

### Neuvermietung von Gegenständen, auf die das Mietrechtsgesetz Anwendung findet

Bei Verträgen auf unbestimmte Zeit ist der dreifache Jahresgesamtmietzins, bei Verträgen auf bestimmte Zeit der der Dauer entsprechende Gesamtmietzins einschließlich Umsatzsteuer die Bemessungsgrundlage für die Vergebühung. Die Gebühr beträgt ein Prozent hiervon. Die Vergebühung hat beim zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuer (Wien3, Vordere Zollamtstraße 5) zu erfolgen. Vergebühung binnen 1 Monat ab Abschluss.

#### Mietvertrag

zwischen

Milos Nikolic, geb. am 07.08.1987, Fernkorn gasse 49/2/3, 1100 Wien als Vermieter

und

als Mieterin

Der Vermieter vermietet der Mieterin die Wohnung in A-1100 Wien, Fernkorn gasse 49/2/3  
Nutzfläche: ca. 60m<sup>2</sup>, Kategorie A

Die Wohnung besteht aus 2 Zimmer, Küche (Komplett, Einbaukühl schrank/Gefrierfach,  
Geschirrspüler, Backrohr,), Baderaum, WC, Vorzimmer sowie einer Loggia

Vermieter und Mieter stellen den tatsächlichen Zustand des Mietgegenstandes nach Begehung hinsichtlich der für die Kategorie des Hauses bzw. Angemessenheit des Mietzinses maßgebender Ausstattung wie folgt fest:

Lichtinstallationen (einschließlich Zähler Stand	o.k.
Wasserinstallation	o.k
WC	o.k
Badegelegenheit	o.k
Etagenheizung	o.k
Küche oder Kochnische (mit Warmwasseraufbereitung)	o.k

(Zu vermerken ist die Brauchbarkeit oder der ordnungsgemäße Zustand)

Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten zu erhalten und in demselben Zustand zurückzustellen, sowie allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Der Mieter verzichtet auf das Recht, nach §1096 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Mietgegenstandes vom Vermieter zu fordern. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch die Mieterin und seiner zusammenwohnenden Mitbewohner entstehen. Die Mieterin verpflichtet sich insbesondere, die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungsanlagen (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Der Vermieter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Ankündigung den Mietgegenstand zu besichtigen.

**Mietdauer**

Das Mietverhältnis wird unbefristet mit Weitergaberecht abgeschlossen.  
Es beginnt am 01.03.2020.

Kündigungsfrist der Mieterin: 3 Monate bei vorzeitiger Auflösung jeweils zum Quartalsletzten.  
Nach Ende der Mietzeit ist das Mietobjekt leer und besenrein zu übergeben. Löcher in Wänden sind zu verspachteln; Tapeten oder Wandmalerei darf nicht abplatzen und muss einen ordentlichen Eindruck hinterlassen, damit eine Nachvermietung dadurch nicht erschwert wird.

Der Mietzins ist bis zum 5. eines jeden Kalendermonats im vorhinein zu bezahlen.

**Mietzins**

Der Pauschalmietzins (inkl. HM + BK+ Warmwasser und Heizung ca. 250€) beträgt € 600,-

**Kaution**

Die Mieterin wird die Kaution im Betrage von € 600,- zur Sicherstellung für den Mietzins hinterlegen und nimmt zur Kenntnis, dass eine Nichtbereitstellung der Kaution den Mietvertrag auflöst. Die Kaution ist erst verrechenbar und zurückzustellen nach Beendigung des Mietverhältnisses und wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter weder an ausstehenden Mietzinsen, Kosten, Schäden u. a. eine Forderung zusteht.

Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin ohne Räumungsexekution übergeben wird.

Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihm erliegenden Kaution zu verrechnen.

**Wertsicherung**

Zur Wertsicherung des Mietzinses und vereinbarten Hauptmietzinses von € 600,- monatlich und der obigen Entgelte wird folgendes vereinbart:

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit gemäß § 16 Abs 4 MRG dient der vom österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1976 oder ein an seine Stelle tretender Index. Auszugehen ist dabei von jenem Indexstand, der dem Kategoriezins entspricht, der in diesem Vertrag als Hauptmietzins vereinbart wurde. Änderungen dieser Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Wird die 5%Grenze jeweils überschritten, so ist der Vermieter berechtigt, den Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung zu erhöhen (wobei bei einer solchen Überschreitung die gesamte Veränderung voll zu berücksichtigen ist) und der Mieterin zur Zahlung vorzuschreiben. Die Wirksamkeit der Vorschreibung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 16 Abs 4 und 6 MRG). Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt der weiteren Überschreitung.

**Pflichten des Mieters/der Mieterin**

Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur für Wohnzwecke zu benutzen.

Weiters verpflichtet er sich beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des

Mietgegenstandes, dem Vermieter mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Gemäß § 9 Abs 3 MRG verpflichtet sich die Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes.

Die Untervermietung der Bestandräume (ganz oder teilweise), die Verpachtung des darin betriebenen Unternehmens an dritte Personen ist gestattet. Die Mieterin verpflichtet sich, die Überlassung seiner Mietrechte, soweit dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist, den Vermieter unverzüglich anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Mietzinsentgang und Prozesskosten udgl.

Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden. Ein Hund darf ausschließlich in dem Haus gehalten werden. Sollte es zu Belästigungen (bellend, Geruch, Kratzen, etc.), so ist die Hausinhabung berechtigt, die Tierhaltung unverzüglich zu untersagen.

Die Mieterin ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben sollte, und die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit dem Mietzins zu kompensieren.

Die Mieterin verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.

Den Mietgegenstand hat die Mieterin auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.

Bei Erhöhung des Mietzinses gemäß § 18 ff MRG verpflichtet sich die Mieterin, diesen erhöhten Mietzins zu bezahlen.

Die Mieterin darf das Haus nach Absprache umgestalten, er verpflichtet sich, die Kosten des Umbaus und der Neuanschaffung von Geräten zu tragen.

Bei zeitlich begrenzter Unbenutzbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich die Mieterin zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers. Insbesondere verzichtet er wegen zeitweiliger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr oder Gebrechen, der Zentralheizung, der Gas, Licht, Kraft und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Der Vermieter haftet nicht dafür, dass der Bestandgegenstand für eine vom der Mieterin beabsichtigte geschäftliche Verwendung tauglich und geeignet ist. Die Mieterin ist vielmehr verpflichtet, auf seine Kosten die nötige Widmung und die behördlichen Genehmigungen zu erlangen. Die Mieterin hat auch ohne Anspruch auf Rückersatz alle damit verbundenen Abgaben (z. B. Luftsteuer, Wiener Garagengesetz, etc.) zu bezahlen.

Im Falle eines Verzuges mit der Mietzinszahlung verpflichtet sich die Mieterin, Verzugszinsen in der Höhe von 2% über den jeweils übliche geltenden Hypothekarkredits zu bezahlen.

Sonstige Vereinbarungen:

2 Schlüsselsatz aus Haustür, Wohnungseingangstür und Postkasten wurde übergeben.

Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

(Diese Bestimmung gilt nur für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches.)

Die Mieterin verpflichtet sich die Kosten, die im Zuge der Errichtung dieses Mietvertrages anfallen zB Rechtsanwalt, Immobilienverwalter u.a., direkt an diese zu entrichten.

Die Mieterin bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe und des Zustandes, sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein. Mündliche Abmachungen wurden nicht getroffen.

Vermieterin

Mieter

Milos Nikolic

01. März 2020

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]