

Wohnung Teilanwendung

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Vermieterin:

.....
vertreten durch
AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2

Hauptmieter:

.....
geb.: 00.00.1900
derzeit wohnhaft:

Mietobjekt:

im Haus, Wohnung Top ... mit ca. ... m²
zuzüglich Balkon / Terrasse mit ca. m²

Mietbeginn:

.....

Mietdauer:

unbefristet

Mietzins:

EUR netto / Monat zuzüglich
Betriebs- / Nebenkosten und gesetzl. Umsatzsteuer

Betriebskostenkonto:

derzeit EUR netto / Monat zuzüglich gesetzl. Umsatzsteuer

Liftbetriebskostenkonto:

derzeit EUR netto / Monat zuzüglich gesetzl. Umsatzsteuer

Heizkostenkonto:

derzeit EUR netto / Monat zuzüglich gesetzl. Umsatzsteuer

Gesamtmietzins:

EUR brutto / Monat inklusive gesetzl. Umsatzsteuer

Wertsicherung:

Index VPI 2015, Ausgangsbasis ist der Indexwert von Monat/Jahr
jährliche Anpassung

Kautions:

EUR Überweisung / Bankgarantie

Mietzweck:

zu Wohnzwecken

Ausstattungsbeschreibung: siehe Übergabeprotokoll

Beilagen:

- ./1 Bestandsplan
- ./2 Hausordnung
- ./3 Energieausweis

I. MIETOBJEKT

- 1.) Die Vermieterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse **PLZ, Adresse, HNr.**. Sie vermietet und übergibt dem Mieter und dieser mietet und übernimmt das Mietobjekt (Wohnung) wie jeweils auf Seite 1 beschrieben, gemäß beiliegendem Plan (Beilage /1.)
- 2.) Festgehalten wird, dass das Gebäude, in welchem sich der Mietgegenstand befindet, nach dem 30.06.1953 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde, sodass das Mietverhältnis gemäß § 1 Abs. 4 MRG nur in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt. Es kommen daher seitens des MRG nur die Bestimmungen der §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG idgF. zur Anwendung.
- 3.) Der Mieter erklärt sich mit Abweichungen der Fläche des Mietgegenstandes um max. +/- 5 % vom Naturmaß einverstanden, darüberhinausgehende Abweichungen werden zur Gänze berücksichtigt.
- 4.) Der Mietgegenstand befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand, wie im Übergabeprotokoll festgehalten, welches anlässlich der Übergabe des Mietgegenstandes erstellt wird. Festgestellte Mängel, die die Benützung des Mietgegenstandes für den vereinbarten Anmietungszweck nicht wesentlich beeinträchtigen, behindern seine Übergabe nicht.
- 5.) Der Mieter ist zur Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen berechtigt.
- 6.) Der Mietgegenstand wurde entsprechend den öffentlich-rechtlichen Bauvorgaben errichtet. Der Mieter hat keinen Anspruch auf eine darüber hinausgehende Ausführung nach dem Stand der Technik oder anderen Verkehrssitten.

II. MIETZEIT, VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG

- 1.) Das Mietverhältnis beginnt und endet wie auf Seite 1 vereinbart, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. Es kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalenderquartals gekündigt werden, wobei die Vermieterin nur aus den gesetzlichen Kündigungsgründen des § 30 Abs. 2 MRG kündigen kann. Der Mieter verzichtet für die Dauer von einem Jahr, von Beginn des Mietverhältnisses an gerechnet, auf sein Recht, eine Kündigung des Mietvertrages auszusprechen.
- 2.) Jede widmungswidrige oder vertragswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG vereinbart. Der Mieter verpflichtet sich, nach erfolgter rechtsgültiger Kündigung, der Vermieterin oder den von Ihm beauftragten Personen, den Zutritt zur Bestandeinheit, nach vorheriger Terminvereinbarung, zu gewähren.
- 3.) Das Mietverhältnis kann vom Vermieterin aus allen erdenklichen Gründen des §30 MRG auch ohne Einhaltung von Fristen und Terminen jederzeit aufgelöst werden; insbesondere dann, wenn:
 - a) der Mieter vom Mietgegenstand trotz schriftlich erfolgter Abmahnung und Nachfrist einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht,
 - b) der Mieter trotz Setzung einer 14-tägigen Nachfrist mit der Bezahlung des Mietzinses für eine Mietzinsperiode (1 Monat) säumig ist,

- c) der Mieter sonstige, wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages – trotz schriftlich erfolgter Aufforderung zur Herstellung des vertraglichen Zustandes, unter Setzung einer Nachfrist – verletzt.

III. MIETZINS

- 1.) Die Vertragsparteien vereinbaren für den gemieteten Mietgegenstand einen monatlichen Gesamtmietzins in Höhe wie auf Seite 1 beschrieben inklusive Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe.
- 2.) Der monatliche Mietzins ist vom Mieter ab Mietbeginn zu entrichten.
- 3.) Der Mietzins ist jeweils monatlich im Vorhinein zu leisten, sodass dieser am Fünften eines jeden Monats auf dem Konto der Hausverwaltung bei der [REDACTED] abzug - und spesenfrei gutgebucht ist. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Geldes bei der Hausverwaltung an. Die Vermieterin ist berechtigt, Verzugszinsen laut Zahlungsverzugsgesetz zuzüglich Mahnkosten in Höhe von EUR 15,00 für jede Mahnung zu verrechnen.
- 4.) Der Mietzins ist auf der Basis des von der Statistik Austria ermittelten Verbraucherpreisindex 2015 (bzw. des allenfalls an dessen Stelle tretenden Index) wertgesichert, wobei der auf Seite 1 genannte Monat die Ausgangsbasis für die Berechnung bildet. Sollte der VPI 2015 bzw. ein analoger Nachfolgeindex – aus welchem Grund auch immer - von der Statistik Austria oder einer entsprechenden Nachfolgestelle nicht mehr veröffentlicht werden, gilt als vereinbart, dass der Mietzins dennoch in seiner Kaufkraft gesichert bleibt. Für die Ermittlung der Kaufkraft sind dies falls jene Grundsätze heranzuziehen, die für die Indexberechnung der Statistik Austria oder einer entsprechenden Nachfolgestelle zuletzt angewendet wurden.

Der Mietzins wird zum ersten Jänner eines jeden Jahres durch Vergleich der Indexzahl für September des Vorjahres mit der Indexzahl für September des Vorvorjahres angepasst. Die erstmalige Anpassung zum ersten Jänner erfolgt durch Vergleich der Ausgangsbasis mit der Indexzahl des nächstfolgenden Septembers. Der sich aus der Wertsicherung ergebende neu berechnete Mietzins wird umgehend nach erster Aufforderung der Vermieterin zur Zahlung fällig.

Die Auswirkung dieser Wertsicherungsklausel tritt mit Änderung der Indexziffer von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden besonderen Erklärung eines der Vertragsteile bedürfte. Selbst wenn die Vermieterin nur den Mietzins ohne Berücksichtigung seiner Veränderung durch die Wertsicherung entgegen nimmt oder der Mieter den Mietzins unverändert bezahlt, hat die Vermieterin im Fall einer wertsicherungsbedingten Erhöhung des Mietzinses damit nicht konkludent auf die sich aufgrund der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Erhöhungsbeträge verzichtet und hat der Mieter im Falle einer wertsicherungsbedingten Verminderung des Mietzinses ebenso nicht konkludent auf die sich aufgrund der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Verminderungsbeträge verzichtet. Eine Rückverrechnung der vereinbarten Wertsicherung wird zwischen den Vertragsteilen ausdrücklich als zulässig vereinbart.

- 5.) Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen, es sei denn, dass die Vermieterin zahlungsunfähig wäre, oder diese Gegenforderungen im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters entstehen, gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt sind.

IV. BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

- 1.) Der Mieter hat - zuzüglich zu dem in Punkt III) vereinbarten Mietzins – auch sämtliche mit dem Betrieb des Gebäudes und des Mietgegenstandes verbundenen Betriebs- und Nebenkosten, öffentlichen Abgaben und Verwaltungskostenanteilig zu tragen. Die Verpflichtung zur Bezahlung der Betriebs- und Nebenkosten zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer beginnt ab Übergabe.
- 2.) Zu den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zählen die in den §§ 21-24 MRG normierten Positionen, sowie sämtliche Kosten, die mit dem Betrieb, der Pflege, Wartung, Instandhaltung und Verwaltung des Gebäudes und Mietgegenstandes verbunden sind:
 - a) sämtliche die Liegenschaft und/oder Gebäude betreffenden öffentliche Abgaben (z.B. Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren), die kraft Gesetzes, Verordnung oder gesetzlicher Verfügung zur Vorschreibung gelangen;
 - b) Kosten für die Versicherungen (Gebäudehaftpflicht, Feuer, Sturm, Leitungswasser [inklusive Korrosion und Verstopfung], Niederschlagswasser, Vandalismus, Glasbruch, Steinschlag);
 - c) Kosten für Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, Reparatur, Strom, TÜV-Überprüfung, Störungsbehebung, Notrufeinrichtung von Aufzügen/Rolltreppen sowie den Aufzugswart;
 - d) Kosten für Wartung, Instandhaltung, Reparatur, Strom, Störungseinsätze, hinsichtlich der Beleuchtung der Allgemeinflächen und Außenanlagen;
 - e) Kosten für Wartung, Instandhaltung, Reparatur, Reinigung der Außenanlagen und Allgemeinflächen, wie z.B. Zufahrten, Parkplätze, Dachrinnen, Dachsicherungseinrichtungen Werbeanlagen Einzäunungen, udgl; (inklusive Winterdienst z.B. Tauwetterkontrolle und in diesem Zusammenhang erforderliche Maßnahmen, Splittstreuungen und Schneeräumungen, erforderliche Dach/Terrassenabschöpfungen des Schnees);
 - f) Kosten für Betreuung der Grünanlagen und Bepflanzungen (inklusive Rasenpflege, Baumschneidarbeiten, Bewässerung usw.); für die Ermittlung von Nichteinleitungsmengen, für Ersatzpflanzungen und Baumgutachten.
 - g) Kosten für Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, Reparatur, Eichung, TÜV-Überprüfung, Energieverbrauch der technischen Anlagen und Einrichtungen (insbesondere sämtliche Haustechnikanlagen samt Steuerung, wie z.B. Heizungs-, Klima-, Warmwasserversorgungs-, Enthärtungs-, Abwasserentsorgungs-, Lüftungs- und Brandmeldeanlagen, Braundrauchentlüftung, Brandschutztüren, Brandschutztore, Feuerlöscher und sonstige Brandschutzeinrichtungen, CO-Warnanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage, Blitzschutz, Haus-SAT-Anlage und Telekabel, Waschküche, Tor- und Schließanlagen sowie Zutrittssysteme, Außenjalousien und sonstige Gemeinschaftsanlagen udgl.); sowie die Kosten für die Objektüberprüfung (derzeit gem. Ö-Norm B 1300/1301)
 - h) Kosten der Schädlingsbekämpfung, des Rauchfangkehrers, Kanalräumers;
 - i) Kosten für die Errichtung und den Betrieb von Zählern für die Energie-/Verbrauchsmessung (Wärme, Kälte, Strom) sowie Wasserverbrauch. Darüber hinaus auch die Kosten für die Strombezugsberechtigung gemäß den öffentlichen Tarifen des E-Werkes;
 - j) Bewachungs- und Portierkosten;
 - k) Kosten für die Beseitigung von Beschädigungen von Einfriedungszäunen, Einfahrtstoren, Lichtmasten und zugehöriger technischer Geräte, sowie der Werbeanlagen und Fahnenmasten;

- l) Kosten für die Beseitigung von Vandalismusschäden oder Verschmutzungen durch Graffiti;
 - m) Kosten für Schmutzmatten inkl. Mietmattenservice;
 - n) Kosten für Müllabfuhr und Abfallbeseitigung;
 - o) Kosten für einen Austausch der Schließanlage bei Einbruch oder Zerstörung durch Unbekannte;
 - p) Kosten der laufenden Gebäudebetreuung (Facilitymanagement / technische Objektbetreuung, Rufbereitschaft) und der Verwaltung;
 - q) Energiekosten insbesondere für Heizung, Kühlung, Lüftung und Warmwasser;
- 3.) Der Mieter verpflichtet sich für Strom, Heizung, Fernkälte, Warm- und Kaltwasser udgl. direkte Lieferverträge mit den betreffenden Versorgungsunternehmen abzuschließen und diese Kosten direkt zu begleichen soweit diese Leistungen nicht vom Vermieterin an den Mieter verrechnet werden oder die Verrechnung über ein Versorgungsunternehmen an den Mieter vom Vermieterin in Auftrag gegeben wurde. Die Vermieterin ist in diesem Zusammenhang schad- und klaglos zu halten.

Sollte die Vermieterin den Auftrag zur Verrechnung der Aufwände für insbesondere, aber nicht ausschließlich, z.B. Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Abwasser, Kühlung an ein Unternehmen erteilt haben oder zukünftig erteilen, wird vereinbart, dass die Verrechnung dieser Aufwendungen (Vorauszahlung, Abrechnung udgl.) über dieses Unternehmen abgewickelt wird. Der Mieter ist verpflichtet, der durch die Vermieterin abgeschlossenen Vereinbarung mit dem Unternehmen für die Bestanddauer beizutreten und sämtliche Vorschreibungen direkt an das Unternehmen zu zahlen.

- 4.) Der verhältnismäßige Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Bestandobjektes zur Gesamtfläche aller Mietgegenstände des Hauses. Im Falle einer nachträglich eintretenden Änderung der Gesamtfläche ist die Vermieterin zu einer entsprechenden Anpassung des Verrechnungsschlüssels berechtigt. Eine Nichtbenützung allgemeiner Anlagen befreit den Mieter nicht von der Entrichtung des dafür auf ihn entfallenden Kostenanteiles.
- 5.) Der Mieter ist berechtigt, den Lift zu benützen, jedoch auch verpflichtet, die mit dem Betrieb und der laufenden Wartung verbundenen – anteiligen – Kosten der Gemeinschaftsanlage während der gesamten Mietdauer zu tragen; unabhängig davon, ob er den Lift in Anspruch nimmt.
- 6.) Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung, der Erweiterung des Deckungsumfanges und/oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses zu.
- 7.) Die Betriebs- und Nebenkosten werden dem Mieter in monatlichen Akontobeträgen vorgeschrieben. Die Vermieterin verpflichtet sich, jährlich bis zum 30.06. anhand von Belegen eine Abrechnung über die Betriebs- und Nebenkosten des vorangegangenen Kalenderjahres zu legen. Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentliche Abgaben und sonstigen Aufwendungen erfolgt in diesem Fall durch fristgerechte Auflage der Rechnungsbelege in der Hausverwaltung. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass am Beginn des Mietverhältnisses keine stichtagsgemäße Abrechnung der genannten Kosten erfolgt. Dementsprechend ist der Mieter verpflichtet bzw. berechtigt, Fehlbeträge bzw. Überschüsse aus der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung des vorangegangenen

Kalenderjahres auch dann zu leisten bzw. entgegenzunehmen, wenn diese Nachzahlungen/Guthaben für einen Zeitraum aus dem vergangenen Kalenderjahr begehrt werden, in welchem er noch nicht Mieter war.

- 8.) Bei gestiegenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben kann auch während des Jahres eine Erhöhung der monatlichen Akontobeträge erfolgen, wobei diese Erhöhung dem Mieter im Vorhinein schriftlich bekannt zu geben ist.

V. KAUTION, KONVENTIONALSTRAFE

- 1.) Der Mieter verpflichtet sich, zur Sicherstellung aller Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietverhältnis bei Vertragsabschluss eine Kautions in der auf Seite 1, beschriebenen Höhe, auf ein gesondert geführtes Konto der Hausverwaltung zu überweisen oder Form einer unwiderruflichen, abstrakten, unbefristeten Bankgarantie eines inländischen Kreditinstitutes zu übergeben. Die Verwahrung und Veranlagung der Kautions hat entsprechend den Bestimmungen des § 16b MRG zu erfolgen. Der Mieter verpflichtet sich, drei Monate vor allfälligem Ablauf der Bankgarantie jeweils eine Verlängerung der Bankgarantie auf weitere drei Jahre, zumindest jedoch auf die Restdauer des Mietvertrages zuzüglich drei Monaten zu erwirken (revolvierende Bankgarantie), widrigenfalls die Vermieterin bei nicht rechtzeitiger Verlängerung der Bankgarantie berechtigt ist, die bestehende Bankgarantie auch dann in Anspruch zu nehmen und in eine Barkautions umzuwandeln, wenn zu diesem Zeitpunkt keine offenen Forderungen gegen den Mieter bestehen.
- 2.) Die Übergabe der Kautions muss vor Mietbeginn, spätestens jedoch vor Übergabe der Bestandeinheit erfolgen. Eine nicht erfolgte Übergabe der Kautions verschiebt die Übergabe der Bestandeinheit bis zur Erbringung dieser, jedoch werden dadurch die sonstigen Rechte und Pflichten dieses Vertrages nicht berührt und/oder zeitlich verschoben.
- 3.) Sollte die Kautions während der Dauer des Mietverhältnisses zur Gänze oder zum Teil verbraucht werden, ist der Mieter zur Wiederauffüllung binnen zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung verpflichtet.
- 4.) Die Vermieterin ist jederzeit berechtigt, aber nicht verpflichtet, Forderungen gegen den Mieter sowohl aus Mietentgeltrückständen, Umsatzsteuerrückständen und Betriebskostentrückständen, als auch wegen sonstiger Forderungen (z.B. Nichterfüllung von Erhaltungspflichten, Schadenersatz wegen Beschädigungen des Mietgegenstandes oder des Hauses etc.) aus der erlegten Kautions zu decken.
- 5.) Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass während des laufenden Vertragsverhältnisses die Vermieterin irgendwelche seiner Ansprüche aus der Kautions deckt; die Vermieterin hat vielmehr Anspruch darauf, dass die Kautions bis zur Vertragsbeendigung in voller Höhe zur Verfügung steht. Der Mieter ist daher auch nicht berechtigt, die letzte Mietzahlung oder sonstige Verpflichtungen gegen die Kautions aufzurechnen.
- 6.) Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist dem Mieter Kautions zuzüglich Verzinsung unverzüglich auszufolgen, soweit sie nicht für berechtigte Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis heranzuziehen ist. Zur Feststellung allfälliger aus der Kautions zu deckender Ansprüche gegen den Mieter steht der Vermieterin jedoch eine angemessene Frist zur Verfügung.
- 7.) Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in Höhe von drei Monatsbruttomietzinsen vereinbart, falls das Bestandsobjekt nicht zum vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Zeitpunkt ohne Räumungsexekution übergeben wird. Die Vermieterin ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihr erliegenden Kautions zu verrechnen.

- 8.) So die Vermieterin auf Wunsch des Mieters, oder auch der Mieter selbst, Umbauarbeiten am Bestandobjekt durchführen möchte, ist vor Auftragserteilung die Hinterlegung der Kautions durch den Mieter zu erfolgen.

VI. INSTANDHALTUNG

- 1.) Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand samt seiner Einrichtung und technischen Ausstattung – insbesondere Gas-, Licht-, Wasser-, Elektro-, und Beheizungsanlagen, die Sanitärausstattung, Fenster, Türen (Balkontüren, Eingangstüren, etc.), Innen- und Außenjalousien sowie Heizungsventile - während der Dauer des Mietvertrages sorgfältig und pfleglich zu behandeln, zu warten, instand zu halten und allenfalls zu erneuern. Fensterdichtungen und Silikonverfugungen sind regelmäßig fachgerecht zu reinigen und bei Bedarf (z.B. Schimmelbefall) zu ergänzen bzw. zu erneuern; ebenso hat der Mieter bei Lüftungsanlagen und Dunstabzügen einen regelmäßigen Filteraustausch durchzuführen. Zum Mietgegenstand gehörige wasserführende Leitungen (z.B. zu Terrassen), sind vom Mieter gegen Frostschäden zu sichern, gegebenenfalls durch Entleeren. Die Verfugungen von Terrassen und Balkonen sind vom Mieter sauber zu halten. Beschädigungen von Terrassenisolierungen durch eingewurzelt Unkraut oder Sträucher hat der Mieter auf seine Kosten unverzüglich beheben zu lassen.

Die dem Mieter übergebenen Gebrauchsanleitungen, Produktbeschreibungen udgl. sind in diesem Zusammenhang zu beachten, sorgfältig aufzubewahren und bei Rückstellung des Mietgegenstandes wieder zu übergeben.

- 2.) Unter teilweisem Ausschluss des § 1096 Abs. 1 Satz 1 ABGB ist ausschließlich die Beseitigung von Substanzschäden, Reparaturen und Ersatzbeschaffungen an „Dach und Fach“ des Gebäudes Sache der Vermieterin. „Dach“ im Sinne dieser Bestimmung ist die Dachkonstruktion mit Eindeckung und dazugehörigen Spenglerarbeiten einschließlich der Vor- und Nebendächer sowie die Rauchfangköpfe. „Fach“ im Sinne dieser Bestimmung sind die tragenden Teile des Gebäudes (alle Fundamente, Wände, Stützen sowie Geschossdecken), die gesamte Fassade und die allgemeinen Installationen des Gebäudes, soweit nicht Anderes in diesem Vertrag vereinbart ist. Wird die Behebung von solchen Schäden erforderlich, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.
- 3.) Der Mieter verpflichtet sich Einrichtungsgegenstände, welche durch die Vermieterin allenfalls zur Verfügung gestellt werden, wie insbesondere Küchen, substanzschonend und pfleglich zu behandeln und diese nach Beendigung des Mietverhältnissen im Zustand bei Übergabe – unter Berücksichtigung der üblichen Abnutzung – rückzustellen. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass diese Einrichtungsgegenstände von der Vermieterin unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und die Vermieterin keine Instandhaltungspflicht an diesen Einrichtungsgegenständen trifft.
- 4.) Die in diesem Vertragspunkt sowie in Punkt IV vereinbarte teilweise Übertragung von Instandhaltungspflichten auf den Mieter ist dadurch sachlich gerechtfertigt, dass die Vermietung zu einem Mietzins erfolgt, der geringer ist als der nach Art, Lage und Beschaffenheit für den gegenständlichen Mietgegenstand marktconforme freie Mietzins bei vollständiger Instandhaltungsverpflichtung der Vermieterin. Kommt der Mieter seinen Instandhaltungsverpflichtungen gemäß seiner vertraglichen Verpflichtung nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, diese Schäden nach fruchtlosem Verstreichen einer angemessenen Nachfrist auf Kosten des Mieters beheben zu lassen. Wenn der Mieter Erhaltungsarbeiten tätigt, die in die Behebungspflicht der Vermieterin fallen, ist die Vermieterin – außer bei Gefahr im Verzug – vorab Gelegenheit zur Behebung auf eigene Kosten einzuräumen.

- 5.) Der Mieter ist verpflichtet, für eine ausreichende Beheizung bzw. Be- und Entlüftung des Mietgegenstandes zu sorgen und wird die Vermieterin für alle aus einer mangelnden Beheizung bzw. Be- und Entlüftung entstehenden Schäden schad- und klaglos halten.
- 6.) Wird dem Mieter ein Kellerabteil / Lager unentgeltlich zur Verfügung gestellt so nimmt er zur Kenntnis, dass jegliche Nutzung wie die Lagerung von Gegenständen z.B. Akten, Dokumente, Möbel, Bekleidung etc. ausschließlich auf Risiko des Mieters erfolgt. Die Vermieterin übernimmt keinerlei Haftung für die Eignung und Trockenheit der Kellerräumlichkeiten.
- 7.) Der Mieter ist darüber informiert, dass die von ihm im Mietgegenstand eingebrachten Fahrnisse nicht vom Versicherungsschutz der bestehenden Gebäudebündelversicherung umfasst sind. Der Mieter verpflichtet sich eine Haushaltsversicherung (inklusive der Sparten: Leitungswasser, und Feuer (Inventar), Einbruch, Sturm, Haftpflicht, Elektrogeräte- und Glasbruchversicherung) mit ausreichender Deckung abzuschließen. Erhält der Mieter Versicherungsleistungen aus seiner eigenen oder einer von der Vermieterin abgeschlossenen Versicherung, ist er verpflichtet, die im Mietgegenstand aufgetretenen Schäden ohne unnötigen Aufschub beheben zu lassen.
Der Mieter verpflichtet sich bei Abwesenheit von mehr als 72 Stunden die Wasserzufuhr für den gegenständlichen Mietgegenstand abzusperrern und die der Vermieterin im Fall der Nichteinhaltung entstehenden Nachteile zu ersetzen.
- 8.) Der Mieter verpflichtet sich für die Erhaltung eines gepflegten Erscheinungsbildes zu sorgen. Dies beinhaltet insbesondere, sofern erforderlich, die Rasenpflege, eventuelle Baumrückschnitte, Bewässerung, Unkrautentfernung, Entfernung von wildaufgehenden Gewächsen, usw. Des Weiteren verpflichtet sich der Mieter keine neuen Bepflanzungen oder Adaptierungen (insbesondere Hecken, Sträucher, Bäume usw.) ohne vorheriger Rücksprache mit dem Eigentümer vorzunehmen.

VII. BEWILLIGUNGEN / GEWÄHRLEISTUNG

- 1.) Die Vermieterin haftet dafür, dass das Objekt mit Ausnahme von unwesentlichen Mängeln in gebrauchsfähigem Zustand übergeben wird. Darüber hinaus übernimmt die Vermieterin keine Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit und einen bestimmten Ertrag des Mietgegenstandes.
- 2.) Der Mieter haftet der Vermieterin für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen.
- 3.) Der Mieter verpflichtet sich deshalb für seine eingebrachten Sachen für entsprechenden Versicherungsschutz zu sorgen, insbesondere für die Risiken Einbruch und Feuer. Auf Verlangen hat der Mieter dies der Vermieterin nachzuweisen. Im Rahmen der Feuerversicherung muss eine ausreichende Mitversicherung von Aufräum-, Abbruch-, Feuerlösch-, De- und Remontagekosten, die bei Feuerschäden entstehen, berücksichtigt sein. In der Einbruchdiebstahlversicherung müssen Vandalismusschäden gedeckt sein. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der vom der Vermieterin abgeschlossenen Versicherung für Leitungswasserschäden nur Schäden an der Gebäudesubstanz, nicht jedoch an Einrichtungsgegenständen oder Fahrnissen des Mieters ersetzt werden. Erhält der Mieter Versicherungsleistungen aus seiner eigenen oder einer vom der Vermieterin abgeschlossenen Versicherung, ist er verpflichtet, die im Mietgegenstand aufgetretenen Schäden ohne unnötigen Aufschub beheben zu lassen und nachzuweisen.
- 4.) Der Mieter haftet der Vermieterin für alle Schäden, die dieser aus seiner unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine Mitarbeiter oder sonstige Besucher/Familienangehörige entstehen.

- 5.) Der Mieter erklärt aus zeitweiligen, von der Vermieterin nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldeten Störungen der Wasserzufuhr, der Energieversorgung oder Gebrechen an Strom-Wasser-, Fernwärme-, Gas- und Kanalisierungsleitungen oder dergleichen keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden abzuleiten, sofern diese Störungen nicht länger als 24h – davon ausgenommen sind Sonntage und gesetzliche Feiertage - dauern. Der Mieter verpflichtet sich, solche Schäden und Gebrechen der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Die Vermieterin ist – soweit diese Störungen in ihrem Einflussbereich liegen - verpflichtet die diesbezüglichen Störungen und Gebrechen unverzüglich zu beheben oder durch fachkundige Dritte beheben zu lassen.
- 6.) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass für den Mietgegenstand ein den Bestimmungen des EAVG (Energieausweisvorlagegesetz) entsprechender Energieausweis vorliegt. Dieser Energieausweis vom wird dem Mieter spätestens 14 Tage nach Mietbeginn ausgehändigt.

VIII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN / VERBESSERUNG

- 1.) Die Vermieterin kann Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung und/oder zum Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bzw. Eingriffe in sein Mietrecht zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses außerhalb seines Mietgegenstandes notwendig und zweckmäßig ist. Die Vermieterin hat jedoch Beeinträchtigungen des Mieters tunlichst zu vermeiden und möglichst kurz zu halten. Ansprüche auf Schadenersatz werden einvernehmlich ausgeschlossen; es sei denn Ansprüche des Mieters beruhen auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vermieterin.
- 2.) Vom Mieter gewünschte Veränderungen / Verbesserungen inner- und außerhalb des Mietgegenstandes bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Vermieterin.
- 3.) Beabsichtigte Arbeiten inner- und außerhalb des Mietgegenstandes hat der Mieter der Hausverwaltung unter Angabe von Art und Umfang, sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden schriftlich zur Genehmigung vorzulegen.
- 4.) Ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Bauarbeiten jeder Art, die der Mieter vornimmt, haben ohne Störung für andere Mieter zu erfolgen. Die Instandhaltungspflicht des Mieters erfasst auch solche vorgenommenen Veränderungen.
- 5.) Bei baulichen Veränderungen durch den Mieter gilt folgendes:
 - a) Der Mieter wird die baulichen Maßnahmen auf eigenes Risiko und eigene Kosten unter Einhaltung der Stand der Technik, aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen, unter möglichster Schonung der Substanz des Gebäudes und der übrigen Mieter, ausschließlich mit befugten Professionisten und unter Überwachung fachkundiger Dritter planen und ausführen lassen.
 - b) Alle damit notwendigen Verträge sind vom Mieter auf seine Kosten und sein Risiko abzuschließen und einzuhalten. Der Mieter hat der Vermieterin von allen an die Vermieterin im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen herangetragenen

Ansprüchen, unabhängig von einem Verschulden des Mieters, schad- und klaglos zu halten.

- c) Der Mieter wird auf seine Kosten und sein Risiko sämtliche behördlichen Bewilligungen, die für die baulichen Maßnahmen erforderlich werden, einholen. Die Vermieterin hat weder für die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Maßnahmen, noch für allfällige sonstige technische oder bauliche Voraussetzungen einzustehen. Der Mieter wird die Vermieterin für alle abgegebenen Erklärungen (z.B. für die Erlangung der Baubewilligung) und die daraus resultierenden Kosten und Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos halten.
 - d) Die Gewährleistung für die vom Mieter durchgeführten baulichen Maßnahmen ist vom Mieter direkt mit den von ihm beauftragten Professionisten abzuwickeln. Die Vermieterin ist in diesem Zusammenhang vollkommen schad- und klaglos zu halten.
 - e) Der Mieter wird der Vermieterin jeweils umgehend auf seine Kosten eine Parie der genehmigten Einreichunterlagen inklusive Einreichpläne übergeben. Der Mieter wird des Weiteren nach Beendigung der Arbeiten die Ausarbeitung aktueller Bestandspläne auf seine Kosten veranlassen und der Vermieterin eine Parie im Original und eine Parie in elektronischer Form unentgeltlich zur Verfügung stellen.
- 6.) Alle vom Mieter getätigten baulichen Veränderungen / Verbesserungen sind bei Beendigung des Bestandverhältnisses nach Wahl der Vermieterin auf Kosten des Mieters ersatzlos zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, sowie der Planstand ordnungsgemäß anzupassen, soweit diesbezüglich nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen mit der Vermieterin getroffen wurden. Allfällige Ersatzansprüche des Mieters werden einvernehmlich ausgeschlossen.

IX. RÜCKSTELLUNG

- 1) Bei Beendigung des Mietvertrages hat der Mieter den Mietgegenstand (samt Kellerabteil) geräumt von sämtlichen beweglichen Gegenständen, in ordentlichem und gereinigtem Zustand, an die Vermieterin zurückzustellen. Sämtliche Schlüssel sind der Vermieterin zu übergeben. Zudem ist der Vermieterin anlässlich der Rückstellung auch ein Nachweis über die ordnungsgemäße Wartung der im Mietgegenstand befindlichen technischen Anlagen und Einrichtungen (wie insbesondere Heizung (Therme, Brennwertgerät) und Kühlung, Fenster, Silikonfugen, etc.) zu erbringen. Der Mietgegenstand ist ordnungsgemäß (Zustand wie bei Übergabe abzüglich der üblichen Abnutzung) zurückzustellen. Vom Mieter vorgenommene Veränderungen – insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Fliesen, Decken, Böden, Türen, und Fenster - hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Parkettböden sind bei überdurchschnittlicher Abnutzung zu schleifen und zu versiegeln, bei anderen Bodenbelägen (Teppich, PVC, etc.) gereinigt bzw. shampooiniert zu übergeben. Die vorgenannten Instandhaltungs-/Reinigungsarbeiten sind von befugten Gewerbsleuten durchzuführen.
- 2) Der Mieter ist zu Änderungen oder Erweiterungen der elektrischen Anlage im Mietgegenstand nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters und ausschließlich durch befugte Professionisten berechtigt. Der Mieter hat dem Vermieter über Änderungen oder Erweiterungen der elektrischen Anlage unaufgefordert einen Prüfbefund (ÖNORM E 80001-6-61) vorzulegen. Jede Änderung oder Erweiterung der elektrischen Anlage ohne Zustimmung des Vermieters oder die unterlassene Vorlage eines Prüfberichts stellt einen wichtigen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z13 MRG dar.
- 3) Für den Fall, dass der Mieter eine Änderung oder Erweiterung der elektrischen Anlage

ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat oder eine Änderung oder Erweiterung aufgrund des Zustandes der elektrischen Anlage nicht augenscheinlich ausgeschlossen werden kann, ist der Vermieter auf Kosten des Mieters berechtigt die elektrische Anlage fachmännisch untersuchen und allenfalls rückbauen sowie einen Prüfbefund (ÖNORM E 8001-6-61) erstellen zu lassen. Die Kosten hierfür werden aus der Kaution einbehalten.

- 4) Der Mieter ist berechtigt bei der Hausverwaltung Einsicht in das Anlagenbuch hinsichtlich der elektrischen Anlage betreffend den Mietgegenstand zu nehmen.
- 5) Vom Mieter eingebrachte EDV-Verkabelungen dürfen nur nach Freigabe der Vermieterin im Mietgegenstand verbleiben. Voraussetzung für den Verbleib im Mietgegenstand ist aber jedenfalls ein Protokoll der Verlegung, eine Spezifikation und ein Messbericht der Anlage, andernfalls die Anlage auf Kosten des Mieters vollständig zu entfernen ist.
- 6) Türen sind frei von Kleberückständen und Löchern zu übergeben; fehlende Tür- oder Fensterbeschläge sind auf Kosten des Mieters zu ersetzen. Vom Mieter montierte Zylinder werden von der Vermieterin nur mit sämtlichen Schlüsseln und Sicherungskarte übernommen.
- 7) Kommt der Mieter den ihm gemäß den im vorstehenden obliegenden Verpflichtungen bzw. seiner Verpflichtung gemäß Punkt VIII. Abs. 6 nicht ordnungsgemäß nach, ist die Vermieterin berechtigt, eine Fachfirma mit den erforderlichen und notwendigen Sanierungsarbeiten (Rückbau baulicher Veränderungen, Herstellung eines ordnungsgemäßen Planstandes, Ausmalen, Reinigen, Reparaturen von Bodenbelag, Fenstern, Türen, Verkabelung udgl.) auf Kosten des Mieters zu beauftragen.
- 8) Dem Mieter steht abweichend von § 1097 iVm §§ 1036 und 1037 ABGB kein Ersatz für die von ihm vorgenommenen Investitionen zu, es sei denn, es handelt sich um solche Investitionen, die in die Erhaltungspflicht der Vermieterin fallen (§ 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB) oder eine Ersatzpflicht von der Vermieterin ausdrücklich anerkannt wurde.
- 9) Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn oder durch ihn beauftragte Handwerker oder Lieferanten am Mietobjekt verursacht werden.

X. UMFANG DER NUTZUNG / WEITERGABE

- 1.) Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken benützt werden.
- 2.) Dem Mieter ist es nicht gestattet, das Bestandobjekt oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben. Zudem darf keine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, ohne ausdrückliche Genehmigung der Vermieterin erfolgen.
- 3.) Erfolgt eine Untervermietung oder Weitergabe entgegen der vorstehenden Vereinbarungen ist die Vermieterin zur sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses berechtigt bzw. stellt dies einen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 MRG dar.
- 4.) Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG vereinbart.

XI. BETRETEN DES MIETOBJEKTES

- 1.) Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter, kann aus wichtigen Gründen die Räume des Mietobjektes – bei Gefahr im Verzug jederzeit – ansonsten nach vorheriger Terminabsprache mit dem Mieter betreten, z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, Reparaturen durchzuführen und die Einhaltung der vom Mieter übernommenen Pflichten zu überwachen. Der Mieter hat auch für die Zeiten seiner Abwesenheit für die Zugänglichkeit des Bestandobjektes Sorge zu tragen.
- 2.) Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zu zulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Wenn zur Durchführung solcher Arbeiten eine zeitlich begrenzte Räumung dieser Teile des Bestandobjektes erforderlich ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz und Mietreduktion.
- 3.) Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Entfernung gilt auch für Gegenstände, die vom Mieter nachträglich angebracht wurden, wie Sonnenschutzvorrichtungen, Antennenanlagen udgl.

XII. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 1.) Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.
- 2.) Tiere - ausgenommen üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere - dürfen im Mietgegenstand nur mit Zustimmung der Vermieterin gehalten werden. Das Halten von Reptilien, Gifttieren oder Kampfhunden ist dem Mieter jedenfalls ausdrücklich untersagt.
- 3.) Fahrzeuge jeglicher Art dürfen im Haus nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hof, Garten, Vorgarten, Dachboden oder ähnliches abgestellt werden. Hiervon ausgenommen ist das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen in den hierfür vorgesehenen allgemeinen Räumlichkeiten oder in den gemieteten Räumen.
- 4.) Die Vermieterin ist berechtigt, Vorschriften über die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen zu erlassen.
- 5.) Weiters ist der Mieter bei Benützung des Mietgegenstandes verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere alle baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. Soweit die Vermieterin den Behörden für die Einhaltung derartiger Vorschriften verantwortlich ist, wird der Mieter über jeweilige Aufforderung der Vermieterin unverzüglich alle Maßnahmen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind und die Vermieterin schadlos halten.
- 6.) Die Vertragsteile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Irrtums. Weiters verzichten beide Teile auf eine Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.
- 7.) Der Mieter erklärt, die bestehende Hausordnung zu kennen und einzuhalten. Er wird dafür sorgen, dass diese auch von allfälligen Mitbewohnern und Besuchern eingehalten wird. Änderungen / Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn die Vermieterin dem Mieter diese Änderungen / Ergänzungen, die dem Mieter zumutbar sein müssen,

insbesondere, weil sie geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, schriftlich mitteilt und der Mieter dazu binnen 4 Wochen keinen Widerspruch erhebt.

- 8.) Der Mieter nimmt zur Kenntnis und ist damit einverstanden, dass im Falle eines Eigentümerwechsels sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis auf den Rechtsnachfolger übergehen und aus diesem Grunde keine Vertragsauflösung oder Änderung gegenständlichen Mietvertrages möglich ist; insbesondere verzichtet der Mieter auf ein allfälliges Sonderkündigungsrecht gemäß § 1120 ABGB.
- 9.) Wird der Mietgegenstand durch Zufall oder höhere Gewalt, wie beispielsweise Feuer, Wetterschläge, Krieg und dergleichen, zur Gänze oder zum überwiegenden Teil unbenutzbar, ist die Vermieterin zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, das gilt auch, wenn entsprechende Versicherungsleistungen zur Verfügung stehen. Vielmehr sind beide Vertragsteile in diesem Falle berechtigt, das Mietverhältnis fristlos und ohne wechselseitigen Aufwand- oder Schadenersatzanspruch aufzulösen.
- 10.) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Allfällige frühere Vereinbarungen aus oder im Zusammenhang mit dem vertragsgegenständlichen Mietvertrag treten mit Abschluss dieses Mietvertrages außer Kraft. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
- 11.) Der Mieter verpflichtet sich Rechnungen in elektronischer Form anzunehmen und erklärt sein Einverständnis, dass seine persönlichen Daten elektronisch erfasst / EDV-technisch verarbeitet werden.
- 12.) Die Zustellung von Schriftstücken durch die Vermieterin an den Mieter hat ausschließlich an die im Mietvertrag bekannt gegebene Anschrift zu erfolgen. Der Mieter hat die Vermieterin von einem allfälligen Adresswechsel nachweislich zu verständigen. Wird die Vermieterin von einem allfälligen Adresswechsel des Mieters nicht verständigt, gelten Erklärungen der Vermieterin als dem Mieter zugegangen, wenn sie an die im Mietvertrag bekannt gegebene Anschrift oder die vom Mieter zuletzt bekannt gegebene Anschrift erfolgen.
- 13.) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des jeweils örtlich zuständigen Bezirksgerichts vereinbart.

Wien, am

....., am

.....
Vermieter

vertreten durch
AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH

.....
Mieter