

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herr Michael Beches

Adresse:

Portugal Lissabon

als Vermieter, sowie

Gorovel Gheorgha und

Bazon Petronele

1150 Wien, Schuselkagasse 3/1

als Mieter, wie folgt:

I. Mietobjekt

Herr Michael Beches ist Wohnungseigentümer/in der Wohnung Schuselkagasse 3/ Top 1 in 1150 Wien. Sie vermietet und Familie Gorovel und Bazon mietet die vertragsgegenständliche Wohnung bestehend aus Vorraum, Küche, WC/Bad, AB, Wohnküche, Schlafzimmer. Die Nutzfläche der Wohnung beträgt ca. 50m².

II. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 15.02.2022 und wird auf 3 Jahre befristet abgeschlossen.

III. Mietzins

Der vereinbarte monatliche Mietzins besteht aus:

a.) dem Hauptmietzins von EUR 680,00 inkl. Betriebskosten und 10% USt

Der monatliche Bruttomietzins beträgt daher derzeit EUR 680,--

Der monatliche Bruttomietzins bitte an das folgende Konto zu überweisen über Dauerauftrag:

Empfänger: Michael Beches

IBAN: DE51 1001 1001 2025 0580 43

Bank N26

Der Mietzins ist jeweils am 15. eines jeden Monats im Vorhinein fällig.

Der vereinbarte Hauptmietzins wird auf Basis des vom österreichischen statistischen Zentralamt verlautbarten Index des Verbraucherpreises 1986 wertgesichert.

Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis der Berechnung ist die für den Monat August 2019 bekanntgegebene Indexzahl.

Der Hauptmietzins steigt oder sinkt im selben Verhältnis, wie sich diese Indexzahl verändert. Schwankungen bis ausschließlich 5% der Indexzahl nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt.

VI. Sofortige Vertragsauflösung aus wichtigem Grund

Die Vermieterin ist – abgesehen von dem in Punkt IV. und V. genannten Fall – berechtigt, den Vertrag mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn die Mieter

- a.) vom Mietvertrag einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne des § 1118 ABGB machen;
- b.) mit der Bezahlung des Mietzinses einschließlich der Wertsicherung und Betriebskosten länger als einen Monat im Rückstand sind;
- c.) in ein Ausgleichs- oder Konkursverfahren oder gerichtliches Vorverfahren verfallen, oder wenn ein Antrag auf Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird, oder wenn gegen die Mieter ein gerichtliches Zwangsverwaltungsverfahren eingeleitet wird.

Sonstige gesetzliche Auflösungs- und Kündigungsgründe der Vermieterin werden davon nicht berührt.

VII. Kosten

Die Kosten und Gebühren dieses Vertrages trägt die/der Mieter/In.

VIII. Inventar

Festgehalten wird, dass die Wohnung teilmöbliert übergeben wird. Zur Festhaltung des vertragsgegenständlichen Inventars werden Fotos angefertigt, welche dem Vertrag beigegeben werden und von den Mietern auf der Rückseite unterfertigt werden.

IX. Hausordnung

Die Mieter verpflichtet sich die beiliegende Hausordnung, die einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet, selbst sowie durch ihre Mitbewohner und Hilfskräfte einzuhalten. Beharrliche Nichtbefolgung der Hausordnung gilt als wichtiger Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 1 MRG.

X. Sonstige Vereinbarungen

Bei Vertragsbeginn werden den Mietern an Schlüsseln übergeben:

zwei Generalschlüssel für Haustor, Briefkasten, Kellerhaupttüre, Müllraum, Hof und Wohnung (unten) sowie ein Schlüssel für die Sicherheitsgitter bei den Fenstern sowie zwei Magnetsicherheitsschlüssel für die Wohnungstüre und einen Schlüssel für das Kellerabteil.

Festgehalten wird, dass die Kosten für elektrische Energie nicht in den Betriebskosten enthalten sind und von den Mietern selbst zu tragen sind.

Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Berechnung der weiteren Überschreitungen.

Die Mieter erklären sich damit einverstanden, dass die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben in monatlich gleichbleibenden Pauschalbeträgen gegen jährliche Verrechnung zur Vorschreibung gelangen und entrichtet werden.

Der gesamte Mietzins ist auf ein von der Vermieterin bekanntgegebenes Konto im Wege der Banküberweisung einzubezahlen.

IV. Kautio

Bei Vertragsunterfertigung haben die Mieter eine Kautio in der Höhe von EUR *** (Euro ***) zu übergeben. Die Vermieterin ist berechtigt, aus dieser Kautio alle offenen Forderungen aus dem Mietverhältnis abzudecken ohne dass damit die jeweilige Verpflichtung der Mieter getilgt ist. Die Mieter bleiben vielmehr verpflichtet, die Kautio auf die ursprüngliche Höhe zu ergänzen. Die Nichterfüllung dieser Verpflichtung berechtigt die Vermieterin zur sofortigen Vertragsauflösung, falls eine mittels eingeschriebenen Briefes an die Adresse des Vertragsobjektes gesetzte 14-tägige Nachfrist überschritten wird.

Der Kautionsbetrag ist über Verlangen der Vermieterin zu erhöhen oder über Verlangen des Vermieters zu reduzieren, entsprechend den Veränderungen der Indexziffer im Sinne der Wertsicherungsvereinbarung gemäß Punkt III. dieses Vertrages.

Die Rückzahlung wird erst gegen den Nachweis der Mieter fällig, dass er alle seine Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag erfüllt hat.

V. Vertragsgemäßer Gebrauch

Das Mietobjekt darf nur für Wohnzwecke benützt werden. Jedwede auch nur teilweise Überlassung des Mietobjektes an Dritte ist unzulässig.

Bauliche Veränderungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin durchgeführt werden. Insbesondere wird festgehalten, dass sich in der Wohnung maßgefertigte Einbaumöbel befinden. Vereinbart wird, dass sich die Mieter verpflichten diese eingebauten Möbel nicht zu verändern.

Die Mieter übernehmen die Instandhaltung des Mietobjektes und die Behebung aller Schäden die während der Dauer des Vertrages im Bestandobjekt auftreten.

Die Mieter haften weiters für Schäden, die sie oder ihre Besucher oder ihre Mitbewohner im Bestandobjekt oder an gemeinsamen Teilen des Hauses verursachen.

Die Mieter erklären aus zeitweiligen Störungen, Gebrechen oder Absperrungen der Wasserzufuhr oder der Gas-, Licht- und Kanalisationsleitungen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

Die Mieter erklären weiters, das Bestandobjekt im guten Zustand übernommen zu haben und verpflichten sich es nach Ablauf des Vertrages in eben diesem Zustand zurückzugeben.

Haustiere dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Vermieterin in den vertragsgegenständlichen Räumen gehalten werden.

XI. Schlussbestimmungen

Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Absprachen, Änderungen und Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Die Mieter erklären sämtliche Vertragsbedingungen gelesen und zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche sowie mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit.

Der Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche die Vermieterin erhält. Die Mieter erhalten eine Kopie.

Wien, am 20.01.2022

(Mieter)

(Vermieterin)