverzicht:** Die Mieterin verzichtet auf ihr Kündigungsrecht für die ersten **drei Jahre**.
2. Nach Ablauf der Befristung gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen gemäß § 30 MRG (dreimonatige Kündigungsfrist).

§ 12 Hausordnung

Die Mieterin verpflichtet sich, die in Anlage 2 enthaltene Hausordnung einzuhalten.

§ 13 Datenschutz

Personenbezogene Daten werden von der Vermieterin nur im Rahmen dieses Mietverhältnisses verarbeitet und nicht an Dritte weitergegeben.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen gültig. Die unwirksame Regelung wird durch eine zulässige ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

§ 15 Gerichtsstand und anwendbares Recht

Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist Wien.

Wien, _____

Mag. Thomas Huber (Vermieterin)

Anna Müller (Mieterin)