Mietvertrag

Die Bezeichnungen natürlicher Personen in diesem Vertrag beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.
Abgeschlossen zwischen den nachstehend genannten vertragsschließenden Parteien:

1. Vermieter: **P I C H L E R Martina, geb.**
4614 Marchtrenk, Haydnstraße 20b

2. Mieter:
4616 Marchtrenk, Essegerstraße 22

3. Mietgegenstand: Wohnung – diese wird laut schriftlichem Übernahmeprotokoll und Fotos vom Mieter als Hauptwohnsitz übernommen. Der Mietgegenstand darf überwiegend nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Energieausweis § 10 Abs 1 EAVG 12 auf Verlangen des Mieters vorzulegen.

4. Lage des Mietgegenstandes: **Essegerstraße 22/ Hinterhaus, 4614 Marchtrenk**

5. Bestandteile des Mietgegenstandes und mitvermietetes Zubehör :
Nutzfläche 40 m²
Vorraum, Bad/WC, Küche/Wohnbereich, Schlafzimmer, 1 PKw Abstellplatz Außenbereich

6. Das Mietverhältnis beginnt am **06. August 2024** und wird
auf die Dauer von 3 Jahre abgeschlossen,
das ist vom 06. August 2024 bis 05. August 2027
und endet mit Zeitablauf, ohne daß es einer Kündigung bedarf.

7. Der zu entrichtende Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:
   a. Hauptmietzins netto von monatlich / € 545,45 (€ fünfhundertfünfundvierzig,45)
   Zuzüglich der jeweiligen gesetzl. USt, dzt. 10% € 54,55
   Hauptmietzins brutto von monatlich / **€ 600,00** (€ sechshundert,00)

   b. Betriebskosten und öffentliche Abgaben, zuzüglich der jeweiligen gesetz. USt, dzt 10%,
   Der vom Mieter zu tragende Anteil des Mietobjektes an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmt sich (entsprechend § 17 MRG) nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur Gesamtnutzfläche des Gebäudes.
   Die Wasser – und Kanalgebühr wird laut Zähler berechnet.
   Kosten des Betriebes und der Wartung der Zentralheizung zuzügl. der jeweiligen gesetzlichen USt, dzt. 20%. Die Heizkosten werden direkt abgerechnet mit Lieferant.
   Teilbetrag Betriebskosten und öffentliche Abgaben inkl. der jeweiligen gesetzl. USt, von monatlich **€ 50,00** (€fünfzig,00)

   Monatliche Überweisungssumme **€ 650,00** (EURO sechshundertfünfzig,00)

8. Wertsicherung:
   Der im vorangegangenen Vertragspunkt vereinbarte Hauptmietzins ist wertgesichert und ändert sich demnach ab demselben Zeitpunkt und um denselben Prozentsatz, ab bzw. um welchen der **Index der Verbraucherpreise (VPI) 2015 = 100, Grundzahl Juli 2024 134,20 + - 3% Schwankung**), eine Änderung erfährt. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, ist der an seine Stelle tretende oder ein anderer vergleichbarer Index heranzuziehen. Die Nichteinhebung bzw. Nichtvorschreibung der Wertsicherung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

9. Der Mietzins und der BK/HK-Teilbetrag sind bis **am 5. Eines jeden Monats im Vorhinein** durch Dauerauftrag, abzugsfrei an den Vermieter und die von ihm namhaft gemachte **Zahlstelle, Konto Inhaber Pichler Martina,** zu bezahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen. Mitmieter haften für alle Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand. Bei Zahlungsverzug hat der Mieter Verzugszinsen in Höhe von 4% (jährlich) zu entrichten, sowie Mahnspesen von € 50,00 je schriftlicher Mahnung, maximal die Kosten eines eingeschalteten Inkassoinstitutes gem . BGBI 1996/141 i.d.g.F.

10. Unter Betriebskosten und öffentliche Abgaben werden jedenfalls die in den §§ 21-24 ff MRG genannten Positionen verstanden, unter anderem auch die tatsächlichen Auslagen für die Verwaltung des Hauses, jedenfalls aber der Betrag im Sinne des §22 MRG, sowie die Kosten für die Hausbündelversicherung (z.B. Feuer, Haftpflicht, Sturm, Leitungswasser, Glasbruch usw.). Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder Änderungen von Versicherungsverträgen ausdrücklich zu. Die Abrechnung der Betriebskosten wird bis 30. Juni des folgenden Kalenderjahres durchgeführt. Sollte sich bei der Abrechnung ein Saldo (zu Lasten des Mieters oder des Vermieters) ergeben, ist dieser mit dem übernächsten der Abrechnung folgenden Mietzins auszugleichen. Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingehobenen. Festgehalten wird, daß der Mieter oder sonstigen, von ihm verursachten Betriebskosten wie etwa Energiekosten, Heizkosten, Telefon, Telekabel udgl. neben dem vereinbarten Mietzins selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten dennoch dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Vorschreibung.

11. Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt und für seinen Zweck in einem ordnungsgemäßen und brauchbaren Zustand vorgefunden (siehe Übergabeprotokoll und Foto). Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand samt Inventar in guten und brauchbaren Zustand zu erhalten und notwendige Servicearbeiten unverzüglich vom Fachmann durchführen zu lassen. Der Mieter erklärt, dem Vermieter für zeitweilige Störungen der Versorgungseinrichtungen (Kalt- und Warmwasserzufuhr, Strom, Kanal, Heizung usw) nicht haftbar zu machen bzw. darauf keine Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter eine solche Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Ernste Schäden des Hauses sind dem Vermieter, Feuerwehr 122, Polizei 133, Rettung 144, etc. bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter wird Schäden für die er gesetzlich verpflichtet ist unverzüglich beheben lassen und bezahlen. Reparaturen, die durch eine nachteilige Benützung des Mietgegenstandes durch den Mieter notwendig werden, müssen vom Mieter erledigt und auch bezahlt werden.

12. Der Mieter ist verpflichtet, sich um eine allenfalls notwendige grundverkehrsbehördliche Genehmigung, bzw. An- und Abmeldung beim zuständigen Meldeamt zu kümmern; der Vermieter ist diesbezüglich Schad – und klaglos zu halten.

13. Vom Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietobjekts bedürfen – sofern es sich nicht um bloß geringfügige, wichtige Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner nicht berührende Änderungen handelt – der Genehmigung durch den Vermieter. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden schriftlich so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann. **Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung zu renovieren (mündliche Vereinbarung)**

14. Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß § 1097 iVm § 1037 ABGB. Es steht ihm sohin kein Anspruch auf Ersatz für nützlichen Aufwand zum überwiegenden Vorteil des Vermieters zu, sofern nicht im Einzelfall anderes zwischen den Vertragspartnern vereinbart wird.

15. Die Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche, gänzliche oder teilweise Weitergabe des Mietgegenstandes oder des Zubehörs, sind nur mit Absprache und schriftlicher Vereinbarung mit dem Vermieter gestattet.

16. Die Tierhaltung bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Mitbewohner – Nachbarn durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden und Verschmutzungen die durch die Tierhaltung am Mietobjekt entstehen.

17. Der Mieter anerkennt die ausgehängte Hausordnung und verpflichtet sich, diese in allen Punkten einzuhalten.

18. Gemäß § 30 ff 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 allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind:
    a. Wenn die mietende Vertragspartei
    -ihren finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag für die Dauer von vierzehn Tagen trotz eingeschriebener, zweimaliger Mahnung nicht nachkommt;
    -erheblich nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter, Kinder, Verwandte oder seinen Besuchern, durch rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten – aufgrund dessen ein klagloses Zusammenlebens im Hause nicht möglich ist.
    -den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen dringend benötigt.
    b. Ablauf der Mietvertragsdauer – Übergabeauftrag (§ 567 Abs. 2 ZPO).

19. Der Vermieter oder sein Beauftragter sind berechtigt, zum Zweck der Feststellung von Schäden oder des Zustandes des Mietgegenstandes samt Inventar diesen nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters binnen 2 Tagen zu besichtigen.
    Weiteres ist eine Besichtigung bei Gefahr in Verzug sofort, - im Falle einer beabsichtigten Veräußerung und während der letzten drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, nach Absprache und

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

20. Kaution:
Zur Sicherung aller Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis leistet der Mieter bei Unterfertigung des Vertrages dem Vermieter gegen Ausstellung einer gesonderten Quittung einen **Barbetrag von € 600,-** (Euro sechshundert).

21. An Schlüsseln werden 1 Stk Wohnungsschlüssel. Der Mieter haftet für sämtliche vom Vermieter übergebene Schlüssel und verpflichtet sich bei Verlust der Schlüssel den Schaden abzugelten.

22. Besondere Vereinbarungen:
    a. Dem Mieter wird empfohlen eine angemessene, den Einwand der Unterversicherung ausschließende Haushaltsversicherung abzuschließen und aufrecht zu halten. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.
    b. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere Beheizungs- und sanitären Anlagen, Silikonfugen, Wasser- und Abwasserleitung, Lichtleitungsanlagen auf seine Kosten so zu warten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil erwächst. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, welche der Mieter, dessen Angehörige und Besucher dem Mietobjekt zufügen.

    c. Der Mieter hat auf eine ordnungsgemäße Reinigung und Pflege des Mietgegenstandes, sowie eine saubere Mülltrennung zu achten. Hygienemittel, Öle, Fette, Essensreste, diverses dürfen nicht über die Abflüsse wie Küche, Bad und WC entsorgt werden. Sollte die Wäsche in der Wohnung getrocknet werden, so ist darauf zu achten diese nicht am Heizkörper zu trocknen und die Wohnräumlichkeiten zu lüften. Regelmäßig tägliches Stoßlüften, sowie eine ordnungsgemäße Beheizung der Wohnräume, dient einem angenehmen Raumklima, vermeidet Schimmelbildung und ist daher verpflichtend. Zur Schadensvermeidung sollte das Bohren in Decke, Fliesen, Türen, Wand und Boden nur nach Absprache mit dem Vermieter erfolgen. Kurzgardinen sollten nur mit Klebehaken am Fensterrahmen befestigt werden. Das Abstellen oder Lagern von Gegenständen jeder Art ist im Stiegenhaus und Kellergang feuerpolizeilich nicht gestattet.

    d. Bei Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter:
    Im Fall eines auf mindestens drei Jahre befristeten Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung hat der Mieter erst nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit jeweils zum Monatsletzten schriftlich, eingeschrieben unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

    e. Werden bei vertragsmäßiger Kündigung die Räumung und Rückgabe der Wohnung verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, ein Benutzungsentgelt in der Höhe des Mietzinses und des BK/HK-Teilbetrages für die Dauer der Vorenthaltung, das heißt bis zur vollständigen Räumung, als Entschädigung zu entrichten, unbeschadet der Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche des Vermieters.

    f. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet den Mietgegenstand samt Inventar frei von jeglichen Schäden, in einwandfrei funktionsfähigen, sauberen gereinigten, total von seinem Eigentum geräumten, Zustand zurückzustellen. Die Böden, Türen, Fenster, Fliesen, Bad/WC sind gereinigt zu übergeben. Vom Mieter oder seinen Besuchern verursachte

Beschädigungen die über eine natürliche Abnützung hinausgehen, an Boden, Wänden, Türen, Fliesen, WC, Fenster sind auf Kosten des Mieters von einem Fachmann instand zu setzen. Sollte die Wände und Decken vom Mieter färbig gestaltet, verschmutzt, verraucht oder verschimmelt sein, sind diese mit der passenden Farbqualität, neu weiss, vom befugten Gewerbetreibenden ausgemalt zurückzustellen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Vermieter berechtigt, diese Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Alle auch eventuell vom Mieter angeschafften Schlüssel sind zurückzustellen. Sollten Schlüssel fehlen. So werden die Türschlösser auf Kosten des Mieters ersetzt. Der Mieter ist verpflichtet, sich beim zuständigen Meldeamt binnen drei Tagen ab- bzw. umzumelden.

23. Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabmachungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Die in diesem Vertrag vorkommenden Streichungen und Eintragungen entsprechen dem beiderseitigen Vertragswillen.

24. Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, von denen jeder Vertragspartner eine erhält.

25. Gerichtsstand: Wels

_____ _____
Datum Unterschrift des Mieters

06.08.2024 _____
Datum Unterschrift des Vermieters

GEBÜHRENVERMERK:
Bemessungsgrundlage für die Gebühr gem. § 33 TP5 GebG = € 0,00
Die Gebühr beträgt daher € 0,00
Die Gebühr wird durch Überweisung an das Finanzamt Wien für Gebühren, Verkehrsteuer und Glückspiel entrichtet.