Anlage VII

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der
Ausstattungskategorie

Tür Nr. 08-09

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

SteuerNr. FAG: 10521/8275 Fortlaufende Nummer: 05/2017

Gebührenpflichtig – Selbstberechnung

Gebührenbetrag: in bar

Datum: Unterschrift: Mauerwerk Immobilien Holding GmbH

Zwischen **Maius 2021, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien**
als Vermieter
vertreten durch Mauerwerk Immobilien Gruppe
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

[redacted]

derzeitige Anschrift Buchengasse 4 Top 08-09, 1100 Wien

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1100 Wien, Buchengasse** .....Nr. ...4...Stiege.....Stock Tür ...**08-09**

bestehend aus ...1... Zimmer(n), 1 Küche (Kochnische), -- Kabinett(en); Bad, WC Geschäftslokal

.....

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **64,07 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

   Aufzug, -Internet .....

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.

CamScanner [redacted]

§ 2 (Vertragsdauer)

~~1. Unbefristeter Mietvertrag~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am~~ **01.10.2018** ~~und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~
~~Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.~~
~~Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.~~

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2023 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen;
es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am 30.09.2026).
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter.....
.....

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - zu entrichten und besteht aus		**705,00 €**
- dem Hauptmietzins in Höhe von (Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)		**482,02 €**
~~- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ sowie weiters	derzeit	
- dem gesetzmäßigen Anteil an: Lift	derzeit	**158,89 €**
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben	derzeit	
- besonderen Aufwendungen		
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)		

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro	602,53
-25 % Befristungsabschlag	- Euro	120,51
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro	482,02

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18-ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von

Euro .....

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis .....zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis **07/2017, 113,7; VPI 2010.**
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

CamScanner

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 64,07 m²/ 1.119,80 m².

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden,..... zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Hausversicherungen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar .....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

Sturmschaden- und Glasbruchversicherung Jahresprämie: **netto 8.484,00 € (in BK enthalten)**

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☐

Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Verischerungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elekroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
   Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von im in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesungsheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn. oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

CamScanner

Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kaminlüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte an lässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzlichen Vermerke auf unseren Originalzahlscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikonfugen durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den Gemäuern kommen kann. Bei Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Belege davon aufzubewahren und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; dies unter Beachtung ortsüblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungsverpflichtung entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Der Mieter war von 01.05.2023 Mieter der Firma Luxus Bau GmbH, das Vertragsverhältnis ist per heutigem Datum mit Luxus Bau GmbH gelöst. Ein Kautionsbetrag wurde an die Firma Luxus Bau GmbH bezahlt, die Kaution wurde im September 2023 an den Vermieter übergeben. Die Zahlung der monatlichen Miete hat bis spätestens 5. des Monats auf das Konto, lautend auf: Maius 2021 Immobilien Holding GmbH, IBAN: AT44 3204 5000 0202 7142, BIC: RLNWATWWBAD zu erfolgen.

§ 8 (Kaution)

Festgehalten wird, dass die Mieterin bei Vertragsabschluss eine Kaution von **€ 2.115,00** (in Worten Zweitausendeinhundertfünfzehn Euro – –) ~~in bar~~ erlegt hat. Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nunmehr zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Vermietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch die Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.
Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.

CamScanner

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörenden Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unbenommen, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

Wien, am **25.09.2023**

Mauerwerk Immobilien
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307, Fax: 01/512 2307 30
office@mauerwerk.at
Vermieter

[redacted]
Mieter

CamScanner

Beiblatt

zu dem am **25.09.2023**

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1100 Wien, Buchengasse 4 Stiege – Stock Tür **08-09**

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes, die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten, ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
   Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen von Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Mitvermietetes Inventar: div. Küchenmöbel, Herd, Dusche

Wien, am **25.09.2023**

Mauerwerk Immobilien
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307, Fax: 01/512 2307 30
office@mauerwerk.at

.....
Vermieter

.....
[redacted]
Mieter

CamScanner

Anlage. / VIII

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der
Ausstattungskategorie

Tür Nr. 10

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

SteuerNr. FAG: Fortlaufende Nummer:

Gebührenpflichtig – Selbstberechnung

Gebührenbetrag: in bar

Datum: Unterschrift:

Zwischen **Maius 2021 Immobilien GmbH, Stadlauer Straße 23/1a, 1220 Wien**
als Vermieter

vertreten durch Mauerwerk Immobilien Gruppe

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift Buchengasse 4 Top 10, 1100 Wien

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1100 Wien,**
Buchengasse .....Nr. ...**4**...Stiege.....Stock Tür ...**10**

bestehend aus ...**1**... Zimmer(n), 1 Küche (Kochnische), -- Kabinett(en); Bad, WC Geschäftslokal

.....

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **28,22 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

   Aufzug, -Internet .....

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.

19.02.2025

§ 2 (Vertragsdauer)

~~1. Unbefristeter Mietvertrag~~
~~Das Mietverhältnis beginnt am **01.10.2018** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~
~~Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.~~
~~Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.~~

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2023 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen;
es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am 30.09.2026).
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter.....
.....

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich -		**350,00 €**
zu entrichten und besteht aus		
- dem Hauptmietzins in Höhe von		**248,19 €**
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)		
- ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~		
sowie weiters	derzeit	
- dem gesetzmäßigen Anteil an: Lift	derzeit	**69,99 €**
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben	derzeit	
- besonderen Aufwendungen		
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)		

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro	310,24
-25 % Befristungsabschlag	- Euro	62,05
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro	248,19

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18-ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von

Euro .....

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis .....zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis **07/2017, 113,7; VPI 2010.**
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 28,22 m²/ 1.119,80 m².

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden,.....zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Hausversicherungen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar .....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

Sturmschaden- und Glasbruchversicherung Jahresprämie: **netto 8.484,00 € (in BK enthalten)**

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☒

Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Verischerungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten. Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen. soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elekroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach. kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
   Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von im in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesungsheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn. oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

19. 02. 2025

19.02.2025

Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte an lässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzlichen Vermerke auf unseren Originalzahlscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikonfugen durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den Gemäuern kommen kann. Bei Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Belege davon aufzubewahren und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; dies unter Beachtung ortsüblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungsverpflichtung entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Frau ALSHEDA Sajeda tritt mit 01.10.2024 in den Mietvertrag des Herrn Ahmad Alhaj-Doan ein, sämtliche Bestandteile des Vertrages vom 23.09.2024 bleiben unverändert aufrecht. Die bezahlte Kaution von EUR 1.050,00 des Herrn Alhaj-Doan geht auf Frau Alsheda Sajeda über.
Der Vormieter war von 01.05.2023 Mieter der Firma Luxus Bau GmbH, das Vertragsverhältnis ist per heutigem Datum mit Luxus Bau GmbH gelöst. Ein Kautionsbetrag wurde an die Firma Luxus Bau GmbH bezahlt, die Kaution wurde im September 2023 an den Vermieter (Luxus Bau GmbH) übergeben.
Die Zahlung der monatlichen Miete hat bis spätestens 5. des Monats auf das Konto, lautend auf: Maius 2021 Immobilien Holding GmbH, IBAN: AT44 3204 5000 0202 7142, BIC: RLNWATWWBAD zu erfolgen.

§ 8 (Kaution)

Festgehalten wird, dass die Mieterin bei Vertragsabschluss eine Kaution von **€ 1.050,00** (in Worten Eintausendnullfünfzig Euro —) ~~in bar~~ erlegt hat. Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nunmehr zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Vermietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch die Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken

zu verwenden.
Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.

19.02.2025

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörenden Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unbenommen, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

Wien, am **27.09.2024**

Maius 2021 Immobilien GmbH
Stadlauer Straße 23/1a, 1220 Wien
Tel. 01 / 512 23 07, Fax: 01 / 512 23 07 30
office@mauerwerkat

Vermieter

[redacted]

Mieter

19. 02. 2025

Beiblatt

zu dem am **27.09.2024**

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1100 Wien, Buchengasse 4 Stiege – Stock Tür **10**

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes, die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten, ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
   Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen von Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Mitvermietetes Inventar: div. Küchenmöbel, Herd, Dusche

Wien, am **27.09.2024**

Maius 2021 Immobilien GmbH
Stadlauer Straße 23/1a, 1220 Wien
Tel. 01 / 513 27 07, Fax: 01 / 512 23 07 30
office@mauerwerk.at

.....
Vermieter

.....
Mieter

Anlage. 1X

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der
Ausstattungskategorie

Tür Nr. 11-12

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

SteuerNr. FAG: Fortlaufende Nummer:

Gebührenpflichtig – Selbstberechnung

Gebührenbetrag: in bar

Datum: Unterschrift:

Zwischen **Hausinhabung Buchengasse 4, Buchengasse 4, 1100 Wien**
als Vermieter
vertreten durch Mauerwerk Immobilien Gruppe
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift Ziedlergasse 20/30, 1230 Wien

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1100 Wien,**
Buchengasse .....Nr. ...**4**...Stiege.....Stock Tür ...**11+12**

bestehend aus ...**3**... Zimmer(n), 1 Küche (Kochnische), ~~Kabinett(en)~~; Bad, WC(Gang) ~~Geschäftslokal~~

.....

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **76,93 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

   Aufzug, -Internet .....

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

~~1. Unbefristeter Mietvertrag~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am **01.10.2018** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~
~~Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.~~
~~Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.~~

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2024 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen;
es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am 31.08.2027).
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter.....
.....

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich -
zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins in Höhe von		**950,00 €**
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)		672,64 €
~~- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~		
sowie weiters		
- dem gesetzmäßigen Anteil an: Lift	derzeit	
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben	derzeit	**191,01 €**
- besonderen Aufwendungen	derzeit	
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)		

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro	840,80
-25 % Befristungsabschlag	- Euro	159,16
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro	672,64

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18-ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von

Euro .....

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis .....zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis **07/2017, 113,7; VPI 2010.**
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit ca. 76,93 m²/ 1.119,80 m².

   Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden,.....zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Hausversicherungen:

   Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

   Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar .....

   bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

   Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

   Sturmschaden- und Glasbruchversicherung Jahresprämie: **netto 8.484,00 € (in BK enthalten)**

   Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☒

   Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

   Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten. Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen. soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elekroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach. kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
   Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von im in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesungsheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn. oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
   Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte an lässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzlichen Vermerke auf unseren Originalzahlscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikonfugen durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den Gemäuern kommen kann. Bei Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Belege davon aufzubewahren und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; dies unter Beachtung ortsüblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungsverpflichtung entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Die Mietwohnung wird wie besichtigt, ohne Beanstandungen gemietet, allfällig getätigte Investitionen, während der Mietdauer, verbleiben nach Ablauf des Mietvertrages im Eigentum des Objekteigentümers.
Die Zahlung der monatlichen Miete hat bis spätestens 5. des Monats auf das Konto, lautend auf: Hausinhabung Buchengasse 4, IBAN: AT53 3415 5000 0002 8415, BIC: RZOOAT2L155 zu erfolgen.

§ 8 (Kaution)

Festgehalten wird, dass durch den Vormieter bei Vertragsabschluss eine Kaution von **€ 2.850,00** (in Worten Zweitausendachthundertfünfzig Euro —) ~~in bar~~ erlegt hat. Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nunmehr zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Vermietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch die Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.
Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

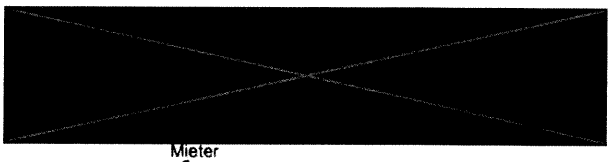
a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörenden Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unbenommen, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

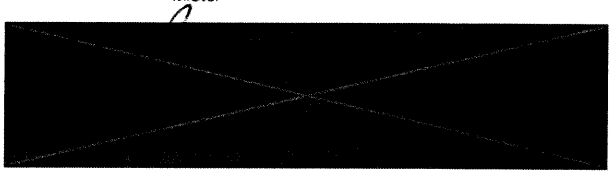
Wien, am **19.08.2024**

Hausinnhabung Buchengasse 4
Buchengasse 4, 1100 Wien
Tel. 01/5122307
E: hausinhabung.buchengasse4@gmx.at

Vermieter



Mieter



Beiblatt

zu dem am **19.08.2024**

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1100 Wien, Buchengasse 4 Stiege – Stock Tür **11+12**

Hausordnung

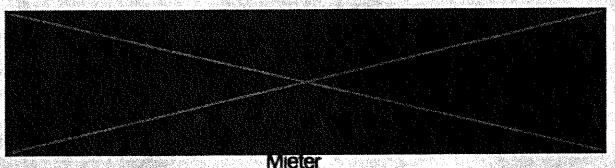
zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes, die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten, ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
   Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen von Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

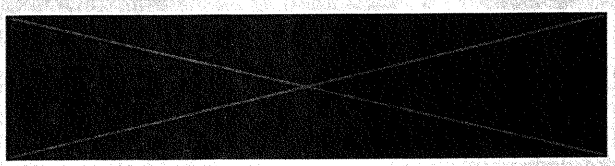
Mitvermietetes Inventar: div. Küchenmöbel, Herd, Dusche

Wien, am **19.08.2024**

Hausinnhabung Buchengasse 4
Buchengasse 4, 1100 Wien
Tel: 01/5422307
E: hausinhabung.buchengasse4@gmx.at
Vermieter



Mieter



Anlage/X

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der
Ausstattungskategorie

Tür Nr. 13

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

SteuerNr. FAG: 10521/8275 Fortlaufende Nummer: 05/2017

Gebührenpflichtig – Selbstberechnung

Gebührenbetrag: in bar

Datum: Unterschrift: Mauerwerk Immobilien Holding GmbH

Zwischen **Maius 2021, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien**
als Vermieter
vertreten durch Mauerwerk Immobilien Gruppe
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift Buchengasse 4 Top 13, 1100 Wien

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1100 Wien, Buchengasse** .....Nr. ...**4**...Stiege.....Stock Tür ...**13**

bestehend aus ...**1**... Zimmer(n), 1 Küche (Kochnische), – Kabinett(en); Bad, WC Geschäftslokal

.....

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **44,37 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

   Aufzug, -Internet .....

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

~~1. Unbefristeter Mietvertrag~~
~~Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2018 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~
~~Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.~~
~~Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.~~

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 11.09.2023 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen;
es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am 10.09.2026).
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter.....
.....

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - zu entrichten und besteht aus		**500,00 €**
- dem Hauptmietzins in Höhe von (Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)		344,512 €
~~- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ sowie weiters	derzeit	
- dem gesetzmäßigen Anteil an: Lift	derzeit	**110,04 €**
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben	derzeit	
- besonderen Aufwendungen		
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)		

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro	430,64
-25 % Befristungsabschlag	- Euro	110,04
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro	344,51

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18-ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von

Euro .....

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis .....zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis **07/2017, 113,7; VPI 2010.**
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 44,37 m²/ 982,75 m².

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden,.....zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Hausversicherungen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar .....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

Sturmschaden- und Glasbruchversicherung Jahresprämie: **netto 8.484,00 € (in BK enthalten)**

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☐

Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Verischerungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten. Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen. soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elekroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
   Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von im in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesungsheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn. oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
   Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte an lässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern **§ 11** MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzlichen Vermerke auf unseren Originalzahlscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikonfugen durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den Gemäuern kommen kann. Bei Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Belege davon aufzubewahren und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; dies unter Beachtung ortsüblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungsverpflichtung entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Der Mieter war von 01.05.2023 Mieter der Firma Luxus Bau GmbH, das Vertragsverhältnis ist per heutigem Datum mit Luxus Bau GmbH gelöst. Ein Kautionsbetrag wurde an die Firma Luxus Bau GmbH bezahlt, die Kaution wurde im September 2023 an den Vermieter übergeben. Die Zahlung der monatlichen Miete hat bis spätestens 5. des Monats auf das Konto, lautend auf: Maius 2021 Immobilien Holding GmbH, IBAN: AT44 3204 5000 0202 7142, BIC: RLNWATWWBAD zu erfolgen.

§ 8 (Kaution)

Festgehalten wird, dass die Mieterin bei Vertragsabschluss eine Kaution von **€ 1.500,00** (in Worten Eintausendzweihundertvierzigfünf Euro —) ~~in bar~~ erlegt hat. Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nunmehr zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Vermietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch die Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.
Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörenden Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unbenommen, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

Wien, am **11.09.2023**

Mauerwerk Immobilien
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307, Fax: 01/512 2307 30
office@mauerwerk.at

Vermieter

[redacted]

Mieter

Beiblatt

zu dem am **11.09.2023**

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1100 Wien, Buchengasse 4 Stiege – Stock Tür **13**

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes, die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten, ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
   Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen von Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Mitvermietetes Inventar: div. Küchenmöbel, Herd, Dusche

Wien, am **11.09.2023**

Mauer[illegible]ien
Kär[illegible]/8/1010 Wien
Tel. 01 [illegible]2 230 Fax: 01 512 2307 30
office@[illegible]auerwerk.at

Vermieter

[redacted]

Mieter

Anlage - IX

Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Tür Nr. 15-15A

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Parteienvertreter - Immobilientreuhänder (Name, Firma, Adresse, Steuernr. FA f Geb. u. VerkSt.)

Gebührenvermerk

Diese Schrift ist eine Gleichschrift
Die Gebühr wurde unter der Str. Nr. FA-GEB 012/5848
Aufschreibung Nr.
Selbstberechnete
lfd. Nr. 60/10 Gebühr im Betrage von € 38,41
entrichtet.
Datum, Unterschrift:
Wien, am - 5. JULI 2010
Ewald ROSCHKA GesmbH
IMMOBILIENVERWALTUNG
1020 WIEN, GLOCKENG. 1
TEL. 214 02 11 DVR 0105 198

Magistratsabteilung 35
/ 2. Jan. 2017
Eing.:
Zahl: Blg.:

Zwischen Frau FASSL Margarethe
als Vermieter
vertreten durch Hausverwaltung Ewald ROSCHKA GmbH., 1020 Wien, Glockengasse 1/II/8
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)
[redacted]
derzeitige Anschrift [redacted]
wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1100 Wien
Buchengasse Nr. 4 Stiege --- Stock 1. Tür 15-15A
bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Kabinett
sowie weiters ausgestattet mit ---

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in ~~brauchbarem~~/nicht brauchbarem Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. 36,06 m2

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. ~~Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:~~
   ~~Aufzug,~~
2. Dem Mieter werden für die Mietzeit ..... Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
   Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2010 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
   Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
   Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

oder

Jegliche Vervielfältigung ist untersagt. Der Empfehlungsvermerk der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gilt nur für Originalformulare!

2. ~~Befristeter Mietvertrag~~
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer von ..... abgeschlossen; es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter .....
.....

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - .....
zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins in Höhe von Euro 27,77
(im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)

- ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ Euro .....
sowie weiters
- dem gesetzmäßigen Anteil an:
  - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
  - ~~besonderen Aufwendungen~~
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

2. ~~Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer~~ vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro .....
-25 % Befristungsabschlag	- Euro .....
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro .....

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18-ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro ..... zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von
Euro .....
~~für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis ..... zu entrichten.~~

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
   b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben ~~sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen~~ beträgt derzeit 3,785 %.

5. Hausversicherungen :

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar ~~Glasbruch~~, Sturmschäden, Leitungswasser, Gainzengebrechen, Korrosion
bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen :

Sturmschaden ..... Jahresprämie : € 663,--

~~Nein, ich stimme nicht zu~~ ☐ Ja, ich stimme zu ☒

Hinweis : Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige - dann nicht versicherte - Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs.1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt.4) anrechenbar.

6. ~~Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit ..... %.~~
7. ~~Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.~~
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.
   Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
   Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
   Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
   Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

§ 8 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro 38,41 trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro .....106,69.....

somit für das Jahr Euro .....1.280,28.....

.....Wien....., am 25.6.2010

.....Frank.....
Vermieter

[redacted]
Mieter

Anlage. XII

19.11.2024

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der
Ausstattungskategorie

Tür Nr. 16-18

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

SteuerNr. FAG: 10521/8275 Fortlaufende Nummer: 05/~~2017~~

Gebührenpflichtig – Selbstberechnung

Gebührenbetrag: in bar

Datum: Unterschrift: Mauerwerk Immobilien Holding GmbH

Zwischen **Maius 2021, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien**
als Vermieter
vertreten durch Mauerwerk Immobilien Gruppe
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

[redacted]

derzeitige Anschrift Buchengasse 4 Top 08-09, 1100 Wien

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1100 Wien, Buchengasse** .....Nr. ...**4**...Stiege.....Stock Tür ...**16-18**

bestehend aus ...**3**... Zimmer(n), 1 Küche (Kochnische), -- Kabinett(en); Bad, WC Geschäftslokal

.....

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **94,16 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

   Aufzug, -Internet .....

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

~~1. Unbefristeter Mietvertrag~~
~~Das Mietverhältnis beginnt am **01.10.2018** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~
~~Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.~~
~~Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.~~

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2023 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen;
es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am 30.09.2026).
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter.....
.....

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich -		**1.000,00 €**
zu entrichten und besteht aus		
- dem Hauptmietzins in Höhe von		909,09 €
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)		
- ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~		
sowie weiters	derzeit	
- dem gesetzmäßigen Anteil an: Lift	derzeit	**233,52 €**
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben	derzeit	
- besonderen Aufwendungen		
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)		

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro	844,46
-25 % Befristungsabschlag	- Euro	168,89
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro	675,57

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18-ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von

Euro .....

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis .....zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis **07/2017, 113,7; VPI 2010.**
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

19.11.2024

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 94,16 m²/ 1.119,80 m².

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden,.....zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Hausversicherungen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar .....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

Sturmschaden- und Glasbruchversicherung Jahresprämie: **netto 8.484,00 € (in BK enthalten)**

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☐

Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Verischerungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elekroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
   Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von im in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesungsheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

19.11.2024

Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte an lässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzlichen Vermerke auf unseren Originalzahlscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikonfugen durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den Gemäuern kommen kann. Bei Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Belege davon aufzubewahren und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; dies unter Beachtung ortsüblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungsverpflichtung entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Der Mieter war von 01.05.2023 Mieter der Firma Luxus Bau GmbH, das Vertragsverhältnis ist per heutigem Datum mit Luxus Bau GmbH gelöst. Ein Kautionsbetrag wurde an die Firma Luxus Bau GmbH bezahlt, die Kaution wurde im September 2023 an den Vermieter übergeben. Die Zahlung der monatlichen Miete hat bis spätestens 5. des Monats auf das Konto, lautend auf: Maius 2021 Immobilien Holding GmbH, IBAN: AT44 3204 5000 0202 7142, BIC: RLNWATWWBAD zu erfolgen.

§ 8 (Kaution)

Festgehalten wird, dass die Mieterin bei Vertragsabschluss eine Kaution von **€ 3.000,00** (in Worten Dreitausend Euro —) ~~in bar~~ erlegt hat. Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nunmehr zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Vermietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch die Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.
Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörenden Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unbenommen, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

Wien, am **25.09.2023**

Vermieter

[redacted]

Mieter

19.11.2024

19. 11. 2024

Beiblatt

zu dem am **25.09.2023**

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1100 Wien, Buchengasse 4 Stiege – Stock Tür **16-18**

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes, die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten, ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
   Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen von Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Mitvermietetes Inventar: div. Küchenmöbel, Herd, Dusche

Wien, am **25.09.2023**

Vermieter

[redacted]

Mieter

Anlage. XIII

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der
Ausstattungskategorie

Tür Nr. 19

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

SteuerNr. FAG: 10521/8275 Fortlaufende Nummer: 05/2017

Gebührenpflichtig – Selbstberechnung

Gebührenbetrag: in bar

Datum: Unterschrift: Mauerwerk Immobilien Holding GmbH

Zwischen **Maius 2021, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien**
als Vermieter
vertreten durch Mauerwerk Immobilien Gruppe
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1100 Wien, Buchengasse** .....Nr. ...**4**...Stiege.....Stock Tür ...**19**

bestehend aus ...**2**... Zimmer(n), 1 Küche (Kochnische), -- Kabinett(en); Bad, WC Geschäftslokal

.....

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **45,53 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:
   Aufzug, -Internet .....
2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.

19.02.2025

§ 2 (Vertragsdauer)

~~1. Unbefristeter Mietvertrag~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am **01.10.2018** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~
~~Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.~~
~~Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.~~

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 16.11.2023 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen;
es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am 15.11.2026).
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter.....
.....

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich -		**540,00 €**
zu entrichten und besteht aus		
- dem Hauptmietzins in Höhe von		**375,52 €**
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)		
~~- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~		
sowie weiters	derzeit	
- dem gesetzmäßigen Anteil an: Lift	derzeit	**115,39 €**
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben	derzeit	
- besonderen Aufwendungen		
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)		

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro	469,40
-25 % Befristungsabschlag	- Euro	93,88
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro	375,52

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18-ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von

Euro .....

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis .....zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis **07/2017, 113,7; VPI 2010.**
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

19.02.2025

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 46,53 m²/ 1.119,80 m².

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden,.....zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Hausversicherungen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar .....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

Sturmschaden- und Glasbruchversicherung Jahresprämie: **netto 8.484,00 € (in BK enthalten)**

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☒

Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Verischerungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten. Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen. soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elekroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach. kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
   Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von im in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesungsheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn. oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

19.02.2025

Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
   Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte an lässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzlichen Vermerke auf unseren Originalzahlscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikonfugen durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den Gemäuern kommen kann. Bei Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Belege davon aufzubewahren und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; dies unter Beachtung ortsüblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungsverpflichtung entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Die Mietwohnung wird wie besichtigt, ohne Beanstandungen übernommen. Die Kaution in der Höhe von EUR 1.620,00 wird mit dem Vormieter gegenverrechnet. Es wird zur Kenntnis genommen, der Vormieter war von 01.05.2023 Mieter der Firma Luxus Bau GmbH, das Vertragsverhältnis wurde per 25.09.2023 mit Luxus Bau GmbH gelöst. Ein Kautionsbetrag wurde an die Firma Luxus Bau GmbH bezahlt, eine Übergabe der Kaution der Firma Luxus Bau an die Firma Maius 2021 Immobilien Holding GmbH ist bisher nicht erfolgt. Die Zahlung der monatlichen Miete hat bis spätestens 5. des Monats auf das Konto, lautend auf: Maius 2021 Immobilien Holding GmbH, IBAN: AT44 3204 5000 0202 7142, BIC: RLNWATWWBAD zu erfolgen.

§ 8 (Kaution)

Festgehalten wird, dass die Mieterin bei Vertragsabschluss eine Kaution von **€ 1.620,00** (in Worten Eintausendsechshundertzwanzig Euro - —) ~~in bar~~ erlegt hat. Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nunmehr zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Vermietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch die Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.

19.02.2025

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörenden Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unbenommen, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

Wien, am **16.11.2023**

Mauerwerk Immobilien
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307, Fax: 01/512 2307 30
office@mauerwerk.at

Vermieter

[redacted]

Mieter

19.02.2025

Beiblatt

zu dem am **16.11.2023**

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1100 Wien, Buchengasse 4 Stiege – Stock Tür **19**

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes, die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten, ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
   Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen von Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Mitvermietetes Inventar: div. Küchenmöbel, Herd, Dusche

Wien, am **16.11.2023**

Mauerwerk Immobilien
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307, Fax: 01/512 2307 30
office@mauerwerk.at

Vermieter

[redacted]

Mieter

19.02.2025

Anlage./XIV

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Mietvertrag

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Tür Nr. 20-21

Parteienvertreter – Immobilientreuhänder
(Name/Firma, Adresse, Steuernr, FA f. Geb. und VerkSt.)

Gebührenvermerk

Diese Schrift ist eine Gleichschrift
Die Gebühr wurde unter der Str. Nr. FA-GEB 012/5848
lfd. Nr. 29.102 im Betrage von € 47,93 entrichtet.
Wien, am 4 MRZ. 2002
Ewald ROSCHKA GesmbH
IMMOBILIENVERWALTUNG
1020 WIEN, GLOCKENG. 1
TEL. 214 02 11 DVR 0105 198

Aufschreibung Nr. .....
Selbstberechnete Gebühr: .....
Datum, Unterschrift:

Zwischen Frau Margarethe FASSL
als Vermieter

vertreten durch Immobilienverwaltung Ewald ROSCHKA GesmbH., 1020 Wien, Glockengasse 1/II/8
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)
[redacted]

derzeitige Anschrift [redacted]
wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1100 Wien,
Buchengasse Nr.: 4 Stiege -- Stock 2. Tür 20-21
bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad*, 1 Abstellraum* (vom Gang zugängig).
* vom Vormieter eingebaut
sowie weiters ausgestattet mit

Die Wohnung ist in brauchbarem/nicht brauchbarem Zustand. Die Nutzfläche beträgt --59,16-- m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

~~3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:~~

~~Aufzug~~

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1. März 2002 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

oder

~~2. Befristeter Mietvertrag~~
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

~~Das Mietverhältnis beginnt am ..... und endet am ..... ohne Kündigung.~~

Mietvertrag III /1/2002 Mascha Druck Ges.m.b.H. & Co. KG, 1120 Wien, Aßmayergasse 28, Tel. 01/812 67 61, FAX 812 68 82, e-mail: mail@maschadruck.at
Jegliche Vervielfältigung ist untersagt. Der Empfehlungsvermerk der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gilt nur für Originalformulare!

~~Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungs~~ dauer eine unabdingbare gesetzliche Auflösungsmöglichkeit durch gerichtliche Kündigung ~~zum Monatsletzten~~ unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

~~Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:~~ .....

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – .....
   zu entrichten und besteht aus
   – dem Hauptmietzins in Höhe von ..... Euro 39,05
   (Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)

   ~~– dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen –~~ Euro .....
   sowie weiters
   – dem gesetzmäßigen Anteil an:
   – Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
   ~~– besonderen Aufwendungen~~
   – der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

~~2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorge~~sehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins
ohne Befristung Euro .....

–25 % Befristungsabschlag – Euro .....

Hauptmietzins im Befristungszeitraum Euro .....

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

– gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von

Euro ..... zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

– gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG

erhöhte Hauptmietzins von Euro ..... für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i.

~~bis ..... zu entrichten.~~

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
   b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben ~~sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen~~ beträgt derzeit --6,209-- %.
   Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden – Leitungswasser - Gainzen - Korrosion zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

~~5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit ..... %.~~

~~6. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.~~

7. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 5 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.

8. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/Heizgeräten udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten.

   Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über §10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro 133,30,

somit für das Jahr Euro 1.599,60

§ 9 (Hausordnung, zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet)

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
   Sperrmüll,Gerümpel,Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar .....

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 25.02.2002

Fasl

Vermieter

[redacted]

Mieter

Anlage /XV

19.02.2025

Mietvertrag

Tür Nr. 22-23

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

für Wohnungen der
Ausstattungskategorie

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

SteuerNr. FAG: 10521/8275 Fortlaufende Nummer: 05/2017

Gebührenpflichtig – Selbstberechnung

Gebührenbetrag: in bar

Datum: Unterschrift: Mauerwerk Immobilien Holding GmbH

Zwischen **Maius 2021, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien**
als Vermieter
vertreten durch Mauerwerk Immobilien Gruppe
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1100 Wien,**
Buchengasse .....Nr. ...**4**...Stiege.....Stock Tür ...**22-23**

bestehend aus ...**2**... Zimmer(n), 1 Küche (Kochnische), -- Kabinett(en); Bad, WC Geschäftslokal

.....

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **54,85 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

   Aufzug, -Internet .....

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.

19.02.2025

§ 2 (Vertragsdauer)

~~1. Unbefristeter Mietvertrag~~
~~Das Mietverhältnis beginnt am **01.10.2018** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~
~~Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.~~
~~Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.~~

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2023 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen;
es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am 30.09.2026).
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter.....
.....

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - zu entrichten und besteht aus		**700,00 €**
- dem Hauptmietzins in Höhe von (im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)		**500,33 €**
- ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ sowie weiters		
- dem gesetzmäßigen Anteil an: Lift	derzeit	
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben	derzeit	**136,03 €**
- besonderen Aufwendungen	derzeit	
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)		

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro	625,41
-25 % Befristungsabschlag	- Euro	125,08
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro	500,33

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18-ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von
Euro .....
für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis .....zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis **07/2017, 113,7; VPI 2010.**
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

19.02.2025

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 54,85 m²/ 1.119,80 m².

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden,.....zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Hausversicherungen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar .....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

Sturmschaden- und Glasbruchversicherung Jahresprämie: **netto 8.484,00 € (in BK enthalten)**

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☐

Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Verischerungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig. wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten. Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen. soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elekroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach. kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
   Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von im in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesungsheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn. oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
   Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte an lässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzlichen Vermerke auf unseren Originalzahlscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikonfugen durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den Gemäuern kommen kann. Bei Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Belege davon aufzubewahren und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; dies unter Beachtung ortsüblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungsverpflichtung entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Der Mieter war von 01.05.2023 Mieter der Firma Luxus Bau GmbH, das Vertragsverhältnis ist per heutigem Datum mit Luxus Bau GmbH gelöst. Ein Kautionsbetrag wurde an die Firma Luxus Bau GmbH bezahlt, die Kaution wurde im September 2023 an den Vermieter übergeben. Die Zahlung der monatlichen Miete hat bis spätestens 5. des Monats auf das Konto, lautend auf: Maius 2021 Immobilien Holding GmbH, IBAN: AT44 3204 5000 0202 7142, BIC: RLNWATWWBAD zu erfolgen.

§ 8 (Kaution)

Festgehalten wird, dass die Mieterin bei Vertragsabschluss eine Kaution von **€ 2.100,00** (in Worten Zweitausendeinhundert Euro —) ~~in bar~~ erlegt hat. Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nunmehr zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Vermietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch die Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.
Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.

19.02.2025

19. 02. 2025

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörenden Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unbenommen, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

Wien, am **25.09.2023**

Mauerwerk Immobilien
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307, Fax: 01/512 2307 30
office@mauerwerk.at

Vermieter

[redacted]

Mieter

19.02.2025

Beiblatt

zu dem am **25.09.2023**

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1100 Wien, Buchengasse 4 Stiege – Stock Tür **22-23**

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes, die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten, ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
   Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen von Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Mitvermietetes Inventar: div. Küchenmöbel, Herd, Dusche

Wien, am **25.09.2023**

Mauerwerk Immobilien
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307, Fax: 01/512 2307 30
office@mauerwerk.at

.....
Vermieter

[redacted]

.....
Mieter

Anlage [XV]

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der
Ausstattungskategorie

Tür Nr. 24

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

SteuerNr. FAG: 10521/8275 Fortlaufende Nummer: 05/2017

Gebührenpflichtig – Selbstberechnung

Gebührenbetrag: in bar

Datum: Unterschrift: Mauerwerk Immobilien Holding GmbH

Zwischen **Maius 2021, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien**
als Vermieter
vertreten durch Mauerwerk Immobilien Gruppe
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1100 Wien,**
Buchengasse .....Nr. ...**4**...Stiege.....Stock Tür ...**24**

bestehend aus ...**1**... Zimmer(n), 1 Küche (Kochnische), – Kabinett(en); Bad, WC Geschäftslokal

.....

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **35,36 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

   Aufzug, -Internet.....

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

~~1. Unbefristeter Mietvertrag~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am **01.10.2018** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~
~~Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.~~
~~Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.~~

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 25.09.2023 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen;
es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am 24.09.2026).
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter.....
.....

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - zu entrichten und besteht aus		**350,00 €**
- dem Hauptmietzins in Höhe von (Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)		**228,49 €**
~~- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ sowie weiters		
- dem gesetzmäßigen Anteil an: Lift	derzeit	
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben	derzeit	**89,69 €**
- besonderen Aufwendungen	derzeit	
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)		

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro	305,19
-25 % Befristungsabschlag	- Euro	76,30
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro	228,89

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18-ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von

Euro .....

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis .....zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis **07/2017, 113,7; VPI 2010.**
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

19.11.2024

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 37,35 m²/ 1.119,80 m².

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden,.....zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Hausversicherungen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar .....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

Sturmschaden- und Glasbruchversicherung Jahresprämie: **netto € (in BK enthalten)**

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☐

Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Verischerungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elekroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
   Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von im in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesungsheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn. oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

19.11.2024

Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte an lässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzlichen Vermerke auf unseren Originalzahlscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikonfugen durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den Gemäuern kommen kann. Bei Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Belege davon aufzubewahren und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; dies unter Beachtung ortsüblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungsverpflichtung entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Der Mieter war von 01.05.2023 Mieter der Firma Luxus Bau GmbH, das Vertragsverhältnis ist per heutigem Datum mit Luxus Bau GmbH gelöst. Ein Kautionsbetrag wurde an die Firma Luxus Bau GmbH bezahlt, die Kaution wurde im September 2023 an den Vermieter übergeben. Die Zahlung der monatlichen Miete hat bis spätestens 5. des Monats auf das Konto, lautend auf: Maius 2021 Immobilien Holding GmbH, IBAN: AT44 3204 5000 0202 7142, BIC: RLNWATWWBAD zu erfolgen.

§ 8 (Kaution)

Festgehalten wird, dass die Mieterin bei Vertragsabschluss eine Kaution von 1.050,00 € (in Worten eintausendundfünfzig Euro —) ~~in bar~~ erlegt hat. Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nunmehr zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Vermietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch die Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.
Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.

19.11.2024

19.11.2024

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörenden Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unbenommen, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

Wien, am **25.09.2023**

Mauerwerk Immobilien
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307, Fax: 01/512 2307 30
Office@mauerwerk.at

Vermieter

[redacted]

Mieter

19.11.2024

Beiblatt

zu dem am **25.09.2023**

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1100 Wien, Buchengasse 4 Stiege – Stock Tür **24**

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes, die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten, ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen. Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen von Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren. Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Mitvermietetes Inventar: div. Küchenmöbel, Herd, Dusche

Wien, am **25.09.2023**

Mauerwerk Immobilien
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307, Fax: 01/512 2307 30
office@mauerwerk.at

Vermieter

[redacted]

Mieter

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Stiege. XVI

Mietvertrag

Tür Nr. 25-26

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

19.02.2025

Parteienvertreter – Immobilientreuhänder (Name/Firma, Adresse, Steuernr., FA f. Geb. und VerkSt.)

Gebührenvermerk

Diese Schrift ist eine Gleichschrift

Die Gebühr wurde unter der Str. Nr. FA-GEB 012/5848

lfd. Nr. 85/2000 im Betrage von S 1.361,--

entrichtet.

Wien, am - 8. AUG. 2000

Ewald ROSCHKA Ges.m.b.H.
IMMOBILIENVERWALTUNG
1020 WIEN, GLOCKENG. 1
TEL. 214 02 11 DVR 0105 198

Aufschreibung Nr.

Selbstberechnete Gebühr:

Zwischen Frau Margaretha FASSL

als Vermieter

vertreten durch Immobilienverwaltung Ewald ROSCHKA GesmbH., 1020 Wien, Glockengasse 1/II/8

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift [redacted]

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1100 Wien

Buchengasse Nr.: 4 Stiege -- Stock 3. Tür 25-26

bestehend aus 2 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Küche, Wasser innen.

sowie weiters ausgestattet mit

Die Wohnung ist in brauchbarem/nicht brauchbarem Zustand. Die Nutzfläche beträgt --58,80-- m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

~~3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:~~

~~Aufzug~~

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 2000 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

oder

~~2. **Befristeter Mietvertrag**~~
a. Für Mietwohnungen gemäß § 29 Abs. 1 Z 3c Mietrechtsgesetz-MRG
(Mindestens 3, höchstens 10 Jahre)

b. Für Eigentumswohnungen mit Baubewilligung vor 8. 5. 1945 gemäß § 29 Abs. 1 Z 3b MRG
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

~~Das Mietverhältnis beginnt am ... und endet am ... ohne Kündigung.~~

oder

~~3. Ausbildungs (Studenten) - Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 2 MRG~~

Der am ..... geborene Mieter ~~mietet die Wohnung~~

zu Zwecken folgender Ausbildung .....

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen.
Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.
Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung, jedenfalls aber
– bei Mietvertragsabschluss vor Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit der Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters

(lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Vollendung des 27. Lebensjahres am .....)
– bei Mietvertragsabschluss nach Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Abschluss des Mietvertrages (lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung:
~~Ende des Mietvertrages jedenfalls am .....~~).

19.02.2025

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus
   – dem Hauptmietzins in Höhe von ..... S 505,68 / Euro* 36,75
   ~~– dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ S ——— / Euro ———
   sowie weiters
   – dem gesetzmäßigen Anteil an:
   – Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
   ~~– besonderen Aufwendungen~~
   – der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche; die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen.
An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

– gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von
S 2.316,72 / Euro 168,36 zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

~~– gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG~~

~~– erhöhte Hauptmietzins von S ..... / Euro ..... für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis ..... zu entrichten.~~

~~2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 a oder b ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 und 7a MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag (bei einer Vertragsdauer von weniger als 4 Jahren 30% – von mindestens 4, aber weniger als 7 Jahren 20% – von mindestens 7 Jahren 10%) wie folgt berücksichtigt:~~

~~Hauptmietzins ohne Befristung S ..... / Euro .....~~

~~– ..... % Befristungsabschlag – S ..... / Euro .....~~

~~Hauptmietzins im Befristungszeitraum S ..... / Euro .....~~

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
   b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben ~~sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen~~ beträgt derzeit --6,172-- %.
   Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden – Leitungswasser - Gainzen - Korrosion zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

* **Umrechnung:** Schillingbetrag dividiert durch 13,7603, auf 2 Nachkommastellen gerundet = Eurobetrag

~~5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit ..... %.~~
~~6. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.~~

7. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 5 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern, udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten.
   Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über §10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

19.02.2025

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich S 3.779,45 / Euro 274,66,

somit für das Jahr S 45.353,40 / Euro 3.295,96

§ 9 (Hausordnung, zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet)

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
   Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar .....

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 8. 8. 2000

Faisl

Vermieter

[redacted]

Mieter

Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Tür Nr. 27

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Diese Schrift ist eine Gleichschrift

Parteienvertreter - Immobilientreuhänder (Name, Firma, Adresse, Steuernr. FA f Geb. u. VerkSt.)

Gebührenvermerk

Die Gebühr wurde unter der Str. Nr. FA-GEB 012/5848 Aufschreibung Nr. 4572 lfd. Nr. ---- Selbstberechnete Gebühr ---- im Betrage von € 54,58 entrichtet.

Datum, Unterschrift: 16. SEP 2011

Wien, am ------

Ewald ROSCHKA GesmbH
IMMOBILIENVERWALTUNG
1020 WIEN, GLOCKENG. 1
TEL. 214 02 11 DVR 0105 198

19.02.2025

Zwischen Frau Margaretha FASSL

als Vermieter

vertreten durch Immobilienverwaltung Ewald Roschka GesmbH., 1020 Wien, Glockengasse 1/II/8

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift [redacted]

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1100 Wien Buchengasse Nr. 4 Stiege -- Stock 3. Tür 27

bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Küche, 1 Duschraum.

~~sowie weiters ausgestattet mit~~

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/nicht brauchbarem Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. --47-- m2

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

~~1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:~~

~~Aufzug,~~

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit ..... Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 2011 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

oder

Jegliche Vervielfältigung ist untersagt. Der Empfehlungsvermerk der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gilt nur für Originalformulare!

~~2. Befristeter Mietvertrag~~
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf ~~die Dauer von~~ ..... abgeschlossen; es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
Der Mieter hat - ungeachtet des ~~vereinbarten~~ Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer ~~eine unabdingbare~~ Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter ~~Einhaltung~~ einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter .....
.....

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - .....
zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins in Höhe von Euro 38,07
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)

~~- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ Euro .....
sowie weiters
- dem gesetzmäßigen Anteil an:
  - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
  ~~- besonderen Aufwendungen~~
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

~~2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer~~ vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro .....
-25 % Befristungsabschlag	Euro .....
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro .....

~~Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.~~

~~An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist~~

- gemäß §§ 18-ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro ..... zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG ~~der auf Grund~~ einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von
Euro .....
~~für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis ..... zu entrichten.~~

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
   b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben ~~sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen~~ beträgt derzeit 4,9330 %.

5. Hausversicherungen :

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar ~~Glasbruch~~, Sturmschäden.....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen :

19.02.2025

Sturmschaden ..... Jahresprämie : EURO 663,08

~~Nein, ich stimme nicht zu~~ ☐ anteilig Top 27 mtl. EURO 2,73 Ja, ich stimme zu ☒

Hinweis : Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige - dann nicht versicherte - Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs.1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt.4) anrechenbar.

~~6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit ..... %.~~

7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in ~~Schriftform einzuholen~~.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.
   Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
   Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
   Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
   Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.

19.02.2025

8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Der Mieter ist berechtigt, auf seine Kosten, unter Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften, von behördlich konzessionierten Professionisten gegenständliche Top 27 mit der Wohnung Top 25-26 zusammen zu legen. Vor Beginn der Arbeiten ist der Vermieterin der Umfang der Arbeiten bekannt zu geben sowie die Bauanzeige bwz. die Einreichungsunterlagen zur Unterfertigung vorzulegen. Weiters ist der Vermieterin nach Abschluss der Arbeiten die Fertigstellungsanzeige auszuhändigen.

§ 8 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro 54,58 trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro 151,60

somit für das Jahr Euro 1.819,20

Wien, am 5. 9. 2011

[redacted]

Vermieter

Mieter

19.02.2025

Anlage XVII

19.02.2025

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der
Ausstattungskategorie

Tür Nr. 28

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

SteuerNr. FAG: 10521/8275 Fortlaufende Nummer: 05/2017

Gebührenpflichtig – Selbstberechnung

Gebührenbetrag: in bar

Datum: Unterschrift: Mauerwerk Immobilien Holding GmbH

Zwischen **Maius 2021, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien**
als Vermieter
vertreten durch Mauerwerk Immobilien Gruppe
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

[redacted]

derzeitige Anschrift

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1100 Wien, Buchengasse** .....Nr. ...**4**...Stiege.....Stock Tür ...**28**

bestehend aus ...**1**... Zimmer(n), 1 Küche (Kochnische), -- Kabinett(en); Bad, WC Geschäftslokal

.....

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **32,16 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

   Aufzug, -Internet .....

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.

19.02.2025

§ 2 (Vertragsdauer)

~~1. Unbefristeter Mietvertrag~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am **01.10.2018** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~
~~Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.~~
~~Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.~~

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2023 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen;
es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am 31.12.2026).
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter.....
.....

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - zu entrichten und besteht aus		**300,00 €**
- dem Hauptmietzins in Höhe von (Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)		191,34 €
~~- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ sowie weiters	derzeit	
- dem gesetzmäßigen Anteil an: Lift	derzeit	**81,39 €**
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben	derzeit	
- besonderen Aufwendungen		
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)		

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro	239,18
-25 % Befristungsabschlag	- Euro	47,84
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro	191,34

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18-ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von

Euro .....

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis .....zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis **07/2017, 113,7; VPI 2010.**
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

19. 02. 2025

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 32,16 m²/ 982,75 m².

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden, ...zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Hausversicherungen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar .....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

Sturmschaden- und Glasbruchversicherung Jahresprämie: **netto 8.484,00 € (in BK enthalten)**

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☒

Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Verischerungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig. wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten. Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen. soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elekroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach. kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
   Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von im In die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesungsheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn. oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte an lässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

19. 02. 2025

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzlichen Vermerke auf unseren Originalzahlscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikonfugen durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den Gemäuern kommen kann. Bei Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Belege davon aufzubewahren und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; dies unter Beachtung ortsüblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungsverpflichtung entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Das Mietobjekt wird wie besichtigt übernommen und auf Kosten des Mieters renoviert, der Mieter wird daher für den Zeitraum August 2023 bis Dezember 2023 mietfrei gestellt. Die Höhe und Richtigkeit des Hauptmietzinses wird ausdrücklich anerkannt und zur Kenntnis genommen. Nach Ablauf des Mietverhältnisses verbleiben die getätigten Investitionen im Eigentum des Objekteigentümers. Die Zahlung der monatlichen Miete hat bis spätestens 5. des Monats auf das Konto, lautend auf: Maius 2021 Immobilien Holding GmbH, IBAN: AT44 3204 5000 0202 7142, BIC: RLNWATWWBAD zu erfolgen.

§ 8 (Kaution)

Festgehalten wird, dass die Mieterin bei Vertragsabschluss eine Kaution von **€ 900,00** (Euro Neunhundert) in bar erlegt hat. Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nunmehr zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Vermietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch die Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.
Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörenden Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unbenommen, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

Wien, am **24.07.2023**

Mauerwerk Immobilien
Kärntner Straße 8/3, 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307, Fax: 01/512 2307 30
office@mauerwerk.at

Vermieter

Mieter

[redacted]

Beiblatt

zu dem am **24.07.2023**

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1100 Wien, Buchengasse 4 Stiege – Stock Tür **28**

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes, die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten, ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
   Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen von Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Mitvermietetes Inventar: div. Küchenmöbel, Herd, Dusche

Wien, am **24.07.2023**

19. 02. 2025

Mauerwerk Immobilien
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307 | Fax: 01/512 2307 30
office@mauerwerk.at

Vermieter

Mieter

Kautionsbestätigung

Hiermit wird die Übernahme der Kaution für Buchengasse 4 Top 28, 1100 Wien von [redacted] in der Höhe von EUR 900,00 (In Worten: Neunhundert Komma 0 Euro) bestätigt.

Wien, am 1.8.25

Mauerwerk Immobilien
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel.: 01/512 2307, Fax: 01/512 2307 30
office@mauerwerk.at

19. 02. 2025

Immobilien Gruppe
mauerwerk
IMMOBILIEN

Bestätigung

für Mietzahlung von [redacted]

1100 Wien, Buchengasse 4 Top 28

für den Monat September 2023

in Höhe von EUR 300,00

in Gegenverrechnung mit Sanierungsarbeiten an der Wohnung,
lt. Mietvertrag vom 24.07.2023

Wien, 24.07.2023

Malus 2021 Immobilien Holding GmbH
Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien
Tel. 01 / 512 23 07, Fax: 01 / 512 23 07 30
office@mauerwerk.at

19.02.2025

Anlage. IXIX

Mietvertrag

Tür Nr. 29-30

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Gebührenpflichtig

Diese Schrift ist ein[illegible]
Die entfallenden Gebühren [illegible]
zu G.M.P. 3447/98 entr[illegible]
Wien, am 20. NOV. 1998

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.
Die ab 1. März 1997 geltenden Bestimmungen über Mietvertragsbefristungen sind berücksichtigt.

Zwischen Frau Margarethe FASSL

als Vermieter

vertreten durch Immobilienverwaltung Ewald ROSCHKA GesmbH., 1020 Wien, Glockengasse 1/II/8

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift [redacted]

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1100 Wien

Buchengasse Nr.: 4 Stiege -- Stock 3. Tür 29-30

bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kabinett, 2 Küchen, Warmwasser in der Küche.----------

sowie weiters ausgestattet mit ----------

Die Wohnung ist in brauchbarem/nicht brauchbarem Zustand. Die Nutzfläche beträgt --45,15-- m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

~~3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:~~

~~Aufzug~~

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1. November 1998 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

oder

~~2. Befristeter Mietvertrag~~

a. Für Mietwohnungen gemäß § 29 Abs. 1 Z 3c Mietrechtsgesetz-MRG
(Mindestens 3, höchstens 10 Jahre)

b. Für Eigentumswohnungen mit Baubewilligung vor 8. 5. 1945 gemäß § 29 Abs. 1 Z 3b MRG
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

~~Das Mietverhältnis beginnt am ---------- und endet am ---------- ohne Kündigung.~~

oder

~~3. Ausbildungs (Studenten) Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 2 MRG~~

Der am _____ geborene Mieter mietet die Wohnung

zu Zwecken folgender Ausbildung _____

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen.
Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.
Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung, jedenfalls aber
- bei Mietvertragsabschluß vor Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit der Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters

(lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung:Vollendung des 27. Lebensjahres am _____)
- bei Mietvertragsabschluß nach Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Abschluß des Mietvertrages (lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung:
~~Ende des Mietvertrages jedenfalls am _____~~)

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich
zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins in Höhe von _____ S 365,29
- ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ S _____
- dem gesetzmäßigen Anteil an:
  - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
  - ~~besonderen Aufwendungen~~
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche; die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen.
An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von

S 1.778,91 zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.
~~- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG~~

~~erhöhte Hauptmietzins von S _____ für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis _____~~

~~zu entrichten.~~

~~2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 a oder b ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 und 7a MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag (bei einer Vertragsdauer von weniger als 4 Jahren 30% - von mindestens 4, aber weniger als 7 Jahren 20% - von mindestens 7 Jahren 10%) wie folgt berücksichtigt:~~

~~Hauptmietzins ohne Befristung S _____~~

~~-.....% Befristungsabschlag - S _____~~

~~Hauptmietzins im Befristungszeitraum S _____~~

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben ~~sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen~~ beträgt derzeit --4,739-- %.
Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden - Leitungswasser - Gainzen - Korrosion zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

~~5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit ..... %.~~
~~6. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.~~
7. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 5 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung - sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut - nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten.
Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für die dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

Der Mieter ist berechtigt, auf eigene Kosten unter Einhaltung der baubehördlichen Bestimmungen die Wohnungen top.Nr. 29 und 30 mittels Mauerdurchbruch zusammenzulegen.

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt - soweit zulässig - der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich S 2.904,12

somit für das Jahr S --34.849,44

§ 9 (Hausordnung, zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet)

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.

   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlaßten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.

   Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.

    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.

    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haussperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar .....

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 13.11.1998

Fasol fec

Vermieter

[redacted]

Mieter

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Mietvertrag

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Tür Nr. 31-31A

Parteienvertreter – Immobilientreuhänder
(Name/Firma, Adresse, Steuernr. FA f. Geb. und VerkSt.)

Diese Schrift ist eine Gleichschrift
Die Gebühr wurde unter der Str. Nr. FA-GEB 012/5848
lfd. Nr. 59/03 im Betrage von € 39,99 entrichtet.
Wien, am 23 MAI 2003
Ewald ROSCHKA GesmbH
IMMOBILIENVERWALTUNG
1020 WIEN, GLOCKENG. 1
TEL. 214 02 11 DVR 0105 198

Gebührenvermerk

Aufschreibung Nr. .....
Selbstberechnete Gebühr: .....

Datum, Unterschrift:

Zwischen Frau Margarethe FASSL
als Vermieter

vertreten durch Immobilienverwaltung Ewald ROSCHKA GesmbH., 1020 Wien, Glockengasse 1/II/8
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift 1100 Wien, Buchengasse 4/29-30
wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1100 Wien, Buchengasse Nr.: 4 Stiege -- Stock 3. Tür 31-31A
bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Kabinett, Wasser innen.
sowie weiters ausgestattet mit .....
Die Wohnung ist in brauchbarem/nicht brauchbarem Zustand. Die Nutzfläche beträgt --36,63-- m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

~~3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:~~
~~Aufzug~~

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juni 2003 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

oder

~~2. Befristeter Mietvertrag~~
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

~~Das Mietverhältnis beginnt am ..... und endet am ..... ohne Kündigung.~~

Mietvertrag III /1/2002 Mascha Druck Ges.m.b.H. & Co. KG, 1120 Wien, Aßmayergasse 28, Tel. 01/812 67 61, FAX 812 68 82, e-mail: mail@maschadruck.at
Jegliche Vervielfältigung ist untersagt. Der Empfehlungsvermerk der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gilt nur für Originalformulare!

Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare gesetzliche Auflösungsmöglichkeit durch gerichtliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter: .....

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – ..... zu entrichten und besteht aus
   – dem Hauptmietzins in Höhe von ..... Euro 24,22
   (Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)

   ~~– dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ Euro .....
   sowie weiters
   – dem gesetzmäßigen Anteil an:
   – Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
   ~~– besonderen Aufwendungen~~
   – der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

~~2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:~~

~~Hauptmietzins ohne Befristung Euro .....~~

~~–25 % Befristungsabschlag – Euro .....~~

~~Hauptmietzins im Befristungszeitraum Euro .....~~

~~Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.~~

~~An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist~~

~~– gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von~~

~~Euro ..... zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.~~

~~– gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG~~

~~erhöhte Hauptmietzins von Euro ..... für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i.~~

~~bis ..... zu entrichten.~~

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
   b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben ~~sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen~~ beträgt derzeit --3,845-- %.
   Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden – Leitungswasser - Gainzen - Korrosion zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

~~5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit ..... %.~~

~~6. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.~~

7. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 5 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.

8. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/Heizgeräten udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten.

   Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über §10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro --111,09,

somit für das Jahr Euro --1.333,08

§ 9 (Hausordnung, zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet)

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
   Sperrmüll,Gerümpel,Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar .....

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 19.5.2003

Farid Gerl
Vermieter

[redacted]
Mieter

Betr.: Wohnung Nr. 31-31A
Haci Mehmet UZUNBACAK
Haus 1100 Wien, Buchengasse 4

ERGÄNZUNG zum MIETVERTRAG

Der Mieter ist berechtigt, auf eigene Kosten und unter Einhaltung der baubehördlichen Bestimmungen, einen Durchbruch zwischen den beiden Wohnzimmern top.Nr. 29-30 und top.Nr. 31-31A herzustellen und damit die Wohnungen zu verbinden.

Weiters räumt ihm die Hauseigentümerin das Recht ein, einen Teil des Ganges in die Wohnung miteinzubeziehen. Dies zu den selben Bedingungen wie oben bereits angeführt und unter Beachtung, daß etwaige Sektionshähne am Gang nach der Gangeinbeziehung außerhalb des miteingeschlossenen Gangteilstücke auf Kosten des Mieters verlegt werden. Das selbe gilt für eine etwaige Verlegung von Gangverbindungsdosen, die nicht diese Wohnungen betreffen. Auch etwaige Wasserabsperrhähne wären entsprechend zu verlegen, sofern andere Wohnungen davon betroffen sind.

Der Mieter verpflichtet sich, etwaige Schäden, die durch den Umbau entstehen, auf seine Kosten umgehenst beheben zu lassen. Sollte der Mieter auf schriftliche Aufforderung - innerhalb von drei Wochen ab Zustellung - dieser Verpflichtung nicht nachkommen, ist die Hausinhabung berechtigt, den Schaden auf Kosten des Mieters beheben zu lassen.

Wien, am 19.5.2003.

Die Vermieterin

[redacted]
Der Mieter