

HAUPTMIETVERTRAG

Tellanwendung MRG

abgeschlossen zwischen:

Betül Cakmak
Fickeysstraße 13Top 1
1110 Wien

als Vermieter

und

Stevanovic Katarina; geb. am: 24.06.2000;

Adresse:

Tel.: 06764839527;

E-Mail: katarinastevanovic24@yahoo.de

als Mieter andererseits.

I.

Mietgegenstand

1)

Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Haus 1110 Wien, **Fuchsröhrenstraße 19** gelegenen Mietgegenstand Wohnung **Top Nr. 8**.

2)

Die Wohnung besteht aus **Vorzimmer; Badezimmer mit Toilette, Dusche, Waschbecken; Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss; Wohnküche mit Einbauküche mitsamt sämtlichen Geräten (laut Übergabeprotokoll); Schlafzimmer; Balkon**. Die Wohnung stellt einen Erstbezug dar, ist im 3. Stock der Anlage gelegen und hat ein Ausmaß von rund **44,30 m² Wohnfläche + 8,73 m² Balkon**.

Ebenfalls zur Verfügung steht ein **Kellerabteil mit der Aufschrift 8**, welches ebenfalls mitvermietet wird und sich im Erdgeschoß des Hauses befindet.

3)

Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken. Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

4)

Beim gegenständlichen Bestandsobjekt handelt es sich um eine Teilausnahme vom Mietrechtsgesetz gemäß § 1 Abs 4 Z 3 MRG (Gebäude mit Baubewilligung nach dem 8.5.1945, Wohnungseigentum).

5)

Der Mieter hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt.

II.

Vertragsdauer

1)

Das Mietverhältnis beginnt am **01.04.2021** und wird auf die **Dauer von 40 Monate** abgeschlossen. Es endet somit am **31.10.2024**, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

2)

Dem Mieter kommt – dem Gesetz entsprechend – **nach Ablauf von 1 Jahr** das Recht zur Aufkündigung unter Einhaltung einer **dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten** zu.

3)

Dem Vermieter kommt jedoch das Recht zur vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung unter Einhaltung einer **dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten** zu, falls der Mieter das Bestandobjekt entgegen der vertraglichen Vereinbarung untervermietet, in welcher Form auch immer an Dritte weitergibt, oder die Wohnung bzw. die Wohnsubstanz erheblich schädigt.

4)
Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der Befristungsvereinbarung unberührt.

III. Mietzins, Nebenkosten

1)
Der frei vereinbarte Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins für die Wohnung, den Nebenkosten, insbesondere Betriebskosten und den Abgaben sowie der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe und setzt sich zusammen aus:

- dem mit Euro 600,- monatlich vereinbarten **Hauptmietzins** für die Wohnung
- dem Anteil für die Wohnung an **Betriebskosten** und laufenden öffentlichen Abgaben welcher derzeit Euro 130,- netto beträgt
- und der **Umsatzsteuer**, welche derzeit 10% für Wohnimmobilien beträgt

Der monatliche Bruttomietzins (inkl. Betriebskosten und gesetzlicher Abgaben) beträgt somit derzeit **730,- Euro** (in Worten: Euro ...**siebenhundertdreissig EUR** ...)

2)
Es wird die Wertbeständigkeit des vereinbarten Mietzinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 = XXX (Monat Abschluss - VPI 2015). Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl.

Der Vermieter ist berechtigt, die Wertsicherungsvereinbarung durch einen entsprechenden Nachfolgeindex (etwa durch den HICP – Harmonized Index of Consumer Prices) zu ersetzen. Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt.

Die Wertsicherung der Miete für Wohnung erfolgt jährlich im Jänner und wird ab diesem Monat dem Mieter zur Kenntnis sowie zur Vorschreibung gebracht.

Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge vom Mieter innerhalb der Verjährungspflicht auch rückwirkend einzufordern. Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht.

3)
Unter den Nebenkosten werden die dem Vermieter als Wohnungseigentümer von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten und laufend öffentlichen, sowie sonstige Abgaben – zuzüglich jeweiliger USt. – verstanden.

Zur Deckung der Nebenkosten wird ein monatlicher Pauschalbetrag (Akontierung) in oben genannter Höhe eingehoben, die endgültige Abrechnung der jährlichen Betriebskosten erfolgt bis spätestens 31. August des Folgejahres. Sollte die Hausverwaltung die monatliche Akontoleistung für den Mietgegenstand erhöhen, ist der Vermieter zur Erhöhung des Akontobetrages in diesem Umfang berechtigt. Allfällige Nachforderungen aus der Jahresabrechnung sind vom Mieter binnen 14 Tagen ab Übermittlung der Abrechnung an den Vermieter zu bezahlen, ebenso steht dem Mieter bei Überzahlung ein entsprechendes Guthaben innerhalb derselben Frist zu.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter die sonstigen von ihm verursachten Betriebskosten (wie etwa Stromkosten, Heizungskosten = Infrarotheizung, Telefon, Telekabel und dgl.) neben dem genannten Mietzins selbst zu tragen hat.

Der Mieter verpflichtet sich, eine entsprechende Hausrats-Versicherung auf eigene Kosten, unmittelbar bei Bezug der Wohnung abzuschließen und dem Vermieter nach dem Abschluss der Versicherung mittels Vorlage der Polizze zur Kenntnis zu bringen.

4)
Der vereinbarte Bruttogesamtmietzins ist monatlich **im Voraus** jeweils **bis zum 3. des Kalendermonats** fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Bei Zahlungsverzug gelten Verzugszinsen in der Höhe von 10% p.a. als vereinbart, Mahnungen sind kostenpflichtig. Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess- und Vertretungskosten).

5)
Der Mieter verpflichtet sich einen **Dauerauftrag** für die Zahlung der Bruttomiete zu Gunsten des Vermieters, mit der Bezeichnung „**Fuchsröhren_19_8**“ einzurichten

Kontodaten:

Mag. Betül Cakmak
Bank Bank Austria
BIC: BKAUATWW
AT621200000714504743

6)
Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen den Mietzins wird, soweit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder von dem Vermieter ausdrücklich anerkannt wurde, ausgeschlossen.

IV.

Instandhaltung, Veränderungen, Haftung

1)
Das Bestandsobjekt ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln, insbesondere im Hinblick auf die Einbauküche, die, wie die gesamte Wohnung neu ist und einen Erstbezug darstellt.

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte) zu warten und in standzuhalten, insbesondere Küchen- und Warmwasseraufbereitungsgeräte (Wartung laut Herstellerangaben), sowie ordnungsgemäß zu lüften, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.

Ernste Schäden des Hauses sind dem Vermieter bei sonstigem Schadensersatz unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter verpflichtet sich Silikonfugen regelmäßig auf ihre augenscheinliche Dichtheit zu überprüfen. Werden, vor allem hinsichtlich der Silikonfugen, Schäden bemerkt sind diese selbst zu beheben. Kommt der Mieter seinen vereinbarten Wartungs- und/oder Instandhaltungspflichten nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der unbedingt erforderlichen Arbeiten (zu ortsüblichen Konditionen) jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Der Mieter unterlässt es – bei sonstigem Schadenersatz – Fliesen in Bad oder im WC anzubohren, bzw. Küchenschränke durch Nägel oder ähnliches zu beschädigen. Es darf lediglich in den Fugen gebohrt werden. Die Parkettböden dürfen nicht überklebt oder angebohrt werden.

2)
Vom Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Vermieters und müssen vorher unter detaillierten Angaben von Art und Umfang schriftlich bekannt gegeben werden.

Der Mieter verzichtet – sofern im Einzelfall keine gesonderten Vereinbarungen getroffen werden – auf jeden Ersatzanspruch im Zusammenhang mit allfälligen, von ihm vorgenommenen Investitionen. Auf Wunsch des Vermieters ist bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Ausdrücklich abbedungen werden Ansprüche gemäß §§ 1097, 1036, 1037, ABGB.

3)
Der Vermieter und/oder (ein) von diesem Beauftragten(r) kann (können) das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung – jedoch nicht zur Unzeit (und unter Berücksichtigung der Interessen des Mieters) – zum Zweck der Besichtigung betreten, bei Gefahr im Verzug entfällt die Voranmeldepflicht.

4)
Aus zeitlichen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Licht-, Kanalisation-, Strom-, Wasserleitungen und dgl. kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern diesen daran kein grobes Verschulden trifft.

5)
Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Schäden und Nachteile, die diesem oder anderen Hausparteien durch ihn oder die in das Bestandsobjekt aufgenommen Personen oder sonstige in seinem Einflussbereich stehende Dritte – auch Lieferanten – entstehen.

6)
Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Bestandsobjektes und die sonstigen ihm bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Bestandsobjektes, so rechtzeitig vor – bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann. Diese Verpflichtung schließt ebenfalls das mitvermietete Kellerabteil ein. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile – ungeachtet darüberhinausgehender Ansprüche – eine Konventionalstrafe **in Höhe einer Bruttomonatsgesamtmiete**, falls das Bestandsobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

7)
Im letzten Monat vor Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Mieter in Abstimmung mit ihm und seinen Lebensverhältnissen, Besichtigungen in Hinblick auf eine Neuvermietung zu dulden.

V.

Untervermietung, Weitergabe, Tierhaltung

1)
Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder Weitergabe (an nicht gemäß § 14 Abs 3 MRG eintrittsberechtigte Personen) ist dem Mieter untersagt und stellt einen Grund zur vorzeitigen Aufkündigung des befristeten Mietverhältnisses durch den Vermieter dar (siehe Vertragspunkt II. 2)).

2)
Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

VI.

Kautions

1)
Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautions in Höhe von **Euro 2.190,00**
(in Worten: Euro **zweitausendeinhundertneunzig**).

Die Kautions ist auf folgendes Konto **vor Übernahme der Wohnung**, auf ein Sparbuch mit dem Lösungswort „~~Top 8 Fuchs~~“ **Katarina**

Eine Verzinsung des Betrages erfolgt im Rahmen der, von der kontoinnehabenden Bank gewährten Zinsen für täglich fällige Einlagen, abzüglich der Bearbeitungsgebühr. Die Kautions ist für Forderungen des Vermieters gegen den Mieter während des Mietverhältnisses jederzeit abrufbar. Der Mieter ist verpflichtet die Kautions binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch den Vermieter aufzufüllen.

2)
Die Kautions dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteile (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kautions zu den genannten Zwecken zu verwenden.

3)
Die Kautions ist zur Gänze bzw. gegebenenfalls hinsichtlich des nicht widmungsgemäß verbrauchten Teiles **blinnen zwei Wochen nach Rückstellung** des von den Fahrnissen des Mieters geräumten Bestandobjektes an diesen zu retournieren. Entstehen Schäden im Mietobjekt, welche bei Rückstellung bemerkt werden, erstreckt sich diese Frist um jene Zeit, die für die Einholung von Kostenvoranschlägen für die Behebung dieser Schäden durch Professionisten benötigt wird.

VII. Sonstige Bestimmungen

1)
Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich ein Vertragsteil auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

2)
Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

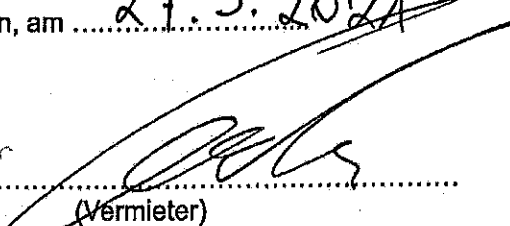
3)
Solange dem Vermieter keine andere Zustelladresse des Mieters nachweisbar zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Anschrift des vermieteten Bestandobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugestellt gelten.

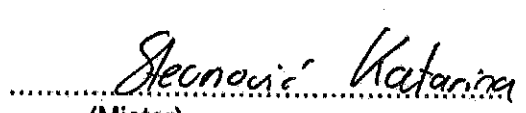
4)
Alle mit der Errichtung dieses Mietvertrages verbundenen Kosten trägt der Mieter.

5)
Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, wovon je eine für die beiden Vertragsteile bestimmt ist.

6)
Folgende Person tritt dem Vertrag solidarisch haftend als Bürge und Zahler bei:
XXX

Wien, am 27.3.2024


.....
(Vermieter)


.....
(Mieter)