


Selbstbemessung durch:
ARWAG Immobilienreuhand
Gesellschaft m. b. H.
als Parteienvertreter
Steuer-Nr. 023/4210
Gebührenjournal-Nr.: 20774
Betrag: 387,15
Unterschrift: 

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Wohnpark Handelskai Projektentwicklung GmbH & Co KG (FN 350756v)

Lassallestraße 5, 1020 Wien

UID Nr.: ATU 65895622

als Vermieterin, im Folgenden kurz „Vermieterin“ genannt,

und

Herrn Nebojsa STEFANOVIC SV Nr.: 7780 22.03.1971

derzeitige Anschrift: 1150 Wien, Felberstraße 14-16/7/13

als Mieter, im Folgenden kurz „Mieter“ genannt.

§ 1 (Mietgegenstand)

I.1. Die Vermieterin vermietet und der Mieter mietet im Haus **Wien 20., Wehlstraße 71-81/9 Stg. 9** die Wohnung Top Nr. **015**, im 4. Obergeschoss, bestehend aus 2 Zimmer, Wohnküche, Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, Loggia (4,57 m²), Keller, mit einer Nutzfläche von ca. 78,88 m² welche im angeschlossenen Plan (Beilage) rot umrandet ist (im Folgenden auch „Mietgegenstand“ genannt). Dieser Plan bildet einen integrierten Bestandteil des vorliegenden Vertrages.

I.1.1. Zum Mietgegenstand gehören auch ein Kellerabteil mit ca. 1,97 m²; diese Flächen sind

und Pflichten aus diesem Vertrag eintritt, sei es von Gesetzes wegen oder durch Vertragsübernahme oder aus einem sonstigen Rechtsgrund.

- 2.3. Der Mietgegenstand wird zu Beginn des Mietverhältnisses übergeben. Die Übergabe erfolgt wie es liegt und steht.
- 2.4. Bei der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll errichtet und unterfertigt, in dem allfällige sicht- bzw. erkennbare Mängel vermerkt werden. Gerechtfertigt gerügte Mängel sind von der Vermieterin innerhalb angemessener Frist zu beheben. Die Übernahme kann vom Mieter nur dann verweigert werden, wenn derart gravierende Mängel vorliegen, dass die Benützung des Mietgegenstandes im Rahmen des vertraglich vereinbarten Benützungszweckes wesentlich beeinträchtigt ist; allfällige Zinsminderungsansprüche bleiben unberührt. Sollte der Mieter zum Übergabetermin nicht erscheinen oder die Übernahme unberechtigt verweigern, gilt die Übergabe als vollzogen. Die Übergabe erfolgt jedenfalls erst nach Leistung der Kautions. Sollte die Kautions nicht spätestens eine Woche nach Mietvertragsbeginn erlegt sein, kann die Vermieterin von diesem Vertrag unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen zurücktreten.

§ 3 (Mietzins)

- 3.1. Der Mietzins besteht aus
 - 3.1.1. dem Hauptmietzins für den Mietgegenstand;
dieser beträgt vorbehaltlich der Wertsicherungsvereinbarung pro Monat **€ 743,44**
 - 3.1.2. den anteiligen Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen gemäß §§ 21-24 MRG in der derzeit geltenden Fassung
 - 3.1.3. einem Anteil an den folgenden sonstigen allgemeinen Betriebs-, Wartungs- und Störungsbehebungskosten des Hauses, wie insbesondere für:
 - Abwasser, Kanalisierung
 - Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschadenversicherung Glasbruch-, Sturm- und Hagelschaden- versicherung sowie sonstige das Haus und seine Anlagen betreffende Versicherungen

in der unter Punkt 1.1. angegebenen Nutzfläche nicht berücksichtigt.

1.1.2. Mitvermietet wird eine Einbauküche einschließlich Küchengeräten sowie Sanitär- und Einrichtungsgegenständen laut Inventarliste (Beilage), die einen integrierten Vertragsbestandteil bildet.

1.2. An der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet worden. Das gesamte Gebäude wurde aufgrund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet. Das Mietrechtsgesetz ist daher gemäß § 1 Abs. 4 Z 3 MRG teilweise, insbesondere hinsichtlich des Kündigungsschutzes, anzuwenden.

1.3. Die Vermieterin hat dem Mieter einen vollständigen Energieausweis übermittelt, der (u.a.) für den Mietgegenstand gilt, und der Mieter bestätigt den Erhalt. Die Seiten 1 bis 3 des Energieausweises werden diesem Vertrag als Beilage angefügt.

§ 2 (Mietzeit und Übergabe)

2.1. Das Mietverhältnis beginnt – vorbehaltlich der Fertigstellung des Mietgegenstandes – am 15.09.2017 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Quartals - von der Vermieterin jedoch nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG - in der gesetzlich gebotenen Form (sohin gerichtlich) aufgekündigt bzw. von der Vermieterin aus den Gründen des § 1118 ABGB vorzeitig aufgelöst werden

Der Mieter verzichtet jedoch auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes für die Dauer von 12 Monaten, sodass er innerhalb dieser Zeit eine Kündigung nicht aussprechen kann. Eine Kündigung ist daher erstmals mit Wirksamkeit zum 31.12.2018 möglich.

2.2. Der Mieter verzichtet auf eine Auflösung dieses Mietvertrages gemäß § 1120 ABGB, sohin für den Fall, dass das Eigentum am Mietgegenstand auf Rechtsnachfolger der Vermieterin übergeht, sofern der Rechtsnachfolger der Vermieterin in alle Rechte

- Reinigung, Betreuung, Verwaltung Überwachung und Sicherheitsdienst des Hauses und der Innen- und Außenanlagen, Schneeräumung inkl. Splitkehrung
 - CO-Warnanlage, Be- und Entlüftungsanlagen
 - Brandmelde- und Löschanlagen, Feuerlöscher, brandtechnische Sicherheits-einrichtungen, Steigleitungen, Brandschutztüren und -tore Brandrauchent-lüftungen, Fluchtwegsbeleuchtungen, Brandschutzbeauftragte
 - Dach- Regenrinnen- und Fallrohrreinigung, Taubenabwehrmaßnahmen
 - Fassaden- und Glasflächenreinigung
 - Aufzugsanlagen samt Notruf- und Fern Diagnosesystem
 - Blitzschutzanlagen
 - Gegensprechanlage, Zutrittskontrollen, Schrankenanlagen, Stiegenhaustüren, Tore
 - Waschküche samt Geräte
 - Hausantennen und SAT-Anlagen
 - Beschilderungs- und Leitssysteme
- 3.1.4. einem Anteil an Nebenkosten des laufenden Hausbetriebes, die durch jeweils gültige Gesetze, Verordnungen oder ÖNORMEN (z.B. ÖNORM A4000, oder ÖNORM B1300/B1301) als derartige Kosten definiert werden.
- 3.1.5. einem Anteil an den Kosten für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasser-aufbereitungsanlage.
- 3.1.6. Der Mieter stimmt dem Abschluss von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Vandalismus, Sturm- und Hagelschaden, direkter und indirekter Blitzschlag u.dgl. zu.
- 3.2. Soweit Versorgungsleistungen für den Mietgegenstand (z.B. Versorgung mit Strom inkl. Netznutzung, Telekommunikation, Internet etc.) vom Mieter direkt bei einem Versorgungsunternehmen bezogen werden können, erfolgt die Versorgung des Mietgegenstandes ausschließlich auf Basis entsprechender Verträge des Mieters mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen. Der Mieter hat alle hierfür anfallenden Kosten unmittelbar zu tragen und die Vermieterin schad- und klaglos zu halten.

Ebenso hat er auf eigene Kosten für die für die direkte Verrechnung notwendigen Einrichtungen (Zähler etc.) zu sorgen.

3.2.1. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnhausanlage erfolgt durch die Fernwärme und hat der Mieter die Heiz- bzw. Warmwasserkosten aufgrund eines ebenfalls noch vor Wohnungsbezug zu unterfertigenden Wärmelieferungsvertrages direkt an die Fernwärme Wien Ges.m.b.H. bzw. deren rechtlichen Nachfolger zu bezahlen.

3.3. Die Anteile nach Pkt. 3.1.2. bis 3.1.4. ermitteln sich nach der Aufteilung der Aufwendungen laut dem Wohnungseigentumsvertrag und zwar nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller Mietgegenstände des Hauses, wobei Loggien voll zur Mietfläche zählen, Terrassenflächen mit 25 % und Eigengartenflächen mit 10 %, sofern es sich nicht um verbrauchsabhängige Aufwendungen handelt, die mittels Meßgeräten getrennt festgestellt und dem einzelnen Verbraucher zugeordnet werden.

3.4. Zur Deckung der in den Pkt. 3.1.2. bis 3.1.4. angeführten Bewirtschaftungskosten werden dem Mieter von der Vermieterin zunächst Bewirtschaftungskosten-Akonti mit dem Hauptmietzins vorgeschrieben (die derzeitige Höhe ist aus der unten angeführten Aufstellung ersichtlich). Im Falle einer Erhöhung dieser Kosten behält sich die Vermieterin eine entsprechende Erhöhung des monatlichen Bewirtschaftungskosten-Akontos vor.

Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres vereinnahmten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt einmal jährlich bis zum 30. Juni des Folgejahres.

Gläubiger und Schuldner von Gutschriften oder Nachbelastungen ist der jeweilige Mieter zum Zeitpunkt der Legung der Abrechnung.

3.5. Der Mieter ist verpflichtet, zusätzlich zu dem jeweils fälligen Mietzins, der sich aus den vorstehenden Bestimmungen ergibt, die hievon zu entrichtende gesetzliche Umsatzsteuer an die Vermieterin zu bezahlen.

3.7. Der Mietzins setzt sich derzeit zusammen wie folgt:

a) Hauptmietzins	€ 743,44
b) Bewirtschaftungskosten-Akonto gemäß Pkt. 3.4.	€ 165,65
c) 10 % USt. von a) bis b)	€ 90,91
Mietzins (gesamt)	€ 1.000,00

§ 4 (Wertsicherung)

- 4.1. Zur Erhaltung der Wertbeständigkeit wird dem Hauptmietzins die Entwicklung des von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 oder ein künftig an dessen Stelle tretender Index zugrundegelegt. Hiezu wird einvernehmlich die für den Monat September 2017 verlautbarte Indexzahl als Basisindexzahl bestimmt.
- 4.2. Die Wertsicherungsanpassung des Hauptmietzinses erfolgt für jedes Kalenderjahr neu und ist von der Vermieterin vorzunehmen. Die dafür maßgebliche Indexzahl ist die jeweils für den September des Vorjahres verlautbarte Indexzahl. Sofern innerhalb eines Kalenderjahres der Verbraucherpreisindex um mehr als 5 % steigen oder sinken sollte, ist die Wertsicherungsanpassung auch während eines laufenden Kalenderjahres vorzunehmen. Jene Indexzahl, auf deren Basis die letzte Wertsicherungsanpassung vorgenommen wurde, ist die Ausgangsbasis für die folgende Wertsicherungsanpassung. Für die Geltendmachung der Wertsicherungsanpassung durch eine Vertragspartei gilt – analog der Verjährungsvorschrift für Mietzinse – eine Verjährungsfrist von drei Jahren.

§ 5 (Zahlungsmodalitäten)

- 5.1. Der Mietzins samt Umsatzsteuer ist bis zur vollständigen Räumung und ordnungsgemäßen Übergabe des Mietgegenstandes an die Vermieterin am Fünften eines jeden Monats im Vorhinein fällig. Der jeweilige Mietzinsbetrag ist rechtzeitig ohne weitere Aufforderung ausschließlich für die Dauer des Mietverhältnisses zugunsten der Vermieterin auf das Konto der **Bank Austria Real Invest**

Immobilien-Kapitalanlage GmbH bei der **UniCredit Bank Austria AG**
IBAN **AT131200052971000472** , BIC **BKAUATWW** oder ein anderes von der
Vermieterin bekanntgegebenes Konto für Rechnung der Vermieterin spesen- und
abzugsfrei zu entrichten.

- 5.2. Die Übergabe von Barbeträgen oder Schecks wird einvernehmlich ausgeschlossen.
- 5.3. Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 12% p. a. zu berechnen. Die Vermieterin kann außerdem den Ersatz anderer, vom Mieter verschuldeter und ihr erwachsener Schäden geltend machen, insbesondere die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen (§ 1333 Abs. 2 ABGB).
- 5.4. Mitteilungen des Mieters auf Zahlungsbelegen kommt keinerlei Rechtswirksamkeit zu. Er nimmt zur Kenntnis, dass solche Mitteilungen nicht als von der Vermieterin stillschweigend zur Kenntnis genommen gelten können. Ein Mieterwechsel in der Form, dass Überweisungen von anderen juristischen oder natürlichen Personen vorgenommen werden als dem Mieter, ist ausgeschlossen. Die Zahlung hat jedoch schuldbefreiende Wirkung.
- 5.5. Der Mieter ist nicht berechtigt, mit etwaigen Gegenforderungen gegen die Forderungen der Vermieterin aus diesem Vertrag aufzurechnen, es sei denn die Vermieterin ist zahlungsunfähig oder die Gegenforderungen des Mieters stehen in rechtlichem Zusammenhang mit der Forderung der Vermieterin, sind gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt worden.

§ 6 (Kaution)

- 6.1. Der Mieter leistet bis zur Übergabe des Mietgegenstandes als Sicherstellung für sämtliche Forderungen und Ansprüche der Vermieterin einen Kautionsbetrag in der Höhe von **€ 3.000,--** (3 Bruttomonatsmieten). Die Kaution wird durch Überweisung („Barkaution“) **auf das Konto bei der UniCredit Bank Austria**

AG IBAN AT831200052971000473 BIC BKAUATWW geleistet. Die auf der Veranlagung der Kautions am Kautionskonto erzielten Zinsen dienen ebenfalls dieser Sicherstellung. Über eine allfällige Inanspruchnahme der Sicherstellung erhält der Mieter eine Abrechnung. Bei Nicht- oder nur teilweiser Inanspruchnahme der Barkautions wird der daraus verbleibende Betrag, dem Mieter spätestens zwei Monate nach Rückstellung des Mietgegenstandes zurückgestellt. Sollte während des Mietverhältnisses eine (berechtigte) Inanspruchnahme des Sicherstellungsbetrages erfolgen, verpflichtet sich der Mieter, binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Vermieterin den Differenzbetrag auf den vor Inanspruchnahme gegebenen Einlagestand zur Verfügung zu stellen. Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass eine Barkautions auf einem Treuhandsammelkonto verwahrt wird und verpflichtet sich, allfällige gesetzlich erforderliche Erklärungen/Nachweise (insbesondere im Zusammenhang mit Präventionsbestimmungen betreffend Geldwäsche- und/oder Terrorismusfinanzierungsbestimmungen) nach entsprechender Aufforderung durch die Vermieterin unverzüglich abzugeben/zu erbringen. Der Mieter verpflichtet sich die Vermieterin von allfälligen Schäden aufgrund von Verstößen gegen diese Verpflichtung schad- und klaglos zu halten. Die Leistung der Kautions durch Barzahlung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

- 6.2. Die Rechte der Vermieterin aus Nichterfüllung des gegenständlichen Mietvertrages, insbesondere auch auf eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrages wegen Nichtzahlung des Mietzinses, bleiben dadurch unberührt.
- 6.3. Im Falle des Verzugs mit der (erstmaligen) Übergabe der Kautions ist die Vermieterin berechtigt, die Übergabe des Mietgegenstandes zu verweigern und nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten.

§ 7 (Benützung)

- 7.1. Sofern sich der Mieter in diesem § 7 dazu verpflichtet Handlungen vorzunehmen oder zu unterlassen, ist er auch verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass mit ihm im

Mietgegenstand zusammenwohnende Personen, Besucher und sonstige ihm zurechenbare Personen (wie beispielsweise Handwerker) die folgenden Benützungsregelungen einhalten.

- 7.2. Den vertragsgegenständlichen Mietgegenstand darf der Mieter für Wohnzwecke verwenden; eine Abänderung des Vertragszweckes bedarf der vorherigen Zustimmung der Vermieterin. Die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb des Mietgegenstandes ist ausnahmslos untersagt.
- 7.3. Außerhalb des Mietgegenstandes (sowie an Außenanlagen wie insbesondere Balkonen, Loggien und Gärten die zum Mietgegenstand gehören) dürfen Hinweistafeln, Vorrichtungen, Aufschriften, Schilder, Markisen, Klimageräte, Jalousien, und sonstige Gegenstände und Anlagen, nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin angebracht werden. Die Lagerung von Fahrnissen aller Art (auch von Müll) außerhalb des Mietgegenstandes ist dem Mieter nicht gestattet.
- 7.4. Ein vom Mieter etwaig beabsichtigter Anschluss von Stromverbrauchern an die elektrische Innenanlage des Mietgegenstandes bedarf, soweit es sich nicht um herkömmliche Beleuchtungskörper, Haushaltsgeräte oder ähnliche Stromverbraucher im ortsüblichen Umfang handelt, der vorherigen Zustimmung der Vermieterin auch dann, wenn der Anschluss der betreffenden Geräte, Maschinen und dergleichen nicht an die Genehmigung des Stromversorgers gebunden ist.
- 7.5. Die Tierhaltung bedarf der Bewilligung der Vermieterin, wobei die Vermieterin im Einzelfall die Bewilligung nur dann ablehnen wird, wenn dazu entweder in der Person des Mieters oder im Verhalten des Tieres ein Grund gelegen ist. Demnach ist es ein Grund zur Ablehnung einer solchen Bewilligung, wenn es sich nicht um typischerweise in Österreich in Wohnungen gehaltene Tiere handelt oder um solche, für deren Haltung eine behördliche Bewilligung erforderlich ist; der Mieter hat dabei eine allenfalls bestehende Hausordnung in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
- 7.6. Der Mieter ist verpflichtet, hinsichtlich ausschließlich von ihm benützter

Gartenanteile/Terrassen, dortige Wasserauslässe vor dem Winter zu entleeren. Sofern Terrassensteinplatten verlegt sind, sind diese zu reinigen, vor allem die Fugen zwischen den einzelnen Steinen von Moos und Unkraut freizuhalten sowie etwaige Abflüsse zu reinigen. Ein mitvermieteter Eigengarten ist vom Mieter ebenso in einem gepflegten Zustand zu erhalten (regelmäßiges Gießen und Rasenmähen, wenn nötig Unkraut jäten); sofern der Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist die Vermieterin berechtigt, nach einmaliger fruchtloser Aufforderung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist entsprechende Ersatzvornahmen auf Kosten des Mieters durchzuführen. Es sind hierzu geeignete konzessionierte Fachbetriebe zu ortsüblichen Preisen heranzuziehen. Die Rasenfläche darf seitens des Mieters nicht dauerhaft mit anderen Pflanzen, wie etwa Bäumen oder Büschen, bepflanzt werden.

- 7.7. Außerhalb des Mietgegenstandes dürfen Antennen- und Satellitenanlagen nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin errichtet werden. Die Zustimmung kann insbesondere verweigert werden, wenn ein Anschluss an eine bestehende Antennen- und/oder Satellitenanlage möglich ist. Über den Ort der Montage und die Verlegung der Leitungen (unter Putz) ist zwischen den Vertragsparteien das Einvernehmen herzustellen. Für den Fall der Inanspruchnahme durch Dritte aufgrund solcher Installationen ist die Vermieterin vom Mieter jedenfalls schad- und klaglos zu halten.
- 7.8. Der Mieter verpflichtet sich, für sich, seine Mitbenützer und alle jene Personen, die sich durch oder für ihn im Hause aufhalten, den Mietgegenstand, seine technischen Sonderausstattungen sowie die allgemeinen Hausanlagen und Einrichtungen, die Aufzugs- und Zentralheizungsanlage, Garage, Außenanlagen und Garten pfleglich zu behandeln, die diesbezüglichen Bestimmungen der Hausordnung einzuhalten und die für diese Anlagen und Einrichtungen bestehenden Vorschriften zu beachten.
- 7.9. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen

sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren. Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.

- 7.10. Der Mieter ist verpflichtet, Störungen Dritter, durch Immissionen (Lärm, Geruch, Vibrationen, Staub, etc.) zu unterlassen.
- 7.11. Der Mieter ist weiters verpflichtet alle behördlichen und gesetzlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) einzuhalten, auch wenn hierüber in diesem Vertrag oder in einer allfälligen Hausordnung keine Regelungen getroffen wird.
- 7.12. Bei Häusern mit Aufzug:
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
- 7.13. Bei Häusern mit Zentralheizung:
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.
- 7.14. Im Falle eines Verstoßes gegen eine in diesem § 7 genannte Verpflichtung des Mieters durch den Mieter oder eine ihm zurechenbare Person, ist er verpflichtet den Vermieter schad- und klaglos zu halten.

§ 8 (Instandhaltung, Veränderungen und Verbesserung)

- 8.1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und allfällige mitvermietete Ausstattung (einschließlich mitvermieteten Warmwasser- und/oder Heizthermen) unter Beachtung der diesbezüglichen Bedienungsanleitungen pfleglich zu behandeln,

zu warten und auf seine Kosten so instand zu halten (soweit es sich nicht um ernste Schäden oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung des Hauses handelt; diesfalls ist die Vermieterin bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich zu informieren), dass der Vermieterin und den anderen Mietern kein Nachteil erwächst. Die Instandhaltungspflicht des Mieters erstreckt sich sohin auf alle Maßnahmen, die nicht in die Erhaltungspflicht der Vermieterin gemäß dem auf diesen Vertrag sinngemäß anzuwenden § 3 MRG (in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung) fallen. Schäden, die durch schuldhaftes Verhalten der Vermieterin oder von ihr Beauftragter entstanden sind, fallen keinesfalls in die Instandhaltungspflicht des Mieters. Instandhaltungsmaßnahmen, deren Durchführung einen Eingriff in Mauerwerksteile, Hängedecken, Strom-, Wasser-, Lichtleitungen oder in sonstige Einrichtungen des Hauses erfordern, dürfen nur im Einvernehmen mit der Vermieterin vorgenommen werden.

- 8.2. Hinsichtlich mitgemieteter Sanitär- und Einrichtungsgegenstände und Einbauküche einschließlich Küchengeräten, verpflichtet sich der Mieter über Punkt 8.1. hinaus zur Vornahme sämtlicher – ohne Verschulden der Vermieterin, also etwa aufgrund normaler Abnutzung und Alterung – erforderlich werdender Reparaturen.
- 8.3. Der Mieter verpflichtet sich, mietvermietete Gegenstände schonend zu behandeln, zu warten und diese erforderlichenfalls reparieren zu lassen. Der Mieter verpflichtet sich weiters, mietvermietete Gegenstände (ausgenommen die unter Punkt 8.2. genannten) bei Bedarf zu erneuern.
- 8.4. Unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes darf der Mieter jederzeit vornehmen; diese gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl der Vermieterin entschädigungslos in deren Eigentum über, bzw. kann sie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.

Wesentliche Veränderungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Vermieterin. Als wesentlich gelten insbesondere solche Veränderungen, die (a) nicht der Übung

des Verkehrs entsprechen, (b) für die eine baubehördliche Bewilligung (Bauanzeige) notwendig ist, (c) die eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken oder (d) die sonst schutzwürdige Interessen der Vermieterin oder von Hausbewohnern beeinträchtigen. Die folgenden Veränderungen gelten in jedem Fall als wesentlich: (a) das Entfernen oder Errichten von Wänden, (b) das Entfernen oder Verlegen von Böden (insbesondere von Fliesen und Parkettböden), (c) das Entfernen oder Verlegen von Wandfliesen, das Entfernen oder Verlegen von Leitungen aller Art und (d) das Entfernen oder der Einbau von Küchen, Bädern und sonstigen Sanitärräumen.

Nach der Wahl der Vermieterin hat der Mieter zum Ende des Mietverhältnisses alle wesentlichen Veränderungen entweder auf eigene Kosten zu entfernen oder der Vermieterin entschädigungslos ins Eigentum zu überlassen.

Der Mieter verzichtet auf jeglichen Aufwandsersatzanspruch, es sei denn es handelte sich um notwendige, der Vermieterin obliegende Aufwendungen gemäß §§ 1097, 1036 ABGB.

- 8.5. Die Vermieterin ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung von Gefahren notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen. Soweit der Mieter zur Duldung derartiger Arbeiten verpflichtet ist, hat er seine Einrichtungen im Mietgegenstand, die sich bei den Arbeiten als hinderlich erweisen, über Ersuchen der Vermieterin auf die Dauer der Arbeiten zu entfernen.

§ 9 (Weitergabe und Untervermietung)

- 9.1. Der Mieter darf den Mietgegenstand ohne vorheriger Zustimmung der Vermieterin auch nicht teilweise untervermieten oder sonst an Dritte entgeltlich oder unentgeltlich zur Benützung überlassen oder weitergeben.
- 9.2. Ein nach § 14 MRG zulässiger Eintritt im Todesfall bleibt davon unberührt.

§ 10 (Versicherungen)

- 10.1. Der Mieter ist zum Abschluss einer angemessenen Haushaltsversicherung verpflichtet. Erhält der Mieter für im Mietgegenstand aufgetretene Schäden Versicherungsleistungen aus einer seiner eigenen Versicherungen oder aus einer von der Vermieterin abgeschlossenen Versicherung, so ist der Mieter verpflichtet, damit die im Mietgegenstand aufgetretenen Schäden unverzüglich beheben zu lassen. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so ist er der Vermieterin zu vollem Schadenersatz verpflichtet. Die Vermieterin kann sich schon während aufrechten Mietverhältnisses von der Erfüllung dieser Verpflichtung überzeugen.
- 10.2. Es wird dem Mieter empfohlen, diese Versicherungen bei jener Versicherungsgesellschaft abzuschließen, bei der auch die Vermieterin für das Gesamtobjekt versichert ist, um Streitfälle über die Verschuldensfrage zwischen Vermieterin und Mieter zu vermeiden, da im Schadensfall die gleiche Versicherungsgesellschaft einzutreten hat.

§ 11 (Vereinbarte Kündigungsgründe)

- 11.1. Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG als für die Vermieterin wichtige und bedeutsame Kündigungsgründe der Vermieterin die nachstehenden Umstände:
- a) die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen als den in diesem Vertrag vereinbarten Zwecken;
 - b) die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung sowie Weitergabe des Mietgegenstandes an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich;
 - c) die Nichtleistung oder im Falle der Inanspruchnahme der Kautions die nicht Wiederauffüllung der Kautions; und
 - d) die Nichtleistung bzw. Nichterbringung von allfälligen gesetzlich erforderlichen

Erklärungen/Nachweisen im Zusammenhang mit der Kautions gemäß Punkt 6.1. des Vertrages.

- 11.2. Allfällige weitere der Vermieterin aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zukommende Kündigungs- oder Auflösungsgründe (wie insbesondere die im § 30 Abs (2) MRG genannten Kündigungsgründe oder die vorzeitigen Auflösungsgründe des § 1118 ABGB) bleiben von §§ 11 dieses Vertrages, sowie von einer allfälligen Befristung des Vertrages oder einem allfälligen Kündigungsverzicht der Vermieterin, unberührt.

§ 12 (Beendigung des Mietverhältnisses)

- 12.1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grunde immer – ist der Mietgegenstand samt allfälligen mitvermieteten Gegenständen, insbesondere auch die hiezu gehörigen Geräte und Vorrichtungen, samt den übergebenen Bedienungsanleitungen und allen Schlüsseln in einem – abgesehen von einer durch vertragsgemäßen Gebrauch bewirkten Abnutzung – ordentlichen Zustand, geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt, der Vermieterin zurückzustellen. Hierüber ist ein gesondertes Übernahmeprotokoll zu erstellen.

Darüber hinaus sind bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieträume (Wände und Plafonds) deckend weiß neu auszumalen (im Fall der berechtigten Aufhebung des Mietvertrages durch den Mieter nach § 1117 ABGB jedoch nur, wenn die Malerei über das normale Maß hinaus abgenutzt oder beschädigt ist). Spuren, welche an Wänden, Decken oder Wand- oder Deckenverkleidungen von Nägeln, Schrauben etc. verursacht wurden, sind jedenfalls zu beseitigen. Die Parkettböden sind zu reinigen oder, sofern die Abnutzung über das normale Maß (wie insbesondere mechanische Beschädigungen) hinausgeht, abzuschleifen und zu versiegeln. Sofern Parkettböden abgeschliffen werden müssen, ist vorab die Zustimmung der Vermieterin einzuholen. Veränderungen sind, soweit § 8 dieses Vertrags nichts anderes bestimmt, rückgängig zu machen.

- 12.2. Wird der Mietgegenstand vom Mieter nicht ordnungsgemäß zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben, hat er die Mietzinszahlungen gemäß diesem Vertrag in unveränderter Höhe als Benützungsentgelt zu bezahlen. Darüber hinaus hat der Mieter für jeden angefangenen Monat der Nichtübergabe gemäß dem ersten Satz dieser Vertragsbestimmung eine Konventionalstrafe in der Höhe des dann gültigen Hauptmietzinses zuzüglich allfälliger USt zu bezahlen.

§ 13 (Inventar)

- 13.1. Mitvermietetes Inventar laut Inventarliste gemäß Pkt. 1.1.2.
- 13.2. Der Mieter verpflichtet sich das mitvermietete Inventar auf Vertragsdauer so zu warten und instand zu halten (erforderlichenfalls auch zu erneuern), dass dieses in jenem Zustand, in dem es übergeben wurde, jedoch unter Berücksichtigung einer aus vertragsgemäßigem Gebrauch resultierenden Abnutzung, erhalten wird.

§ 14 (Lift)

- 14.1. Der Mieter ist unverzichtbar berechtigt, den im Haus bestehenden Lift zu benützen. Er ist daher auch verpflichtet, im Rahmen der Betriebskosten (siehe dazu § 3 oben) den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten des Liftes (Liftkosten) zu bezahlen.
- 14.2. Falls der Lift nur mittels Liftschlüssel benützt werden kann, erhält der Mieter bei Übergabe des Mietgegenstandes auch einen Liftschlüssel ausgehändigt; weitere Liftschlüssel können bei Bedarf gegen Kostenersatz angefordert werden. Die Liftschlüssel sind gesperrt (d.h. sie können nicht beliebig nachgemacht werden), stehen im Eigentum der Vermieterin und werden von ihr bzw. ihrem Vertreter (Hausverwaltung) nur an zur Benützung Berechtigte ausgegeben. Der Mieter ist verpflichtet alle ihm übergebenen Liftschlüssel sorgsam zu verwahren und darf sie nicht an wohnungsfremde Dritte überlassen.

§ 15 (Anzuwendendes Recht)

- 15.1. Auf dieses Vertragsverhältnis und alle damit zusammenhängenden Fragen ist ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden.

§ 16 (Kosten und Gebühren)

- 16.1. Der Mieter trägt die Rechtsgeschäftsgebühr gemäß § 33 TP5 Gebührengesetz.
Bemessungsgrundlage für die Gebühr ist:
Dreifacher Jahresmietzins € 38.714,92
Die Gebühr beträgt 1 % der Bemessungsgrundlage. Sollte das Finanzamt später anlässlich einer Überprüfung eine höhere Gebühr fordern, trägt diese der Mieter.
- 16.2. Die Vermieterin trägt die Kosten der Vertragserrichtung.
- 16.3. Die Kosten rechtsfreundlicher Beratung trägt jede Vertragspartei selber.

§ 17 (Schlussbestimmungen)

- 17.1. Eine allfällige Hausordnung ist einzuhalten.
- 17.2. Jegliche Zustimmung und jeglicher Verzicht der Vermieterin kann nur ausdrücklich erklärt werden; der Mieter ist nicht berechtigt, aus den Handlungen der Vermieterin welcher Art auch immer eine „stillschweigende“ Zustimmung oder einen „stillschweigenden“ Verzicht der Vermieterin abzuleiten.
- 17.3. Verweise auf gesetzliche Bestimmungen in diesem Vertrag sind statisch zu verstehen, es sei denn die betroffene Bestimmung wäre im Falle eines statischen Verweises unwirksam; diesfalls ist der Verweis dynamisch zu verstehen.
- 17.4. Zusätzlich zu diesem Vertrag haben die Vertragsparteien in Bezug auf das Mietverhältnis keine Nebenabreden getroffen
- 17.5. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.

- 17.6. Änderungen der Anschrift des Mieters oder der Vermieterin sind dem jeweils anderen Vertragspartner unverzüglich bekannt zu geben, ansonsten schriftliche Erklärungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.
- 17.7 Der Mieter gibt bereits jetzt bekannt, dass Zustellungen an ihn ab Übergabe des Mietgegenstandes an die Adresse des Mietgegenstandes zu richten sind.
- 17.8. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen jeder Vertragsteil eine erhält.

Beilage

Beilage

Beilage

Datum: 7. 9. 2017

Datum: 07.09.2017.

Wohnpark Handelskai
Projektentwicklung GmbH & Co KG

vertreten durch:

ARWAG Immobilien-Treuhand
Gesellschaft m.b.H.

Vermieterin

Mieter