

MIETVERTRAG

Vermieter:

Mieter:

Prämabel

Der Vermieter ist verfügungsberechtigter Bestandgeber der Wohnung Top 21, 1060 Wien, Stumpergasse 11, Haus 2, 4. Liftstock, der KG 01009 Mariahilf, EZ 959, GSt. 935.936, Anteile 90/3649, B lfd. Nr. 58, und zur Vermietung berechtigt.

Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass auf das gegenständliche Mietverhältnis – unbeschadet der Geltung zwingender Rechtsnormen – ausschließlich die Bestimmungen dieses Vertrages und subsidiär hierzu die Bestimmungen des ABGB rechtswirksam sind. Dementsprechend gelangen die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) nur in dem in § 1 Abs. 4 MRG (Einleitungssatz) normierten Umfang zur Anwendung.

§ 1. Mietgegenstand

Vermietet wird die Wohnung im Hause 1060 Wien, Stumpergasse 11, Haus 2, 4. Liftstock, Top 21 (Maisonette) im Ausmaß von 80,6 m². Die 1. Ebene besteht aus Vorzimmer, Wohnzimmer mit integrierter Küche, Badezimmer mit Wanne und Dusche, WC; die 2. Ebene besteht aus Schlafzimmer, Galerie und begehbare Garderobe. Mitvermietet wird eine Terrasse von ca. 30 m². Eine Änderung des Verwendungszweckes außer zu Wohnzwecken ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Weiters wird ein Kellerabteil mitvermietet.

Die Wohnung verfügt über eine Gasanlagenheizung.

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit je 1 Schlüssel für die Wohnung und je 1 Schlüssel für das Haustor/Postfach ausgehändigt.

Dem Mieter wird bei Mietbeginn ein Übernahmeprotokoll ausgehändigt, in dem allfällige Mängel bei Übergabe aufzunehmen sind.

Direkt vom Mieter verursachte Kosten, wie insbesondere Strombezug und Telefon/Fax, trägt der Mieter. Anmeldung und Verrechnung erfolgt auf Namen des Mieters.

Heizkosten und Warmwasserkosten werden dem Mieter direkt vom Energieversorger zur Zahlung vorgeschrieben und sind an diesem zu entrichten.

Dem Mieter wird der Abschluss einer Haushaltsversicherung für den Mietgegenstand empfohlen.

§ 2. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am Ab diesem Zeitpunkt ist das Mietentgelt zu entrichten.

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 5 Jahren befristet abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet daher am , ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. .

Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen. Der Mieter verzichtet für die Dauer von 1 Jahr ab Mietbeginn auf die Ausübung des Kündigungsrechtes, eine Kündigung ist somit frühestens mit Wirkung zum möglich. Das Recht des Vermieters zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unbenommen.

§ 3. Mietzins

Der Mietzins besteht aus

- a) dem Hauptmietzins
- b) dem Anteil an Betriebs-, Nebenkosten und öffentlichen Abgaben

Der monatliche Hauptmietzins beträgt für den im § 1. angeführten Mietgegenstand EURO (in Worten)

Der Hauptmietzins zuzüglich der Betriebskosten ist im Voraus bis zum 5. eines jeden Monats zu bezahlen. Der Mieter verpflichtet sich, die monatliche Mietzinszahlung mittels eines Einziehungsauftrages für Lastschriften zugunsten des Vermieters über ein Girokonto einer Bank abzuwickeln. Im Falle des Verzuges sind vom Mieter Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. über den jeweiligen Basiszinssatz der Österreichischen Nationalbank zu bezahlen.

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherpreisindex 2010 oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Mietbeginns (.....) verlaubliche Indexzahl, bei späteren Änderungen jene Indexzahl, die Grundlage für die jeweils letzte Änderung war.

Der Vermieter ist berechtigt, Änderungen, die sich aus der Wertsicherung ergeben, unverzüglich geltend zu machen. Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren in drei Jahren. Erfolgt die Geltendmachung der Änderung des Hauptmietzinses aufgrund der Wertsicherung durch den Vermieter über einen

längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Hauptmietzinses.

Der Vermieter wird zunächst – ohne an diese Abrechnungsmodalität gebunden zu sein – jeweils am Beginn eines Kalenderjahres den aufgrund der Wertsicherung sich ergebenden neuen Mietzins bekannt geben.

§ 4. Erhaltungspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, den dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Mieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtung, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitäre Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und anderen Bewohnern des Hauses sowie ihm selbst kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsobjektes oder an der Außenseite dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen. Eine Zustimmung des Vermieters für bauliche Veränderungen im Mietgegenstand ist jedoch nicht erforderlich, wenn die vom Mieter beabsichtigte Änderung für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich ist, leicht wieder zu beseitigen ist und keine wichtigen Interessen des Vermieters beeinträchtigt. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u.dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über, sofern keine zwingende Kostenersatzpflicht gemäß § 10 MRG vorliegt. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden. Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

§ 6. Untermiete und Rechtsnachfolge

Ohne vorangehende Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, Rechte aus diesem Vertrag abzutreten und/oder den Mietgegenstand ganz oder auch nur teilweise unterzuvermieten oder sonst weiterzugeben. Die Mitbenutzung des Mietgegenstandes insbesondere durch Ehegatten, Lebensgefährten und Kinder ist zulässig.

Im Falle der zulässigen Weitergabe oder Mitbenutzung gemäß vorangehenden Absatz bleibt der Mieter für die Einhaltung des Mietvertrages durch den Benutzer und für die termingerechte Räumung, insbesondere durch einen Unterbestandnehmer oder sonstigen Nutzer bei Beendigung des Vertragsverhältnisses verantwortlich; er haftet dem Vermieter für den durch Verschulden des Nutzers oder Unterbestandnehmers verursachten Schaden.

§ 7 Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs.4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjekts, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

§ 8 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Mieter hat dem Vermieter und/oder den von diesem beauftragten Personen aus wichtigem Grund und (außer bei Gefahr in Verzug) nach zeitgerechter Vorankündigung das Betreten des Mietobjektes zu gestatten. In Fällen von Gefahr in Verzug ist das Betreten der Räume auch ohne Anwesenheit des Mieters gestatten. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Wohnungsverkaufs mit Miet- und Kauflustigen zu besichtigen.

§ 9. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderungen stehen im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, sind gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

§ 10. Sonstiges

1. Zur Sicherstellung der mit den vorliegenden Mietvertrag übernommenen Verpflichtungen erlegt der Mieter als Kautions einen Betrag von € Die Kautions dient zur Sicherstellung des Mietentgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes, der Unterlassung wertmindernder baulicher Veränderungen sowie der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung. Hat der Vermieter Ansprüche aus der Kautions abgedeckt, ist der Mieter binnen 8 Tagen nach Aufforderung zur Wiederauffüllung der Kautions verpflichtet. Die Rückzahlung der Kautions erfolgt nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes an den Vermieter.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand (insbesondere auch das vorhandene Kellerabteil) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt und in ordnungsgemäßen Zustand, d.h. wie bei Mietbeginn übernommen, an den Vermieter zurückzustellen, wobei unerhebliche Gebrauchsspuren nicht zu beseitigen sind. Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffene Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen; alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten zu entfernen. Unterlässt der Mieter eine ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen

notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen. Sämtliche Schlüssel sind zu übergeben.

3. Der Inhalt dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt.
4. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung.
5. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse bekannt gegeben wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

St. Pölten, am

.....

Vermieter

.....

Mieter