



Hauptmietvertrag

befristet

Wohnung im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)
Richtwertmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG

Abgeschlossen am unten bezeichneten Tag

zwischen
Frau/Herrn

MACHE BAD SCHALLONBACH GmBH
HAYDNSTR. 1
4401 BAD SCHALLONBACH

(Name, Anschrift)

als VERMIETER,

vertreten durch

HAUSVERWALTUNG

(Name der Hausverwaltung, Adresse, weitere Kontaktdaten)

und

als MIETER

§ 1. Mietgegenstand und Ausstattung

1. Vermietet wird der Innenraum der Wohnung in

EG, BAD SCHALLONBACH, HAYDNSTR. 1
(genaue Anschrift)

Bestehend aus:

WZ, EZ, KÜ, SB, 3x KIZI, WC, BAD, VORRAUM
(Anzahl und Beschreibung der Zimmer)

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

ZENTRALHEIZUNG
(Ausstattung einfügen, z.B.: Heizung, etc.)

MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent

Die Wohnung entspricht der Ausstattungskategorie ___ und weist eine Größe von 150 m² Nutzfläche auf.

2. Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Ausgenommen sind Tätigkeiten beruflicher Art, die man typischerweise in der Freizeit im Mietgegenstand verrichtet. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der Zustimmung des Vermieters. Aus Beweisgründen wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubedenutzen:

STIEGENSHAUS, ZUGANG, LÜFTUNG
(Gemeinschaftsanlagen anführen)

Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Gemeinschaftsanlagen oder von Teilen derselben bedarf einer Vereinbarung. Aus Beweisgründen wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

§ 2. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2021 und wird auf die Dauer von 1 Jahren (befristet) abgeschlossen, sodass es am 31.03.22 ohne weitere Aufkündigung endet. (Hinweis: **Mindestbefristung** drei Jahre).

Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (§§ 1117 und 1118 ABGB) aufgelöst werden.

Frühestens nach Ablauf eines Jahres hat der Mieter das unverzichtbare Recht, das Mietverhältnis durch schriftliche oder gerichtliche Kündigung zum Monatsletzten und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen.

§ 3. Mietzins

1. Für die Wohnung mit der Ausstattungskategorie ___ wird ein Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG von netto EUR _____ /m² und Monat vereinbart.
Im Falle eines Lagezuschlages bei einem Richtwertmietzins nach § 16 Abs 2 MRG, sind die hierfür maßgeblichen Umstände anzuführen:

Der gesamte Mietzins besteht bei Vertragsabschluss aus:				
	Netto	Ust (10%)	Brutto	
Hauptmietzins	900,-	90,-	990,-	EUR
abzüglich 25% Befristungsabschlag			—	EUR
Betriebskosten			210,-	EUR
(allfällige) besondere Aufwendungen (z.B. Lift)			—	EUR
Warmwasser			—	EUR
		Ust (20%)	Brutto	
(allfällige) Akontobeträge für:			—	EUR
Heizung			—	EUR
Die Summe aller Mietzinsbestandteile beträgt daher monatlich			1.200,-	EUR

2. Wertsicherung

a) Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart.

b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach § 3. 2. a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses APRIL 2021 (Jahr und Monat einfügen) verlautbarte Indexzahl. Veränderungen nach oben und unten bleiben unberücksichtigt, solange ein Schwellwert von 5% nicht überschritten wird.

Die durch eine Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses ist dem Mieter spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin schriftlich bekannt zu geben.

§ 4. Betriebskosten

1. Der vom Mieter zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins zu tragende Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§§ 21, 22 und 23 MRG) bestimmt sich gemäß § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände des Hauses, soweit zwischen dem Vermieter und sämtlichen Mietern des Hauses für einzelne Aufwendungen kein anderer Verteilungsschlüssel schriftlich vereinbart wurde oder sich ein solcher aus den gesetzlichen Bestimmungen ergibt.

Der Anteil an den Betriebskosten beträgt %. Das sind daher derzeit EUR 210 ~~1000~~ MONAT bei einer Nutzfläche der Wohnung von m².

Der Anteil an besonderen Aufwendungen beträgt %. Das sind daher derzeit EUR /m² bei einer Nutzfläche der Wohnung von m² und einer Gesamtnutzfläche des Hauses von m².

Eine Abrechnung (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 MRG) der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen hat seitens des Vermieters bis spätestens 30.6. des folgenden Kalenderjahres zu erfolgen. Guthaben oder Nachzahlungen des Mieters sind beim übernächsten Zinstermin nach Legung der Abrechnung fällig. Berechtigter bzw. Verpflichteter ist der Bestandnehmer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit Hauptmieter des Mietgegenstandes ist.

Sämtliche Mietzinsbestandteile in der Höhe von derzeit EUR 1.200,- (inklusive Umsatzsteuer) sind im Voraus jeweils **am Fünften des Kalendermonats** fällig. Es wird dem Mieter empfohlen, einen Abbuchungs- oder Dauerauftrag einzurichten.

2. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

3. Die Prämien einer angemessenen Glasbruch- und/oder Sturmschadenversicherung gelten als Betriebskosten und sind vom Mieter anteilig zu tragen, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) diesen Versicherungen zustimmt – dies entsprechend § 21 Abs 1 Z 6 MRG auch unabhängig von der Zustimmung des einzelnen betroffenen Mieters. Im Falle der Zustimmung seitens der Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) erhöht sich somit der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die Prämien für diese Versicherungen, die im Verhältnis seines Anteils im Sinne des § 3. Pkt. 1. an ihn weiterverrechnet werden.

MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent

Ohne Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter zu diesen Versicherungen wären etwaige dann nicht versicherte Schäden von der Vermieterin aus der Mietzinsreserve gemäß § 20 MRG oder – falls diese nicht ausreicht – durch eine Mietzinserhöhung nach § 18 ff MRG zu begleichen.

Die Höhe der Jahresprämie beträgt EUR 1.196,76 ^{1H} somit für die Wohnung ~~EG~~ EG den Betrag von EUR ~~3~~ ^{40,43} pro Monat. (485,14) JAHR

Der Mieter stimmt dem Abschluss bzw. der Erneuerung oder zweckmäßigen Veränderung einer angemessenen Glasbruch- und/oder Sturmschadenversicherung des Hauses zu bzw. tritt derartigen bestehenden Versicherungen bei.

Der Mieter stimmt dem Abschluss bzw. der Erneuerung oder zweckmäßigen Veränderung einer angemessenen Glasbruch- und/oder Sturmschadenversicherung des Hauses nicht zu bzw. tritt derartigen bestehenden Versicherungen nicht bei.

§ 5. Erhaltung des Mietgegenstandes

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs- (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen regelmäßig zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte sind vom Mieter gemäß den Herstellerangaben zu warten. Eine entsprechende Bedienungsanleitung wird dem Mieter gegebenenfalls bei Vertragsabschluss übergeben.

Wird die Behebung von ernsten Schäden nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu erstatten.

2. Der Vermieter ist gemäß § 3 MRG, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten verpflichtet, das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen. Zudem ist der Vermieter verpflichtet, jene Arbeiten durchzuführen, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten erforderlich sind.

3. Der Mieter haftet nach Maßgabe seines Verschuldens für jene Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Benützung bzw. mangelnden Wartung des Mietgegenstandes oder für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen entstehen. Ebenso hat sich der Mieter ein schuldhaftes Verhalten von jenen Personen anrechnen zu lassen, die sich mit seinem Willen oder in seinem Interesse in der Wohnung aufhalten.

§ 6. Veränderungen (Verbesserungen) am Mietgegenstand und Duldung von Eingriffen in die Mietrechte

1. Beabsichtigte wesentliche Veränderungen (Verbesserungen) nach § 9 MRG hat der Mieter dem Vermieter unter Vorlage der technischen Unterlagen so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und der übrigen

MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent

Bewohner wahrnehmen kann. Hier wird die Einholung einer schriftlichen Zustimmung empfohlen.

Handelt es sich nicht um privilegierte Arbeiten gemäß § 9 Abs 2 MRG, so ist der Mieter verpflichtet, den früheren Zustand bei Zurückstellung des Mietgegenstandes wieder herzustellen, es sei denn, dass einvernehmlich eine andere Vorgangsweise vereinbart wird.

Unwesentliche Veränderungen bedürfen hingegen keiner Zustimmung des Vermieters und sind von diesem hinzunehmen.

2. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder durch von diesem beauftragte Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe des § 8 Abs 2 MRG zu berücksichtigen sind. Das Betreten des Mietgegenstandes hat sodann nach Voranmeldung und Terminvereinbarung mit dem Mieter zu erfolgen.

3. Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten des Vermieters sind so durchzuführen, dass eine mögliche Schonung der Mietrechte des betroffenen Mieters gewährleistet ist.

§ 7. Untervermietung

Eine Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist – sofern nichts anderes vereinbart wird – nur im Rahmen des § 11 MRG zulässig.

§ 8. Rückstellung der Wohnung

Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen wurde, zurückzustellen und ist geräumt und besenrein zu übergeben. Der Mieter haftet aber nicht für unwesentliche Veränderungen sowie für die normale Abnutzung des Mietgegenstandes. ~~Se hat er etwa den Zeitwert der Malerei oder Wandbeschichtung nur dann zu ersetzen, wenn er mit unüblichen Wandfarben (z.B. greller, besonders intensiver oder schwarzer Farbe) ausgemalt hat.~~ **WIRD AUSGEHALTEN ÜBERGEBEN.**

§ 9. Weitere Vereinbarungen

1. Die Kautions in der Höhe von EUR 3.600,- wurde bei Mietvertragsabschluss
- in bar
 - mittels Sparbuch
 - per Überweisung
- übergeben.

Die Kautions ist gem. § 16b MRG bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes unverzüglich an den Mieter zurückzustellen.

2. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass für das Haus eine Versicherung besteht, die folgende Risiken abdeckt:

HAFTPFLICHT
FEUER, STURM, LEITUNGSHÄNGEN, KATASTROPHEN HILFE, GLASBRUCH,
(Angabe der abgedeckten Risiken)

Dem Mieter wird empfohlen, während des Mietverhältnisses eine angemessene Haushaltsversicherung einzugehen und zu unterhalten.

3. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Zustelladresse umgehend bekannt zu geben. Befolgt er dies nicht, können Zustellungen aller Art weiterhin an die

MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent

Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

5. Die Hausordnung liegt diesem Vertrag bei. Diese bildet einen integrierenden Bestandteil des Vertrages und der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich zur Beachtung und Einhaltung sämtlicher dort festgehaltener Regeln.

6. Ein Energieausweis über den vorliegenden Mietgegenstand wurde übergeben:

Datum: 10.01.2020

Aussteller: KS BAU TRIFFT ARCHITEKTUR GmbH

Hinweis: Bei Nichtübergabe kann der Mieter einen Energieausweis auf Kosten des Vermieters veranlassen.

7. Nach § 7a Elektrotechnikverordnung 2002 wird zudem eine Bescheinigung bzw. Dokumentation des vorschriftsmäßigen Zustandes der Elektroinstallation am _____ übergeben.

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

BAD, SCHALLERBACH, 8.03.2021
Ort, am



Hauptmietvertrag

befristet

Wohnung im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)
Richtwertmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG

Abgeschlossen am unten bezeichneten Tag

zwischen FA. MACHE BAD SCHALLERBACH GmbH
~~Frau/Herr~~ HAYDNSTR. 1
4401 BAD SCHALLERBACH

(Name, Anschrift)

als VERMIETER,

vertreten durch

~~HAUSVERWALTUNG~~

(Name der Hausverwaltung, Adresse, weitere Kontaktdaten)

Frau/Herr

4020 LINZ

(Name, Anschrift)

als MIETER

§ 1. Mietgegenstand und Ausstattung

1. Vermietet wird der Innenraum der Wohnung in

BAD SCHALLERBACH HAYDNSTR. 1

(genaue Anschrift)

Bestehend aus:

1 ZIMMER + DU, WC, WB

(Anzahl und Beschreibung der Zimmer)

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

ZENTRALHEIZUNG

(Ausstattung einfügen, z.B.: Heizung, etc.)

MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent

Die Wohnung entspricht der Ausstattungskategorie ___ und weist eine Größe von 20 m² Nutzfläche auf.

2. Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Ausgenommen sind Tätigkeiten beruflicher Art, die man typischerweise in der Freizeit im Mietgegenstand verrichtet. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der Zustimmung des Vermieters. Aus Beweisgründen wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

STIEGENHAUS ZUGANG ZUFABRT
(Gemeinschaftsanlagen anführen)

Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Gemeinschaftsanlagen oder von Teilen derselben bedarf einer Vereinbarung. Aus Beweisgründen wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

§ 2. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2021³ und wird auf die Dauer von 1 Jahren (befristet) abgeschlossen, sodass es am 31.12.2022 ohne weitere Aufkündigung endet. (Hinweis: **Mindestbefristung** drei Jahre). 28.02.

Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (§§ 1117 und 1118 ABGB) aufgelöst werden.

Frühestens nach Ablauf eines Jahres hat der Mieter das unverzichtbare Recht, das Mietverhältnis durch schriftliche oder gerichtliche Kündigung zum Monatsletzten und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen.

§ 3. Mietzins

1. Für die Wohnung mit der Ausstattungskategorie ___ wird ein Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG von netto EUR _____ /m² und Monat vereinbart.

Im Falle eines Lagezuschlages bei einem Richtwertmietzins nach § 16 Abs 2 MRG, sind die hierfür maßgeblichen Umstände anzuführen:

Der gesamte Mietzins besteht bei Vertragsabschluss aus:				
	Netto	Ust (10%)	Brutto	
Hauptmietzins	200,-	20,-	220,-	EUR
abzüglich 25% Befristungsabschlag				EUR
Betriebskosten			70,-	EUR
(allfällige) besondere Aufwendungen (z.B. Lift)				EUR
Warmwasser				EUR
		Ust (20%)	Brutto	
(allfällige) Akontobeträge für:				EUR
Heizung				EUR
Die Summe aller Mietzinsbestandteile beträgt daher monatlich			290,-	EUR

2. Wertsicherung

a) Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart.

b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach § 3. 2. a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ^{MÄRZ} ~~Febr.~~ 2021 (Jahr und Monat einfügen) verlautbarte Indexzahl. Veränderungen nach oben und unten bleiben unberücksichtigt, solange ein Schwellwert von 5% nicht überschritten wird.

Die durch eine Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses ist dem Mieter spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin schriftlich bekannt zu geben.

§ 4. Betriebskosten

1. Der vom Mieter zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins zu tragende Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§§ 21, 22 und 23 MRG) bestimmt sich gemäß § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände des Hauses, soweit zwischen dem Vermieter und sämtlichen Mietern des Hauses für einzelne Aufwendungen kein anderer Verteilungsschlüssel schriftlich vereinbart wurde oder sich ein solcher aus den gesetzlichen Bestimmungen ergibt.

Der Anteil an den Betriebskosten beträgt %. Das sind daher derzeit EUR 70 ^{MONAT} /m² bei einer Nutzfläche der Wohnung von m².

Der Anteil an besonderen Aufwendungen beträgt %. Das sind daher derzeit EUR /m² bei einer Nutzfläche der Wohnung von m² und einer Gesamtnutzfläche des Hauses von m².

Eine Abrechnung (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 MRG) der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen hat seitens des Vermieters bis spätestens 30.6. des folgenden Kalenderjahres zu erfolgen. Guthaben oder Nachzahlungen des Mieters sind beim übernächsten Zinstermin nach Legung der Abrechnung fällig. Berechtigter bzw. Verpflichteter ist der Bestandnehmer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit Hauptmieter des Mietgegenstandes ist.

Sämtliche Mietzinsbestandteile in der Höhe von derzeit EUR 290,- (inklusive Umsatzsteuer) sind im Voraus jeweils am **Fünften des Kalendermonats** fällig. Es wird dem Mieter empfohlen, einen Abbuchungs- oder Dauerauftrag einzurichten.

2. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

3. Die Prämien einer angemessenen Glasbruch- und/oder Sturmschadenversicherung gelten als Betriebskosten und sind vom Mieter anteilig zu tragen, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) diesen Versicherungen zustimmt – dies entsprechend § 21 Abs 1 Z 6 MRG auch unabhängig von der Zustimmung des einzelnen betroffenen Mieters. Im Falle der Zustimmung seitens der Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) erhöht sich somit der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die Prämien für diese Versicherungen, die im Verhältnis seines Anteils im Sinne des § 3. Pkt. 1. an ihn weiterverrechnet werden.

MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent

Ohne Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter zu diesen Versicherungen wären etwaige dann nicht versicherte Schäden von der Vermieterin aus der Mietzinsreserve gemäß § 20 MRG oder – falls diese nicht ausreicht – durch eine Mietzinserhöhung nach § 18 ff MRG zu begleichen.

Die Höhe der Jahresprämie beträgt EUR 1.196,76, somit für die Wohnung für 11 OG den Betrag von EUR 5,27 pro Monat. (63 20/JAHR)

Der Mieter stimmt dem Abschluss bzw. der Erneuerung oder zweckmäßigen Veränderung einer angemessenen Glasbruch- und/oder Sturmschadenversicherung des Hauses zu bzw. tritt derartigen bestehenden Versicherungen bei.

Der Mieter stimmt dem Abschluss bzw. der Erneuerung oder zweckmäßigen Veränderung einer angemessenen Glasbruch- und/oder Sturmschadenversicherung des Hauses nicht zu bzw. tritt derartigen bestehenden Versicherungen nicht bei.

§ 5. Erhaltung des Mietgegenstandes

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benutzen.

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs- (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen regelmäßig zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte sind vom Mieter gemäß den Herstellerangaben zu warten. Eine entsprechende Bedienungsanleitung wird dem Mieter gegebenenfalls bei Vertragsabschluss übergeben.

Wird die Behebung von ernsten Schäden nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu erstatten.

2. Der Vermieter ist gemäß § 3 MRG, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten verpflichtet, das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen. Zudem ist der Vermieter verpflichtet, jene Arbeiten durchzuführen, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten erforderlich sind.

3. Der Mieter haftet nach Maßgabe seines Verschuldens für jene Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Benützung bzw. mangelnden Wartung des Mietgegenstandes oder für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen entstehen. Ebenso hat sich der Mieter ein schuldhaftes Verhalten von jenen Personen anrechnen zu lassen, die sich mit seinem Willen oder in seinem Interesse in der Wohnung aufhalten.

§ 6. Veränderungen (Verbesserungen) am Mietgegenstand und Duldung von Eingriffen in die Mietrechte

1. Beabsichtigte wesentliche Veränderungen (Verbesserungen) nach § 9 MRG hat der Mieter dem Vermieter unter Vorlage der technischen Unterlagen so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und der übrigen

MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent

Bewohner wahrnehmen kann. Hier wird die Einholung einer schriftlichen Zustimmung empfohlen.

Handelt es sich nicht um privilegierte Arbeiten gemäß § 9 Abs 2 MRG, so ist der Mieter verpflichtet, den früheren Zustand bei Zurückstellung des Mietgegenstandes wieder herzustellen, es sei denn, dass einvernehmlich eine andere Vorgangsweise vereinbart wird.

Unwesentliche Veränderungen bedürfen hingegen keiner Zustimmung des Vermieters und sind von diesem hinzunehmen.

2. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder durch von diesem beauftragte Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe des § 8 Abs 2 MRG zu berücksichtigen sind. Das Betreten des Mietgegenstandes hat sodann nach Voranmeldung und Terminvereinbarung mit dem Mieter zu erfolgen.

3. Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten des Vermieters sind so durchzuführen, dass eine mögliche Schonung der Mietrechte des betroffenen Mieters gewährleistet ist.

§ 7. Untervermietung

Eine Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist – sofern nichts anderes vereinbart wird – nur im Rahmen des § 11 MRG zulässig.

§ 8. Rückstellung der Wohnung

Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen wurde, zurückzustellen und ist geräumt und besenrein zu übergeben. Der Mieter haftet aber nicht für unwesentliche Veränderungen sowie für die normale Abnutzung des Mietgegenstandes. ~~So hat er etwa den Zeitwert der Malerei oder Wandbeschichtung nur dann zu ersetzen, wenn er mit unüblichen Wandfarben (z.B. greller, besonders intensiver oder schwarzer Farbe) ausgemalt hat.~~ **WIRD AUSGEMALT ÜBERGEBEN.**

§ 9. Weitere Vereinbarungen

1. Die Kautions in der Höhe von EUR 870,- wurde bei Mietvertragsabschluss
- in bar
 - mittels Sparbuch
 - per Überweisung
- übergeben.

Die Kautions ist gem. § 16b MRG bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes unverzüglich an den Mieter zurückzustellen.

2. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass für das Haus eine Versicherung besteht, die folgende Risiken abdeckt:

HAFTPFLICHT
FEUER STORM LEITUNGSWASSER KATASTROPHENHILFE GLASBRUCH
(Angabe der abgedeckten Risiken)

Dem Mieter wird empfohlen, während des Mietverhältnisses eine angemessene Haushaltsversicherung einzugehen und zu unterhalten.

3. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Zustelladresse umgehend bekannt zu geben. Befolgt er dies nicht, können Zustellungen aller Art weiterhin an die

MieterHilfe

kostenlos | kompetent | konsequent

Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

5. Die Hausordnung liegt diesem Vertrag bei. Diese bildet einen integrierenden Bestandteil des Vertrages und der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich zur Beachtung und Einhaltung sämtlicher dort festgehaltener Regeln.

6. Ein Energieausweis über den vorliegenden Mietgegenstand wurde übergeben:

Datum: _____

Aussteller: _____

Hinweis: Bei Nichtübergabe kann der Mieter einen Energieausweis auf Kosten des Vermieters veranlassen.

7. Nach § 7a Elektrotechnikverordnung 2002 wird zudem eine Bescheinigung bzw. Dokumentation des vorschriftsmäßigen Zustandes der Elektroinstallation am _____ übergeben.



Unterschrift Mieter


Bad Schallerbach, am 18.01.2021

Ort, am

HAUPTMIETVERTRAG

I.

Vertragsparteien; Mietgegenstand

Vermieter:	MACHE Bad Schallerbach GmbH., Haydnstraße 1, 4701 Bad Schallerbach (im Folgenden " der Vermieter " genannt)
Mieter:	 (im Folgenden " der Mieter " genannt)
Mietgegenstand:	Wohnung in Haydnstraße 1 / 04, 4701 Bad Schallerbach bestehend aus Wohnraum, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, WC, Vorraum, Garage, Gartenanteil
Mitgemietete Ausstattung:	Küche
Mietrechtliche Qualifizierung:	Baubewilligung des Gebäudes nach dem 30.06.1953 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel; Teilanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 4 Z 1); Anwendbarkeit des KSchG wegen Unternehmereigenschaft des Vermieters.
Anlagen zum Mietvertrag:	Übergabeprotokoll Fotodokumentation Energieausweis Hausordnung Pflegeanleitung Merkblatt Schimmelvermeidung

Wohnung TAB/KSchG

II. Mietdauer

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2025, 00:00 Uhr und wird auf die bestimmte Dauer von 36 Monaten abgeschlossen. Es endet daher am 30.06.2028 24:00 Uhr, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

(2) Unbeschadet des Erlöschens durch Zeitablauf kann das Mietverhältnis von Seiten des Vermieters bei Vorliegen eines wichtigen Grundes iSd § 30 MRG aufgekündigt werden. Gemäß § 29 Abs 2 MRG hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres der vereinbarten Vertragsdauer das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist jeweils zum Monatsende schriftlich zu kündigen; die Kündigung kann also erstmals am 01.07.2026 mit Wirkung zum 31.10.2026 ausgesprochen werden und hat diesfalls dem Vermieter bis spätestens 31.07.2026 zuzugehen.

(3) Die Bestimmungen der §§ 1117, 1118 ABGB bleiben von der Befristungsvereinbarung unberührt.

III. Mietzins

(1) Der monatliche Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem Anteil an den Betriebskosten, zzgl. der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe. Der Mietzins ist jeweils am 1. jeden Monats abzugsfrei auf das Konto der Hausverwaltung im Voraus einzuzahlen: Kontobezeichnung A1REAL GmbH AK Mache Bad Schallerbach GmbH Obj. Haydnstraße 1, IBAN:

(2) Der Vermieter kann dem Mieter jederzeit ein anderes Konto bekannt geben, wobei dann nur auf dieses schuldbefreiend gezahlt werden kann. Für den Fall des Verzuges werden 4 % Verzugszinsen vereinbart. Darüber hinaus kann der Vermieter Ersatz nach § 1333 Abs 2 ABGB begehren, wobei für jede Mahnung EUR 15,00 vom Mieter zu bezahlen sind.

(3) Unter Betriebskosten werden die in §§ 21 und 24 MRG genannten Positionen verstanden. Der Mieter wurde darauf hingewiesen, dass die Mehrheit der Hauptmieter dem Abschluss einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen Glasbruch

hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, zugestimmt hat und deshalb die daraus resultierenden Prämien zu den Betriebskosten zählen.

(4) Der monatliche Mietzins setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

a) frei vereinbarter Hauptmietzins	EUR	700,00
b) BK-Akonto	EUR	50,00
c) 10 % USt von a) und c)	EUR	75,00
Mietzins	EUR	825,00

(5) Alle Akonti werden einmal jährlich im Nachhinein abgerechnet. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Die Anpassung der Akonti erfolgt jeweils nach Abrechnung aliquot im Ausmaß des sich aus der Abrechnung ergebenden Erhöhungs- oder Minderungsbetrages. Der Verbrauch der Warmwasser und Heizkosten werden mittels Wärmemengenzähler ermittelt, die Abrechnung erfolgt direkt zwischen Mieter und der Firma ISTA Österreich. Die Heizkostenabrechnung erfolgt nach den Bestimmungen des HeizKG.

(6) Strom, Telefon, Rundfunk, Kabelfernsehen und Internet werden nicht vom Vermieter beigestellt und sind vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen; der Vermieter ist diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

IV. Wertsicherung

(1) Der im vorangegangenen Vertragspunkt vereinbarte Hauptmietzins und die sonstigen Entgelte sind wertgesichert und ändern sich demnach ab demselben Zeitpunkt und um denselben Prozentsatz, ab bzw. um welchen der Index der Verbraucherpreise (VPI) 2020=100, Grundzahl ist Monat und Jahr des Vertragsbeginns, eine Änderung erfährt. Eine Anpassung in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss ist ausgeschlossen.

Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, ist der an seine Stelle tretende Index heranzuziehen.

(2) Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Mietzinses kommen kann.

V. Gebrauch

(1) Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken. Der Mieter ist verpflichtet, im Mietgegenstand seinen Hauptwohnsitz anzumelden und während der gesamten Vertragsdauer dort aufrecht zu halten. Im Falle gänzlicher oder bedeutend überwiegender widmungswidriger Verwendung der Wohnung zu Geschäftszwecken oder nicht als Hauptwohnsitz schuldet der Mieter - unbeschadet eines Unterlassungsanspruchs bzw. sonstiger Ansprüche des Vermieters - eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 300,00 monatlich. Jede Widmungsänderung bedarf der Zustimmung des Vermieters. Der Mieter haftet dem Vermieter jedenfalls für sämtliche Vorsteuernachteile, die diesem aus einer nicht genehmigten Änderung des Verwendungszwecks erwachsen. Der Mieter hat dem Vermieter auch etwaige Abgaben und Gebühren, die dem Vermieter als Rechtsfolge aus dem Umstand, dass der Mieter vereinbarungswidrig den Mietgegenstand nicht als Hauptwohnsitz nutzen sollte (oder auch nur die notwendige Hauptwohnsitzmeldung nicht erstatten sollte) vollständig zu ersetzen.

(2) Jegliche Tierhaltung ist verboten, es sei denn es handelt sich um artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere, wie z.B. Hamster, Schildkröten oder Wellensittiche, nicht aber Hunde, Katzen, Schlangen, Spinnen oder Echsen.

(3) Das Abstellen von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes, insbesondere auf den gemeinschaftlichen Flächen, ist nicht gestattet, soweit dafür nicht besonders gewidmete Räumlichkeiten (z.B. Fahrradabstellraum; Kinderwagenraum etc.) bestehen. Im Kellerabteil dürfen keine leicht entzündlichen, explosiven oder sonst gefährlichen Sachen gelagert werden.

(4) Festgehalten wird, dass die Einbauküche inkl. E-Geräte bis auf jederzeitigen Widerruf kostenlos vom Mieter benutzt werden kann. Der Vermieter übernimmt dafür keine Wartungs-, Instandhaltungs- oder Erneuerungsverpflichtung. Die Einbauküche samt E-Geräten ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln.

VI.

Wartung, Instandhaltung, Veränderungen

(1) Der Mieter hat sämtliche Schäden, die er oder ihm zuzurechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste, Handwerker, Lieferanten) schuldhaft verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Schäden, die aus der schuldhaften Verletzung seiner Wartungs-, Instandhaltungs- bzw. Anzeigepflicht entstanden sind, und für schuldhafte Beschädigungen der Ausmalung bzw. der Oberflächenbeläge (insbesondere Tapeten, Fliesen, Bodenbeläge, Parkette) insbesondere durch übermäßigen Gebrauch (Kratzspuren, Beschmierungen der Wände, Ausmalungen in verkehrsunüblichen Farben, wie z.B. schwarz, Verfärbungen durch starkes Rauchen, Beschädigungen durch Tiere oder Kinder bei Verletzung der pflichtgemäßen Aufsicht, unsachgemäßes oder übermäßiges Anbohren der Wände, Verrussungen durch verschuldete Brände oder schuldhafte Fehlbedienung von Geräten o.ä.).

(2) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Licht-, Gas-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen, sowie die mitgemieteten Sachen pfleglich zu behandeln, zu warten, soweit es sich nicht um allgemeine Teile des Hauses handelt und instand zu halten, soweit es sich nicht um allgemeine Teile oder ernste Schäden des Hauses oder erhebliche Gesundheitsgefährdungen handelt (in diesen Fällen ist der Vermieter erhaltungspflichtig und daher bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich zu informieren). Sämtliche Instandhaltungsarbeiten hat der Mieter unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen durchführen zu lassen. Im Falle der Unmöglichkeit bzw. Untunlichkeit der Reparatur von Geräten ist der Mieter zur Anschaffung eines gleichwertigen neuen Gerätes verpflichtet.

Unter Wartung wird Belüftung, Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung auf Funktionstüchtigkeit in angemessenen Abständen verstanden; darunter fällt insbesondere die Dichtigkeitsprüfung von Fugen, der je nach Verschmutzungsgrad notwendige Austausch von Filtern, das Auswechseln von Sicherungen, kleinen Gerätebatterien und Leuchtmitteln, die Entlüftung und Gängigmachung von Heizkörpern, sowie Eckventilen und die Reinigung, Entkalkung bzw. der notwendige Austausch von Perlatoren. Geräte sind in regelmäßigen und angemessenen Abständen, jedenfalls unter Beachtung der gesetzlichen und der Herstellervorgaben, soweit letztere dem Mieter bekannt sind, von

einem befugten Unternehmen warten zu lassen.

(3) Der Vermieter ist nach § 1096 ABGB zur Erhaltung des Mietgegenstandes verpflichtet; etwaige im Verlauf des Mietverhältnisses entstehende Mängel bzw. Schäden hat ihm der Mieter unverzüglich bei sonstigem Schadenersatz anzuzeigen.

(4) Im Falle der Verletzung von Wartungs-, Instandhaltungs- bzw. Schadensbehebungsverpflichtungen seitens des Mieters ist der Vermieter - unbeschadet sonstiger Ansprüche - berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Mieters vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

(5) Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn die Änderung ist dem Vermieter bei Abwägung der gegenseitigen Interessen zumutbar, insbesondere weil sie für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich oder geringfügig bzw. leicht wieder zu beseitigen ist. Nach Wahl des Vermieters gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dgl. entweder in das Eigentum des Vermieters über, wobei ein allfälliger Aufwändersatzanspruch nach Abs (6) unberührt bleibt, oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

(6) Der Mieter verzichtet auf Aufwändersatz. Vom Mieter vorgenommene notwendige Aufwendungen iSd §§ 1036, 1096 f ABGB, das sind Kosten für Arbeiten, zu denen der Vermieter verpflichtet gewesen wäre, sind stets zu ersetzen.

(7) Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen im Interesse der Erhaltung des Hauses bzw. zur Ausübung der notwendigen Aufsicht bei Gefahr im Verzug jederzeit, ansonsten gegen vorherige angemessene Terminvereinbarung zu ermöglichen. Dazu zählt auch die Besichtigung durch Mietinteressenten in den letzten drei Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses zu den üblichen Tageszeiten. Angemessene Eingriffe in sein Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten hat er zu dulden. Dabei sind insbesondere auch bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses, der dazu gehörenden Anlagen oder von Mietobjekten notwendig sind, um das Haus und seine Bewohner vor Nachteilen zu bewahren, zu dulden. Soweit solche Maßnahmen nur zweckmäßig sind, hat sie der Mieter soweit zu dulden, als die Ausübung der Mietrechte nicht wesentlich erschwert oder verunmöglicht wird.

(8) Der Mieter ist zum Abschluss einer angemessenen Hausratsversicherung, welche auch eine private Haftpflichtversicherung inkludiert, verpflichtet.

VII. Weitergabe

Die Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche, gänzliche oder teilweise Weitergabe des Mietgegenstandes oder des Inventars ist untersagt. Bei Verstoß ist eine Kündigung im Sinne des § 30 Abs. 2 Zif 4 MRG möglich.

VIII. Schadenersatz

(1) Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen sonstige Beschädigung und für die Verletzung der Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht, jeweils aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden der ihm zuzurechnenden Personen (Punkt VI. Abs (1)). Ersetzt der Mieter einen von einem Dritten verursachten Schaden, ist der Vermieter verpflichtet, ihm allfällige Schadenersatzansprüche gegen den Dritten abzutreten.

(2) Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinaus gehenden Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder diesem zuzurechnender Personen (insbesondere Gehilfen) entstehen, sofern der Vermieter oder die Personen, für die er einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich auch nicht um Personenschäden handelt. Dieser Haftungsausschluss bezieht sich jedoch nicht auf Schäden, die der Vermieter selbst durch eigenes schuldhaftes Handeln herbeigeführt hat, sondern nur auf Unterlassungen des Vermieters und auf Handlungen bzw. Unterlassungen der ihm zuzurechnenden Personen.

IX. Kaution

Der Mieter überweist bei Vertragsabschluss eine Kaution in Höhe von EUR 2.000,00 auf ein noch bekannt zu gebendes Konto. Der Vermieter ist (auch vor Beendigung des Mietverhältnisses) berechtigt, diese Kaution zur Abdeckung aller Ansprüche gegen den Mieter aus dem gegenständlichen Vertrag zu verwenden, insbesondere für

Mietzinsrückstände, Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietobjekt bzw. an den mitgemieteten beweglichen Sachen usw., aber auch für allfällige Ansprüche auf Benützungsentgelt nach Beendigung des Mietverhältnisses. Sollte die Kautions vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen.

X. Sonstiges

(1) Der Mieter verzichtet darauf, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag aufzurechnen, außer für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters bzw. hinsichtlich jener Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Vermieter anerkannt worden sind.

(2) Dem Mieter wird die im Übergabeprotokoll angeführte Anzahl an Schlüsseln ausgehändigt. Er haftet dem Vermieter für jeglichen Schaden, der aus dem schuldhaften Verlust von Schlüsseln entsteht.

(3) Der Mieter verpflichtet sich, die ihm gleichzeitig zur Kenntnis gebrachte Hausordnung genau einzuhalten und verpflichtet sich das ebenfalls zur Kenntnis gebrachte Schimmelvermeidungsmerkblatt und Pflegeanleitung der Wohnung einzuhalten.

(4) Der Mieter hat das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem und sauberem Zustand (unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung) geräumt von allen Fahrnissen des Mieters zu übergeben. Im Übrigen vereinbaren die Vertragsparteien eine Konventionalstrafe in der Höhe von drei dann aktuellen Bruttomonatsmietzinsen, falls das Mietobjekt vom Mieter nicht zum vertraglichen, sonst vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

(5) Es gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen.

(6) Mehrere Mieter übernehmen sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.

Bad Schallerbach, am

19.04.2025

Mieterin

Vermieter



Hauptmietvertrag

befristet

Altbau - Eigentumswohnung

Richtwertmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG

Abgeschlossen am unten bezeichneten Tag

Zwischen

Auswahl

FA. MACHE BAD SCHALLERBACH GmbH
HAYDNSTR. 1
4701 BAD SCHALLERBACH

(Name, Anschrift)

(Telefonnummer, E-Mail Adresse)

als ~~Auswahl~~ VERMIETER

und

Auswahl

(Name, Anschrift)

(Telefonnummer, E-Mail Adresse)

als ~~Auswahl~~ MIETER

§ 1. Mietgegenstand und Ausstattung

1. Vermietet wird der Innenraum der Wohnung in

BAD SCHALLERBACH, HAYDNSTR. 1
(genaue Anschrift)

Bestehend aus:

2 ZIMMER, KÜCHE, DU+W
(Anzahl und Beschreibung der Zimmer)

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

ZENTRALHEIZUNG, 1 KFZ-ABSTELLPLATZ
(Ausstattung einfügen, z.B.: Heizung, etc.)

Die Wohnung entspricht der Ausstattungskategorie A und weist eine Größe von 28 m² Nutzfläche auf.

2. Auswahl darf das Mietobjekt nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung zu Bürozwecken (ohne Kundenverkehr) wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.

Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der Zustimmung Auswahl Aus Beweisgründen wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

3. Auswahl ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenedutzen:

STIEGENHAUS, ZUGANG, ZUFABRT
(Gemeinschaftsanlagen anführen)

Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Gemeinschaftsanlagen oder von Teilen derselben bedarf einer Vereinbarung. Aus Beweisgründen wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

§ 2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.24 und wird auf die Dauer von 3 Jahren (befristet) abgeschlossen, sodass es am 30.06.25 ohne weitere Aufkündigung endet. (Hinweis: **Mindestbefristung** drei Jahre).

Eine ordentliche Kündigung kann frühestens nach Ablauf eines Jahres und hat unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

Auswahl kann ausschließlich gerichtlich und nur bei Vorliegen eines in § 30 Abs. 2 MRG genannten wichtigen Kündigungsgrundes aufkündigen.

Auswahl kann dagegen gerichtlich oder schriftlich und zudem ohne Angabe eines Grundes kündigen. Die Kündigung mit eingeschriebenem Brief wird Auswahl empfohlen.

Eine Auflösung des Mietverhältnisses ist auch bei Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 1117 oder 1118 ABGB möglich.

§ 3. Mietzins

Für die Wohnung mit der Ausstattungskategorie A wird ein Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG von netto EUR ~~250,-~~ ^{250,-} und Monat vereinbart.
 Im Falle eines Lagezuschlages bei einem Richtwertmietzins nach § 16 Abs 2 MRG, sind die hierfür maßgeblichen Umstände anzuführen:

Sämtliche Mietzinsbestandteile in der Höhe von derzeit EUR 325,- (inklusive Umsatzsteuer gilt nur, wenn der Vermieter umsatzsteuerpflichtig ist) sind im Voraus jeweils **am Fünften des Kalendermonats** fällig. Es wird Auswahl empfohlen, einen Abbuchungs- oder Dauerauftrag einzurichten.

Der gesamte Mietzins besteht bei Vertragsabschluss aus:		
Hauptmietzins	250,-	EUR
Abzüglich 25% Befristungsabschlag		EUR
Betriebskosten	50,-	EUR
(allfällige) besondere Aufwendungen (z.B. Lift)		EUR
Warmwasser		EUR
USt. (10%) (nur bei USt-Pflicht)	25,-	EUR
(allfällige) Akontobeträge für:		EUR
Heizung		EUR
USt. (20%) (nur bei USt-Pflicht)		EUR
Die Summe aller Mietzinsbestandteile beträgt daher monatlich	325,-	EUR

Der oben festgesetzte Hauptmietzins von derzeit Euro 250,- monatlich wird wertgesichert vereinbart. Die Wertanpassung erfolgt vereinbarungsgemäß entsprechend der Veränderung der Richtwerte (alle zwei Jahre zum 1. April) im Sinne der Bestimmung des § 5 Richtwertgesetz. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert.

Falls diese Wertsicherung im Sinne des Richtwertgesetzes nicht mehr angewendet werden kann, erfolgt die Wertsicherung entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2010. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Somit können nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen. Bei Überschreitung des Schwellenwertes kommt die gesamte Veränderung zum Tragen. Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen ist stets die neue Indexzahl.



Die durch eine Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses ist Auswahl spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin schriftlich bekannt zu geben.

§ 4. Betriebskosten

1. Der von Auswahl zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins zu tragende Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§§ 21, 22 und 23 MRG) bestimmt sich gemäß § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände des Hauses, soweit zwischen Auswahl und sämtlichen MieterInnen des Hauses für einzelne Aufwendungen kein anderer Verteilungsschlüssel schriftlich vereinbart wurde oder sich ein solcher aus den gesetzlichen Bestimmungen ergibt.

Der Anteil an den Betriebskosten beträgt / %. Das sind daher derzeit EUR 50,- /m² MONAT
bei einer Nutzfläche der Wohnung von / m².

Haben die Wohnungseigentümer einen anderen Verteilungsschlüssel beschlossen, so richtet sich auch der Anteil des Mieters nach diesem Schlüssel.
Dieser beträgt:

Eine Abrechnung (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 MRG) der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen hat seitens Auswahl bis spätestens 30.6. des folgenden Kalenderjahres zu erfolgen. Guthaben oder Nachzahlungen Auswahl sind beim übernächsten Zinstermin nach Legung der Abrechnung fällig.
Auswahl zum Zeitpunkt der Fälligkeit Hauptmieterin des Mietgegenstandes ist.

2. Mehrere MieterInnen haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

§ 5. Erhaltung des Mietgegenstandes

Der Mieter darf das Mietobjekt nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung zu Bürozwecken (ohne Kundenverkehr) wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.

Der Mieter verpflichtet sich, den Elektro- und Gasbezug unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden, und den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Energiebezug nach Rücksprache mit dem Vermieter vom Mieter direkt auf diesen oder den bekannt gegebenen Nachmieter umzumelden.

Die gänzliche Weitergabe des Mietobjektes (Untervermietung bzw. unentgeltliche Weitergabe) ist dem Mieter nicht gestattet, davon bleiben die Rechte des Mieters gemäß § 11 MRG unberührt. Eine Haustierhaltung ist nur mit gesonderter schriftlicher Genehmigung des Vermieters zulässig, außer es handelt sich um die artgerechte, ortsübliche Haltung von Kleintieren.

Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietobjektes (wesentliche Veränderungen im Sinne des § 9 Mietrechtsgesetz) darf der Mieter stets nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchführen. Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden. Sämtliche derartige Arbeiten müssen überdies von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden und haftet der Mieter für die Einhaltung einschlägiger verwaltungsbehördlicher Vorschriften (z.B. Bauordnung).

Alle Veränderungen, die auch allgemeine Hausteile (z.B. Stiegenhaus oder Außenfassade) betreffen, dürfen keinesfalls eigenmächtig vom Mieter vorgenommen werden und bedürfen stets der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und des Vermieters. Wird im Falle des Zuwiderhandelns des Mieters der Vermieter von einer Verwaltungsbehörde oder der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommen werden, hat der Mieter den Vermieter schad- und klaglos zu halten.

Ein Aufwandsersatz bzw. Investitionskostenersatz wird dem Mieter vom Vermieter nur geleistet, soweit die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des § 10 MRG und §§ 1097 iVm 1036 ABGB dies dem Grunde und der Höhe nach vorsehen. Ein darüber hinausreichender Aufwandsersatz für den Mieter müsste gesondert mit dem Vermieter vereinbart werden.

Diesem Mietvertrag ist eine Hausordnung beigeschlossen, zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet. Diese Hausordnung stellt einen Bestandteil des Mietvertrages dar. Der Mieter verpflichtet sich in diesem Zusammenhang insbesondere die Ruhezeiten einzuhalten.

Aus wichtigen Gründen hat der Mieter das Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden. Sofern nicht Gefahr in Verzug vorliegt, ist das Betreten der Wohnung durch den Vermieter aber nur nach vorheriger, rechtzeitiger Ankündigung zulässig.

§ 6. Veränderungen (Verbesserungen am Mietgegenstand und Duldung von Eingriffen in die Mietrechte)

Während des Mietverhältnisses treffen den Vermieter jedenfalls die gesetzlichen Erhaltungspflichten. Hinsichtlich des Wohnungsinneren ist der Vermieter demnach verpflichtet, ernste Schäden (z.B. Wasserrohrbruch) zu beheben. Dem Vermieter obliegt es überdies, erhebliche Gesundheitsgefährdungen zu beseitigen, sofern sich diese nicht durch andere dem Mieter zumutbare Maßnahmen abwenden lassen. Der Vermieter ist weiters zur Reparatur bzw. erforderlichenfalls zur Erneuerung eines mitvermieteten Gerätes zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Heiztherme, Warmwasserboiler, sonstiges Wärmebereitungsgerät) verpflichtet.

Soweit für andere mitvermietete Einrichtungsgegenstände eine Möbelmiete im Sinne des § 25 MRG vereinbart wurde, ist der Vermieter zur Erhaltung dieser Einrichtungsgegenstände nur bei wesentlichen Beeinträchtigungen verpflichtet.

Für den Fall, dass mitvermietete Geräte die nicht der Beheizung oder Warmwasseraufbereitung dienen (z.B. Herd, Kühlschrank, Waschmaschine etc.) und für die keine Möbelmiete im Sinne des § 25 MRG vereinbart wurde, ohne Verschulden des Mieters funktionsunfähig bzw. reparaturbedürftig werden, wird Nachstehendes vereinbart (*Hinweis: Nach den gesetzlichen Regelungen wäre hier weder der Vermieter noch der Mieter erhaltungspflichtig, siehe Erläuterungen*)

Werden Arbeiten zur Erhaltung an den allgemeinen Hausteilen erforderlich, verpflichtet sich der Vermieter umgehend für die Durchführung derselben durch die Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.

Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, muss der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Bei Unterlassung dieser Meldepflicht kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden.

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt und die darin befindlichen Installationen und Einrichtungen auf eigene Kosten im Sinne des § 8 MRG so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter oder anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil entsteht. Zu dieser Wartungspflicht gehört bei mitvermieteten Gasverbrauchsgeräten jedenfalls auch die regelmäßige Überprüfung durch ein hierzu befugtes Unternehmen (vom Hersteller empfohlenes Wartungsintervall:). Auf eine allfällige zusätzliche Überprüfungsverpflichtung nach den landesgesetzlichen Vorschriften wird verwiesen. Diesbezüglich entstehende Kosten sind vom Mieter direkt an das Überprüfungsorgan zu bezahlen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, die diesem aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. aus mangelnder Wartung durch den Mieter oder diesem zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben.

§ 7. Untervermietung

Eine Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist – sofern nichts anderes vereinbart wird - nur im Rahmen des § 11 MRG zulässig.

§ 8. Rückstellung der Wohnung

Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er von Auswahl übernommen wurde, zurückzustellen und ist geräumt und besenrein zu übergeben. Auswahl haftet aber nicht für unwesentliche Veränderungen sowie für die normale Abnutzung des Mietgegenstandes. So hat Au etwa den Zeitwert der Malerei oder Wandbeschichtung nur dann zu ersetzen, wenn Au mit unüblichen Wandfarben (z.B. greller, besonders intensiver oder schwarzer Farbe) ausgemalt hat.

§ 9. Sonstiges

1. Die Kautions in der Höhe von EUR 975,- wurde bei Mietvertragsabschluss
- in bar
 - mittels Sparbuch
 - per Überweisung
- übergeben.

Die Kautions ist gem. § 16b MRG bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes unverzüglich an Auswahl zurückzustellen.

2. Auswahl nimmt zur Kenntnis, dass für das Haus eine Versicherung besteht, die folgende Risiken abdeckt:

FEUER, STURM, LEITUNGSWASSER, KATASTROPHENHILFE, GLASBRUCH, HAFTPFLICHT
(Angabe der abgedeckten Risiken)

Auswahl wird empfohlen, während des Mietverhältnisses eine angemessene Haushaltsversicherung einzugehen und zu unterhalten.

3. Auswahl ist verpflichtet, Auswahl jede Änderung Auswählzustelladresse umgehend bekannt zu geben. Befolgt er dies nicht, können Zustellungen aller Art weiterhin an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung erfolgen, dass sie Auswahl als zugekommen gelten.

5. Die Hausordnung liegt diesem Vertrag bei. Diese bildet einen integrierenden Bestandteil des Vertrages und Auswahl verpflichtet sich ausdrücklich zur Beachtung und Einhaltung sämtlicher dort festgehaltener Regeln.

6. Ein Energieausweis über den vorliegenden Mietgegenstand wurde übergeben:

Datum: 10.01.2020

Aussteller: KS BAU TRIFFT ARCHITEKTUR GmBH

Hinweis: Bei Nichtübergabe kann Auswahl einen Energieausweis auf Kosten Auswahl veranlassen.



MieterHilfe  Für die
Stadt Wien
kostenlos | kompetent | konsequent

7. Nach § 7a Elektrotechnikverordnung 2002 wird zudem eine Bescheinigung bzw. Dokumentation des vorschriftsmäßigen Zustandes der Elektroinstallation am _____ übergeben.

Unterschrift ~~Auswahl~~ VERMIETER

Unterschrift Auswahl MIETER

BAD SCHALLERBACH
Ort, am



UID: ATU 74317447

Re-Nr.: _____

MIETVERTRAG

Die Bezeichnungen natürlicher Personen in diesem Vertrag beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.

A) Vertragsparteien

1. Vermieter: _____, Hauseigentümer
MACHE Bad Schallerbach GmbH
Haydnstraße 1
4701 Bad Schallerbach
und
2. Mieter:

B) Mietgegenstand

1. Lage des Mietgegenstandes:
4701 Bad Schallerbach, Haydnstraße 1, OG

Das Mietobjekt befindet sich in ausgezeichneter Lage, insbesondere beste Infrastruktur gegeben, öffentl. Verkehrsmittel in der Nähe, Grünlage, hohe Grundstückskostenlage usw.
2. Der Mietgegenstand samt mitvermietetem Zubehör besteht aus:
Wohnraum, Essbereich und Küche, Büro, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, WC,
Vorraum
Kellerabstellraum, Garage, Gartenanteil

C) Beginn und Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am **01.04.2025** und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Es endet mit Zeitablauf, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Datum: 1.2.25 _____ Unterschrift

Datum: 1.2.25 _____ Unterschrift

D) Mietzins

1. Der zu entrichtende Mietzins von gesamt € 1.490,00 setzt sich wie folgt zusammen:

- a) Hauptmietzins von monatlich € 1.100,- zuzüglich der jeweiligen gesetzl. USt., dzt. 10 %, das sind inkl. USt. € 1,210,- (in Worten: Euro eintausendzweihundertzehn)

Beim vereinbarten Hauptmietzins wurde der Befristungsabschlag gemäß § 16 Abs 7 MRG (25 Prozent) berücksichtigt. Der Hauptmietzins ohne Befristungsabschlag beträgt € 1.512,50,-.

- b) Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen zuzüglich der jeweiligen gesetzl. USt., dzt. 10 %, anteilmäßig lt. *Nutzfläche*.

Der Mieter hat für diese Kosten monatlich einen Teilbetrag von dzt. € 110,- zuzüglich 10 % USt., das sind inkl. USt. € 121,00 (in Worten: Euro einhunderteinundzwanzig) zu bezahlen.

- c) Kosten des Betriebes und der Wartung der Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen USt., dzt. 20 %, anteilmäßig lt. *Nutzfläche*.

Der Mieter hat für diese Kosten monatlich einen Teilbetrag von dzt. € 145,00 zuzüglich 20 % USt., das sind inkl. USt. € 159,50 (in Worten: Euro einhundertneunundfünfzig,50) zu bezahlen.

- d) sonstige Entgelte:
(z.B. für Möbel, Garage, usw.)

Sofern hier keine Angaben gemacht sind, sind allfällige sonstige Entgelte bereits in dem in Punkt D1a festgelegten Hauptmietzins enthalten.

2. Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter die sonstigen von ihm verursachten Nebenkosten (wie etwa Energiekosten, Telefon, Telekabel, Satellitenfernsehen, Nachkauf von Strombezugswerten, Netzbereitstellungsentgelt, udgl.) neben dem genannten Mietzins selbst zu tragen hat und beim Versorgungsunternehmen direkt anzumelden und abzurechnen hat. Sollten derartige Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe und Nachweis der Vorschreibung durch den Vermieter.

Datum: 12.25 Unterschrift: _____

Datum: 12.25 Unterschrift: _____

3. Der Mietzins ist am 5. eines jeden Monats im Vorhinein, abzugsfrei mittels Dauerauftrags an die vom Vermieter namhaft gemachte Zahlstelle zu bezahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen ist, unbeschadet des § 6 Abs 1 Z 8 KSchG, ausgeschlossen. Mitmieter haften für alle Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand. Für die Erfüllung des qualifizierten Mietzinsrückstandes genügt die Mahnung eines einzelnen Mitmieters. Bei Zahlungsverzug hat der Mieter Verzugszinsen in der Höhe von 4 % (jährlich) zu entrichten, gegen Nachweis die höheren Fremdmittelzinsen, sowie bei vom Mieter verschuldetem Zahlungsverzug Mahn- und Inkassospesen von € 15,- je Mahnung, maximal die Kosten eines eingeschalteten Inkassoinstitutes gem. BGBl. 1996/141 i.d.g.F. (i.S.d. § 1333 ABGB).

E) Wertsicherung

Der im vorangegangenen Vertragspunkt vereinbarte Hauptmietzins und die sonstigen Entgelte sind wertgesichert und ändern sich demnach ab demselben Zeitpunkt und um denselben Prozentsatz, ab bzw. um welchen der Index der Verbraucherpreise (VPI) 2020=100, Grundzahl ist Monat und Jahr des Vertragsbeginns, eine Änderung erfährt. Eine Anpassung in den ersten beiden Monaten ab Vertragsabschluss ist ausgeschlossen.

Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, ist der an seine Stelle tretende Index heranzuziehen.

F) Betriebskosten

1. Unter Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen werden die in den §§ 21 - 24 MRG genannten Positionen verstanden.
2. Darin (§ 21 Abs 1 Z 4-6 MRG) enthalten sind auch die Kosten für die Hausbündelversicherung (Feuer, Haftpflicht, Sturm, Leitungswasser, Glasbruch). Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei. Der Vermieter gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorschriften für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmt bzw. zugestimmt hat. Erörtert wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen abgedeckten Schäden aus

Datum: 1.2.25 Unterschrift

3

Datum: 1.2.25 Unterschrift

der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären, sich jedoch im Fall trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung der Hauptmietzinseinnahmen bei nicht vorhandenen Mietzinsreserven einer Mietzinserhöhung nach § 18 MRG ergeben könnte. Festgehalten wird, dass der Mieter dem Vermieter auf Grund der gesetzlichen Regelung des § 21 Abs 1 Z 6 MRG auch dann den auf sein Mietobjekt entfallenen Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibung für die genannten Versicherungen als Betriebskosten zu ersetzen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderungen von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der allgemeinen Benützung dienender Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zustimmt bzw. zugestimmt hat.

3. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Hausbetreuungsarbeiten zu vergeben; diese Kosten und die der übrigen Hausbetreuungsarbeiten werden unter Betriebskosten aufgerechnet.

G) Erhaltung/Instandhaltung/Wartung

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand samt Inventar besichtigt und mietet ihn in dem Zustand, wie im Übergabeprotokoll beschrieben.
2. Das Mietobjekt (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) ist vom Mieter pfleglich und unter Schonung der Substanz zu behandeln.
3. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs- Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlage) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Die Erhaltungspflicht iSd § 3 MRG verbleibt dem Vermieter.
4. Nach Erörterung vereinbaren die Vertragsteile die Wartungs-, Erhaltungs- und soweit erforderlich - Erneuerungspflicht des Mieters hinsichtlich folgender mitvermieteter Einrichtungen des Mietgegenstandes: Wärmeversorgungsanlage (nur Wartung), Armaturen, Siphon, Fenster (nur Wartung), Türen (nur Wartung), Ersatz von Beleuchtungsmitteln, Vornahme von Schönheits- und Bagatellreparaturen, Erhaltung von Malerei und Tapeten, Erneuerung und Wartung der Silikonfugen, WC-Anlage, Waschbecken, _____(zB Küche, Badewanne/Dusche,...) bzw. lt. beiliegendem Inventarverzeichnis.

Datum: 1.2.25 Unterschrift: 

4

Datum: 1.2.25 Unterschrift:

5. Die Übernahme der Erhaltungsverpflichtung wurde in der Höhe der Miete berücksichtigt. Notwendige Arbeiten sind unverzüglich vom Fachmann durchführen zu lassen.
6. Kommt der Mieter seiner vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach einmaliger Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Der Mieter hat dem Vermieter diese Kosten binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung durch den Vermieter zu ersetzen.

H) Vertragszweck

1. Wohnung als Hauptwohnsitz (im Fall einer geförderten Sanierung sind vom Mieter die diesbezüglichen Bestimmungen einzuhalten).
2. Für den Fall, dass der Mieter seiner Meldepflicht nach dem Meldegesetz 1991 nicht bzw. nicht rechtzeitig nachkommt, oder vertragswidrig lediglich einen Nebenwohnsitz anmeldet, und den Vermieter dadurch eine Abgabepflicht im Sinne der §§ 54 ff Oö. Tourismusgesetz treffen oder ihm eine Verwaltungsstrafe vorgeschrieben werden sollte, ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter diese Abgabe bzw. Strafzahlung zu ersetzen.
3. Die Verwendung des Mietgegenstandes, von Teilen desselben oder des Inventars zu einem nicht vertragskonformen Zweck ist ausgeschlossen.
4. Insbesondere verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter jene Nachteile des Vorsteuerverlustes auszugleichen, die diesem entstehen, falls er in der Wohnung eine umsatzsteuerbefreite berufliche oder unternehmerische Tätigkeit dennoch ausübt.

I) Änderungen am Mietgegenstand

1. Wesentliche Änderungen am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich anzuzeigen und dessen schriftliche Zustimmung abzuwarten. Die Voraussetzungen des § 9 MRG sind einzuhalten.
2. Auf Kosten des Mieters durchgeführte Änderungen oder Verbesserungen, die nicht ohne Substanzschädigung des Mietobjekts entfernt werden können, sind, soweit es sich nicht um notwendige Aufwendungen gemäß § 1097 ABGB handelt, bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters entweder kostenlos im Mietgegenstand zu belassen oder es ist vom Mieter auf eigene Kosten der frühere Zustand wiederherzustellen. Ansprüche des § 10 MRG bleiben unberührt.

Datum: 1.2.25 Unterschrift: 

Datum: 1.2.25 Unterschrift: 

5

3. Der Mieter erklärt, Änderungen oder Verbesserungen im Sinne des § 8 Abs. 2 MRG und Baumaßnahmen im Sinne des § 18c Abs. 2 MRG zu dulden.

J) Untervermietung/Tierhaltung

1. Unbeschadet des § 11 MRG ist die Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche, gänzliche oder teilweise Weitergabe des Mietgegenstandes oder des Inventars untersagt. Bei Verstoß ist eine Kündigung im Sinne des § 30 Abs. 2 Zif 4 MRG möglich.
2. Jegliche Tierhaltung ist verboten, es sei denn es handelt sich um artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere, wie z.B. Hamster, Schildkröten oder Wellensittiche, nicht aber Hunde, Katzen, Schlangen, Fische, Spinnen oder Echsen.
3. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile eine **Vertragsstrafe** in der Höhe von monatlich **€ 200,00**, falls der Mieter gegen die Punkte J) 1. oder 2. verstößt.

K) Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter kann das Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsletzten schriftlich aufkündigen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis jederzeit aus den in §§ 30 ff MRG genannten Gründen aufzukündigen.

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG wird vereinbart, dass folgende Tatsachen in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, für seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter alleine oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind:

Die Wohnung ist im ausgemaltem Zustand zu verlassen. Sollte dies nicht geschehen, werden die Kosten dafür von der Kautions in Abzug gebracht.

3. Die Auflösungsmöglichkeiten gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleiben davon unberührt.

Datum: 1.2.25 Unterschrift: 

6

Datum: 1.2.25 Unterschrift:

L) Besichtigungsrecht des Vermieters

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter sind berechtigt, zum Zweck der Feststellung von Schäden oder des Zustandes des Mietgegenstandes samt Inventar sowie im Falle einer beabsichtigten Veräußerung und während der letzten drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, bzw. während der Kündigungsfrist diesen nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Mieter zu üblichen Tageszeiten zu besichtigen.
2. Weiters ist eine Besichtigung bei Gefahr im Verzug jederzeit zu gewähren.

M) Kautio

Zur Sicherstellung aller Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis überweist der Mieter bei Unterfertigung des Vertrages dem Vermieter eine Kautio in Höhe von € 4.500,- (in Worten: Euro ~~zweitausendsiebenhundert~~) auf ein noch bekanntzugebendes Konto. Dieser Betrag wird dem Mieter binnen vier Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses rücküberwiesen, falls ein Rückgriff nicht erforderlich war oder ist.

N) Besondere Pflichten des Mieters

1. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen; hierfür - sowie auch für die Anzeige einer vom Mieter erkannten erheblichen Gesundheitsgefährdung - wird die Schriftform empfohlen.
2. Der Mieter verpflichtet sich, eine angemessene, den Einwand der Unterversicherung ausschließende Haushaltsversicherung abzuschließen und aufrecht zu halten. Allfällige Leistungen der Versicherung sind für die konkrete Schadensbehebung zu verwenden. Der Mieter hat dem Vermieter bei Unterfertigung des Mietvertrages den Nachweis über den Abschluß zu erbringen.
3. Bodenbeläge dürfen nicht beklebt werden, Tapeten dürfen keine aufgebracht werden, es dürfen nur passende Farbqualitäten - es wird empfohlen, mit dem Vermieter Rücksprache zu halten - verwendet werden, Fliesen dürfen nur für kleinste, fachgerecht ausgeführte Bohrungen zur Montage üblicher Einrichtungsgegenstände angebohrt werden.
4. Das Wäschetrocknen in der Wohnung ist, wenn keine Gemeinschaftsanlagen vorhanden sind, nur bei ausreichender Beheizung und Belüftung gestattet.

Datum: 1.2.25 Unterschrift: _____

7

Datum: 1.2.25 Unterschrift: _____



5. Der Mieter anerkennt die bestehende Hausordnung und verpflichtet sich, diese in allen Punkten einzuhalten.
6. Der Mieter verpflichtet sich, turnusmäßig mit den anderen Hausparteien den Gehsteig entlang der Liegenschaft, sowie die Zufahrt zum hofseitigen Eingang und den Zugang zu den Mülltonnen samt Mülltonnenplatz von Schnee und Glatteis zu befreien, bei Gleitgefahr zu streuen, zu kehren sowie stets sauber zu halten; der Vermieter ist diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. In eben diesem Turnus ist das Stiegenhaus zu kehren, zu wischen und stets sauber zu halten. Der Rasen ist regelmäßig zu mähen, Sträucher sind regelmäßig zu schneiden und der Garten ist stets sauber zu halten.
7. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand und sauber gereinigt (Fenster samt Inventar gereinigt, gewischt usw.), Wände und Decken mit der passenden Farbqualität - es wird empfohlen, mit dem Vermieter Rücksprache zu halten -, fachmännisch weiß ausgemalt, zurückzustellen. Die mit dem bestimmungsgemäßen und schonend ausgeübten Gebrauch unvermeidlich verbundenen sowie die vom Mieter nicht verursachten Abnützungen hat der Vermieter hinzunehmen.

O) Besondere Vereinbarungen

1. Der Mieter verzichtet auf Mietzinsminderungs- oder -befreiungsansprüche, wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, als Feuer, Krieg oder Seuche, großer Überschwemmungen, Wetterschläge oder wegen gänzlichen Misswachses (§§ 1104 ff ABGB) gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann.
2. Als außerordentlicher Zufall im Sinne des Vertragspunktes O) 1.) gelten auch nicht vom Vermieter zu vertretende fehlende oder verzögerte Energielieferungen (z.B. Gas, Strom, Pellets etc.).
3. Die Übernahme der Gefahrtragungsrisiken gemäß der Vertragspunkte O) 1.) und O) 2.) wurde in der Höhe der Miete berücksichtigt.
4. Alle in diesem Vertrag nicht ausdrücklich aufgezählten Zugeständnisse seitens des Vermieters an den Mieter stellen eine unentgeltliche Überlassung gegen jederzeitigen Widerruf dar, soweit sie nicht sofort oder nachträglich ausdrücklich schriftlich bestätigt werden.
5. An Schlüsseln werden übergeben und übernommen:
3 Haustür- und Eingangsschlüssel
1 Postkastenschlüssel
1 Toröffner

Datum: 7.2.25 Unterschrift: 

Datum: 1.2.25 Unterschrift:

8



6. Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung dieses Mietvertrages, dass ihm ein gültiger Energieausweis ausgehändigt wurde.
7. Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabmachungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.
8. Zustellungen und Übersendungen an den Mieter erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjekts. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Änderung seiner Zustellanschrift dem Vermieter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.
9. Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, von denen jeder Vertragspartner eine erhält.

P) Datenschutz

Auf das dem Mietvertrag beigefügte Datenschutz-Informationsblatt gemäß Art 13 Datenschutz-Grundverordnung wird hingewiesen.

1.2.25

(Datum)

(Unterschrift Vermieter)

1.2.25

(Datum)

(Unterschrift Mieter)

Datum: 1.2.25 Unterschrift:

9

Datum: 1.2.25 Unterschrift: