

MIETVERTRAG – Wohnung (mit Terrasse)

Mietobjekt – 1020 Wien , Praterstrasse 50/1/25

- I. Vertragsparteien
- II. Mietgegenstand und Zweck
- III. Befristung der Mietdauer
- IV. Mietzins, Wertsicherung,
Betriebskosten und
Kompensationsverbot
- V. Gesamtentgelt, Umsatzsteuer und
Fälligkeit, Verzugsfolgen
- VI. Bauliche Veränderungen
- VII. Instandhaltungspflicht
- VIII. Beendigung des Mietverhältnisses
- IX. Betreten
- X. Kautions
- XI. Schlussbestimmungen

MIETVERTRAG – Wohnung (mit Terrasse)

Mietobjekt – 1020 Wien , Praterstrasse 50/1/25

I.

Der vorliegende Mietvertrag wird vereinbart und abgeschlossen zwischen

Herrn Robert Sirucek
Königsbrunnerstrasse 52/7
2102 Hagenbrunn

im Folgenden kurz „Vermieter“ genannt,

einerseits

und

Frau Melanie Schmid
ZMR-Zahl 457 061 554

im Folgenden kurz "der Mieter/die Mieterin" genannt, andererseits.

II.

- a) Der Vermieter ist Eigentümer des vertragsgegenständlichen Bestandsobjektes in der Wohnhausanlage in Praterstrasse 50. Der Mieter/die Mieterin hat Kenntnis darüber, dass über die gesamte Wohnhausanlage Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes begründet wird.
- b) Für dieses Bestandsverhältnis gelten nur die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstücks des MRG, da das Bestandsobjekt im Wohnungseigentum steht und in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG).
- c) Die gegenständliche Einheit **Top 25 im siebenten-geschoss der Stiege 1** hat eine **Nutzfläche von insgesamt 72m²** und besteht aus Vorraum, Wohnküche, Zimmer, Bad mit WC und einer 90 m² große Terrasse.
- d) Die Nutzfläche des Mietgegenstandes ergibt sich aus dem behördlich genehmigten Einreichplan. Soweit sich im Laufe der Bauführung die Notwendigkeit ergibt das Bauvorhaben aus technischen Notwendigkeiten und/oder behördlichen Vorschriften geringfügig anders auszuführen, so kann dies ohne Genehmigung durch den Mieter/die Mieterin erfolgen, es sei denn, die Abweichungen führen zu einer Vergrößerung/Verminderung des Rohbaumaßes des Mehrfamilienhauses um mehr als 3 % vom Planmaß. Eine Änderung des Flächenausmaßes der Wohnung oder sonstigen vermieteten Räumlichkeiten bzw. Flächen bis plus/minus 3%

MIETVERTRAG – Wohnung (mit Terrasse)

Mietobjekt – 1020 Wien , Praterstrasse 50/1/25

gegenüber dem angegebenen Ausmaß gilt als nicht wesentlich und wird beiderseits toleriert. Darüber hinausgehende Änderungen aufgrund des Bestandsplanes nimmt der Mieter/die Mieterin zur Kenntnis und erklärt sein/ihr Einverständnis, dass diese ab Vorliegen Grundlage der Verrechnung sind.

- e) Der Mieter/die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich für eigene Wohnzwecke zu benutzen. Die Weitergabe der Bestandsräume oder der Nutzungsrechte für den Badesee an dritte Personen ganz oder teilweise, im Wege der Untervermietung oder auf andere Art ist ohne die schriftliche Zustimmung der Vermieterin nicht gestattet. Der Mieter/die Mieterin haftet für alle Unterlassungsfolgen, insbesondere für Folgen aus dem Entgang von Mietzins und aus auflaufenden Prozesskosten.
- f) **Die formelle Übergabe und Übernahme erfolgt bis zum 29.12.2017.** Anlässlich dieser Übergabe/Übernahme werden die Schlüssel übergeben.

III.

- a) Der vorliegende Vertrag wird auf eine Dauer von 5 Jahren befristet abgeschlossen. Die Laufzeit beginnt am 01.01.2018 und endet daher nach 60 Monaten, am 01.01.2023, ohne dass es einer Kündigung bedarf und geht dann in ein unbefristetes Mietverhältnis über.
- b) Der Vermieter räumt dem Mieter/der Mieterin das Recht ein, 12 Monate nach Vertragsbeginn unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten, den Vertrag einseitig zu kündigen. Die Kündigung hat mittels eingeschriebenem Brief zu erfolgen. Die Kündigung von Teilleistungen ist nicht statthaft.
- c) Eine vorzeitige Vertragsauflösung gemäß den Bestimmungen von § 1118 ABGB ist zulässig. Wird das Mietverhältnis durch den Vermieter aus einem wichtigem Grund gemäß § 1118 ABGB vorzeitig gekündigt, haftet der Mieter/die Mieterin für Schäden die der Vermieterin dadurch entstehen, dass das Bestandsobjekt nach der Rückgabe leer steht oder zu einem geringeren Preis vermietet werden muss und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, höchstens jedoch für ein Jahr nach Rückgabe.

IV.

- a) Als beiderseits angemessen erachtetes Entgelt (Nettohauptmietzins) für die Inbestandnahme inklusive der Betriebskosten und Heizung des im Abschnitt I. näher beschriebenen **Mietobjekts wird ein Betrag von netto 872,72 EURO** (in Worten: achthundertzweiundsiebzig Komma zweiundsiebzig Euro) vereinbart.
- b) Darüber hinaus trägt der Mieter/die Mieterin die auf diesen Mietgegenstand entfallenden Energie- oder Dienstleistungen die durch betrauten Unternehmen zur Vorschreibung gebracht werden.

MIETVERTRAG – Wohnung (mit Terrasse)

Mietobjekt – 1020 Wien , Praterstrasse 50/1/25

- c) Diese Betriebskosten und öffentlichen Abgaben haben jedenfalls unbeschadet der sonstigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes jene Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, öffentlichen Abgaben einschließlich der Versicherungsprämien, wie zum Beispiel für Sturmschadenversicherung oder Glasbruchversicherung etc., Mietkosten für Messeinrichtungen, Wartungsverträge, für zum Beispiel Brandmeldeanlagen, Notrufeinrichtungen, Befreiungsdienste und andere zur Aufrechterhaltung der technischen Einrichtungen erforderliche Kosten zu umfassen, die auf Grund des Mietrechtsgesetzes zur Vorschreibung zu bringen wären. Zu den vom Mieter/von der Mieterin anteilig zu ersetzenden Betriebskosten gehören die Kosten für
- die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, welche durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen);
 - die Rauchfangkehrung;
 - die Kanalräumung;
 - die Unratabfuhr;
 - die Schädlingsbekämpfung;
 - die Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses (Strom- und Wartungskosten);
 - die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung), gegen Leitungswasserschäden (einschließlich Korrosionsschäden), gegen Stromschäden, gegen Glasbruch sowie gegen Sturmschäden;
 - das nach dem Baukostenindex wertgesicherte, auf Seite 1 angeführte Verwaltungsentgelt;
 - den Betrieb, der Reinigung und der Wartung der allgemeinen Teile des Hauses sowie der Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen;
 - die Straßenreinigung;
 - die Schneeräumung;
 - die Pflege und Wartung der Grünanlagen;
 - sämtliche die Liegenschaft betreffenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die auf Grund des Eigentums an der Liegenschaft dem jeweiligen Grundeigentümer bzw. der Vermieterin vorgeschrieben werden;
- d) Ausdrücklich wird der Mieter/die Mieterin darauf hingewiesen, dass die aufrechte Gebäudefeuerversicherung keine Deckung im Brandfalle für abgestellte Fahrzeuge einschließt und der Abstellplatzbenützer nur durch eine selbst veranlasste Teil- oder Vollkaskoversicherung einen Versicherungsschutz für einen eventuell zu Schaden gekommenes Kraftfahrzeug hat.

MIETVERTRAG – Wohnung (mit Terrasse)

Mietobjekt – 1020 Wien , Praterstrasse 50/1/25

Schäden die durch andere berechtigt abgestellte Fahrzeuge verursacht werden, sind durch die jeweilige PKW-Haftpflicht gedeckt. Für die Aufrechterhaltung der PKW-Haftpflicht haften die einzelnen Abstellplatzbenützer jeweils persönlich. Die Vermieterin oder die Errichtungsgesellschaft können für mangelnde Deckung nicht herangezogen werden.

- e) Die tatsächliche Abrechnung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, sowie der Erhöhungsbeträge aus der Wertsicherungsklausel des Abschnittes IV., sind nach dem jeweiligen Ende eines jeden Kalenderjahres, längstens bis 30. Juni des Folgejahres, vorzunehmen. Allfällige sich hieraus ergebende Differenzen sind längstens zum nächsten Zinstermin zu verrechnen/zu bezahlen.
- f) Der Vermieter ist berechtigt, von den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben monatliche Akonti, welche zu den Zinsterminen im Vorhinein fällig sind, vom Mieter/von der Mieterin zu begehren.
- g) Zuzüglich zu Nettohauptmietzins und Betriebskosten hat der Mieter/die Mieterin die auf den Nettohauptmietzins und die Betriebskosten jeweils entfallende Umsatzsteuer zu bezahlen. Angesichts der Umsatzsteuerpflicht der Vermieterin verpflichtet sich auch der Mieter/die Mieterin zur Entrichtung der gesetzlichen Umsatzsteuer aus der Summe von Hauptmietzins und Betriebskosten.
- h) Jener Anteil des vereinbarten Hauptmietzinses, der als monatlich zu entrichtender Teil festgestellt wurde, wird auf der Basis des vom österreichischen Statistischen Zentralamt Wien veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2006 oder eines allfälligen Nachfolgeindex wertgesichert, wobei als Ausgangsbasis die Indexziffer für den Monat der Übergabe/Übernahme des Mietgegenstandes herangezogen wird.
- i) Ein Schwellenwert wird nicht vereinbart, so dass der Nettohauptmietzins jeweils gemäß der Veränderung der Indexziffer anzupassen ist, wobei im Sinne des Abschnittes V. die Vorschreibung der Veränderungen für das jeweils vorangegangene Kalenderjahr, bis längstens 30. Juni des Folgejahres, zu erfolgen hat und verpflichtet sich sodann der Mieter/die Mieterin die sich daraus ergebenden Nachzahlungen zuzüglich der darauf entfallenden Umsatzsteuer, längstens zum darauffolgenden Zinstermin, zu bezahlen.
- j) Die Vertragsparteien halten in Anbetracht der Möglichkeit, dass die derzeit geltende Mehrwertsteuerrichtlinie für den ermäßigten Steuersatz auf die Vermietung für Wohnzwecke entfallen könnte fest, dass die Vermieterin mit Wirksamwerden eines anderen in Kraft tretenden Mehrwertsteuersystems den geänderten Mehrwertsteuersatz zur Verrechnung zu bringen hat.
- k) Der Mieter/die Mieterin verpflichtet sich auch eventuell rückwirkend in Kraft tretende oder durch spätere gegenteilige Rechtsansichten, oder durch andere veränderte Gesetzgebungen zur Nachzahlung kommende Steuerbeträge an die Vermieterin zu zahlen.
- l) Aus zeitlichen Störungen der Wasserzufuhr, Gebrechen an Licht-, Kanalisations-, Kraft-, Wasserleitungen, Fernwärme und dergleichen kann der Mieter/die Mieterin keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern die Vermieterin nicht zumindest grob fahrlässig gehandelt hat.

MIETVERTRAG – Wohnung (mit Terrasse)

Mietobjekt – 1020 Wien , Praterstrasse 50/1/25

- m) Der Mieter/die Mieterin ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, aus welchem Rechtstitel auch immer, mit den Forderungen der Vermieterin aus diesem Mietvertrag gegen zu verrechnen oder deswegen Zahlungspflichten unter diesem Vertrag zurückzuhalten.

V.

- a) Angesichts der Umsatzsteuerpflicht der Vermieterin verpflichtet sich auch der Mieter/die Mieterin zur Entrichtung der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus der Summe von Hauptmietzins, Betriebs-, Verbrauchs- und Nebenkosten, sowie Bezugskosten (Kabelsignalanschluss).
- b) Daraus errechnet sich für Zwecke der Gebührenbemessung ein derzeitiger Gesamtmietzins:

Nettomietentgelt	EUR	600,00	10 %	EUR	660,00	brutto EUR
BK –Akonto	EUR	272,72	10 %	EUR	300,00	brutto EUR
Gesamt	EUR	872,72	10 %	EUR	960,00	brutto EUR

- c) Der **Gesamtbruttomietzins in der Höhe von EUR 960,00** ist jeweils bis am 05. eines Kalendermonates im Voraus und kostenfrei zu bezahlen. Zeit, Art und Ort der Bezahlung bestimmt die Vermieterin.

lautend auf
Robert Sirucek
IBAN: AT40 2011 1000 3338 5874

- d) Der Mieter/die Mieterin ermächtigt die Vermieterin, respektive dessen Vertreter, widerruflich, die vom jeweiligen Mieter/der jeweiligen Mieterin zu entrichtenden Zahlungen bei Fälligkeit zu Lasten des jeweils bekannt gegebenen Kontos mittels Lastschrift einzuziehen. Damit ist auch die jeweilig kontoführende Bank ermächtigt die Lastschriften einzulösen, wobei für diese keine Verpflichtung zur Einlösung besteht, insbesondere dann, wenn das jeweilige Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist.
- e) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Kenntnis der Vermieterin maßgebend. Der Mieter/die Mieterin hat der Vermieterin alle durch Verspätung verursachten Kosten und Auslagen zu ersetzen.
- f) Verspätete Zahlung berechtigt die Verrechnung einer angemessenen Mahngebühr in Höhe von € 12,00 für Mahnung und von Verzugszinsen in der Höhe von 1 % pro angefangenen Monat des Verzuges. Dies vorbehaltlich des Rechtes der Vermieterin, darüber hinausgehende Nachteile, insbesondere unter dem Titel des Schadenersatzes, geltend zu machen.

MIETVERTRAG – Wohnung (mit Terrasse)

Mietobjekt – 1020 Wien , Praterstrasse 50/1/25

- g) Für den Fall des Verzuges des Mieters/der Mieterin trotz Setzung einer zumindest 14-tägigen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes an die zuletzt bekanntgegebene Anschrift des Mieters/der Mieterin, ist die Vermieterin zur sofortigen Auflösung des Bestandsverhältnisses berechtigt und ist der Mieter/die Mieterin verpflichtet, unverzüglich nach Zugehen der Auflösungserklärung der Vermieterin, das Mietobjekt geräumt von eigenen Fahrnissen und in einem vertragskonformen und besenreinen Zustand zurückzustellen.
- h) Gleiches gilt, wenn über das Vermögen des Mieters/der Mieterin ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein solches nur mangels kostendeckenden Vermögens nicht eröffnet wird, sowie weiter für den Fall, dass der Mieter/die Mieterin gegen sonstige wesentliche Bestimmungen dieses Mietvertrages trotz Setzung einer angemessenen, höchstens 14-tägigen Nachfrist durch die Vermieterin, verharrt.
- i) Mitteilungen oder Erklärungen des Mieters/der Mieterin auf Zahlscheinen gelangen aufgrund maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Vermieterin. Es wird daher empfohlen keine Mitteilungen auf Zahlscheinen abzugeben. Mitteilungen im Interesse des Mieters/der Mieterin sollen nicht mündlich, sondern nur schriftlich erfolgen.
- j) Solange der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietgegenstandes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter/der Mieterin als zugestellt gelten.

VI.

- a) Zu baulichen Veränderungen des Mietobjekts, sei dies im Äußeren oder Inneren, ist der Mieter/die Mieterin nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, gleichgültig ob nach den hierauf anwendbaren öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eine Baubewilligungspflicht und/oder Anzeigepflicht gegeben ist oder nicht.
- b) Nimmt der Mieter/die Mieterin bauliche Veränderungen vor, so hat er/sie diese auf Verlangen der Vermieterin bei Beendigung des Bestandsverhältnisses zu entfernen und den ursprünglichen Zustand auf seine/ihre Kosten wieder herzustellen, es sei denn, dass die Vermieterin, wozu sie berechtigt ist, erklärt, das Belassen der baulichen Veränderungen zu begehren. In letzterem Falle gehen bauliche Veränderungen entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.
- c) Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung und/oder zur Nutzung des Hauses erforderlich sind, auch ohne Zustimmung des Mieters/der Mieterin vornehmen, zweckmäßige bauliche Veränderungen jedoch nur soweit, sofern mit diesen keine wesentliche Beeinträchtigung für den Mieter/die Mieterin verbunden ist. Der Mieter/die Mieterin kann hieraus gegenüber der Vermieterin keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern diese nicht zumindest grob fahrlässig gehandelt hat.

MIETVERTRAG – Wohnung (mit Terrasse)

Mietobjekt – 1020 Wien , Praterstrasse 50/1/25

- d) Der Mieter/die Mieterin gewährleistet, dass die baubehördlich zugelassene Belastung der Stockwerksdecken, über die sich der Mieter/die Mieterin vor Benutzung der Bestandsräume zu informieren hat, nicht überschritten wird; er/sie hat die Benützung des Objektes unter Einhaltung aller behördlichen, insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften, vorzunehmen und darf diese nur in jenem Umfang durchführen, als sie nach dem Gesetz oder behördlichen Vorschriften zulässig ist. Der Mieter/die Mieterin haftet bei Verschulden gegenüber der Vermieterin sowie gegenüber Dritten für Schäden aus einem allfälligen Zuwiderhandeln.
- e) Der Mieter/die Mieterin haftet für Schäden die nach Übergabe des Bestandsobjektes an ihn durch ihn, seine Dienstnehmer, Lieferanten, von ihm/ihr beauftragten Professionisten sowie die im Mietobjekt verkehrenden Personen an diesem schuldhaft verursacht werden; Leitungsverstopfungen hat der Mieter/die Mieterin bis zum Hauptrohr auf seine/ihre Kosten zu beseitigen. Bauarbeiten jeder Art die der Mieter/die Mieterin vornimmt, haben ohne Störung für andere Mieter zu erfolgen; für diesen erwachsenden Schaden haftet der Mieter/die Mieterin.

VII.

- a) Der Mieter/die Mieterin bestätigt mit Bezug des Mietobjektes, das Mietobjekt in einem neuwertigen Zustand (Erstbezug) übernommen zu haben, unter Verzicht auf die Rüge von Mängeln, die nicht in einem Übergabeprotokoll festgehalten sind.
- b) Der Mieter/die Mieterin verpflichtet sich den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu benützen und auf seine/ihre Kosten die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen (besonders die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, und sanitären Anlagen) so zu warten und instand zu halten, dass der Vermieterin kein Nachteil erwächst. Er/sie hat im Mietgegenstand auch für die gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und Wartungsarbeiten wie Ausmalen, Fußbodenpflege, Pflege bzw. Erneuerung der Wartungsfugen vorzunehmen.
- c) Dies gilt insbesondere, aber nicht nur, für die in dem Mietobjekt befindlichen Einrichtungsgegenstände, bestehend aus einer Einbauküche mit Herd, Kühlgerät, Mikrowellenherd, Dunstabzug, Spüle und diversen Ober- und Unterschränken.
- d) Der Mieter/die Mieterin verpflichtet sich somit zur pfleglichen Behandlung des Bestandsgegenstandes einschließlich der Einrichtung, und verpflichtet sich auch regelmäßige sowie anfallsbezogene Servicearbeiten an den im Mietobjekt befindlichen Geräten und Einrichtungen auf eigene Kosten während der Dauer des Bestandsverhältnisses jeweils rechtzeitig vornehmen zu lassen.
- e) Der Mieter/die Mieterin haftet überdies für alle Schäden die der Vermieterin aus einem unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes oder aus mangelnder Wartung durch den Mieter/die Mieterin, seine/ihrer Mitbewohner und alle Personen, denen der Mieter/die Mieterin den Zutritt gestattet oder ermöglicht, entstehen.

MIETVERTRAG – Wohnung (mit Terrasse)

Mietobjekt – 1020 Wien , Praterstrasse 50/1/25

- f) Kommt der Mieter/die Mieterin seiner/ihrer Erhaltungspflicht auch nach Fristsetzung nicht nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters/der Mieterin durchführen lassen.
- g) Für Schäden, die aufgrund mangelnder Wartung entstanden sind, haftet der Mieter/die Mieterin.
- h) Schäden deren Behebung der Vermieterin obliegen sind dieser unverzüglich anzuzeigen. Wird die Behebung solcher Schäden innerhalb angemessener Frist von der Vermieterin veranlasst, so kann der Mieter/die Mieterin, soweit das Bestandsobjekt noch zu bedungenem Gebrauch geeignet und der Schaden nicht auf grobes Verschulden der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen zurückzuführen ist, aus den mit dem Schaden oder Gebrechen allfällig verbundenen Beeinträchtigungen keinerlei Ansprüche ableiten.
- i) Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, besonders Arbeiten zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von ernsten Schäden des Hauses, kann die Vermieterin ohne Zustimmung des Mieters/der Mieterin vornehmen. Der Mieter/die Mieterin hat solche Arbeiten zu dulden und muss die betroffenen Räume zugänglich halten. Hindert oder verzögert er/sie die Ausführung solcher Arbeiten, hat er/sie den dadurch entstandenen Schaden zu tragen.
- j) Alle nützlichen Verbesserungsmaßnahmen dürfen vorgenommen werden, wenn sie dem Mieter/der Mieterin zumutbar sind und ihn/sie nur unwesentlich beeinträchtigen. Der Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietgegenstandes stimmt der Mieter/die Mieterin zu.
- k) Der Mieter/die Mieterin verpflichtet sich eine ausreichende Haushalts-, Elektrogeräte- und Glasbruchversicherung für das gegenständliche Bestandsobjekt abzuschließen und den Abschluss dieser Versicherungen der Vermieterin binnen eines Monats nach Wohnungsübernahme nachzuweisen.
- l) Mit Unterfertigung dieses Vertrages anerkennt der Mieter/die Mieterin die an den jeweiligen Stellen der Wohnhausanlage ausgehängte Hausordnung und verpflichtet sich zur Einhaltung.
- m) Die Vermieterin ist nur dann berechtigt diese Hausordnung abzuändern, wenn die Änderung geringfügig und sachlich gerechtfertigt ist.

VIII.

- a) Bei Beendigung des Bestandsverhältnisses ist der Mieter/die Mieterin somit verpflichtet, das Mietobjekt in angemessenem, geräumtem und gebrauchsfähigem Zustand und nach Behebung von allfälligen Beschädigungen am Mietobjekt, insbesondere an der Verfliesung in Bad und WC sowie den Parkettfußböden und der Einrichtung, zurückzustellen.
- b) Die Rückgabe muss an einen von der Vermieterin namhaft gemachten Vertreter erfolgen.
- c) Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Bestandsobjekt samt den darin enthaltenen Einrichtungen, Einbauten, Geräten, Anlagen und Ausstattungen gereinigt, geräumt von eigenen Fahmissen, ohne vom Mieter/von der Mieterin zu vertretende Schäden und in jenem Zustand

MIETVERTRAG – Wohnung (mit Terrasse)

Mietobjekt – 1020 Wien , Praterstrasse 50/1/25

in dem es sich unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung bei der Übergabe befunden hat, zurückzustellen; die vorgenommenen baulichen Änderungen und sonstigen Investitionen sind nach Wahl der Vermieterin zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen oder ohne Entschädigung zu belassen. Der Mieter/die Mieterin verzichtet somit auf jeden Ersatzanspruch im Zusammenhang mit von ihm/ihr veranlassten Investitionen.

- d) Bei über die übliche Abnutzung hinaus gehenden Kratzspuren im Parkettboden ist der Parkettboden nach Wahl der Vermieterin entweder zu schleifen und zu versiegeln oder - bei tiefen Kratzern - zu tauschen. Ebenso liegt es im Ermessen der Vermieterin den Tausch angebohrter oder sonst beschädigter Fliesen, sofern dies über die übliche Abnutzung hinausgeht, zu verlangen. Sollte der Zustand des Anstrichs der Wände oder der Lackierung der Fenster, Fensterstöcke sowie Türstöcke über die übliche Abnutzung hinausgehen, ist der Mieter/die Mieterin verpflichtet, den betroffenen Raum neu (mit weißer Dispersionsfarbe) ausmalen zu lassen sowie die betroffenen Fenster, Fensterstöcke sowie Türstöcke neu (in der Farbe des Bestands) lackieren zu lassen. Es gilt als vereinbart, dass das gegenständliche Mietobjekt vom Mieter/der Mieterin komplett neu in Weiß ausgemalt rückgestellt werden muss, sollte das Mietvertragsverhältnis innerhalb von 24 Monaten ab Mietvertragsbeginn seitens des Mieters/der Mieterin gelöst/gekündigt werden. Das gegenständliche Objekt muss vom Mieter/von der Mieterin auf jeden Fall (ohne zeitliche Einschränkung) komplett neu Weiß ausgemalt werden, sollte die Vermieterin auf Grund wichtiger Gründe gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG veranlasst sein, dass gegenständliche Vertragsverhältnis zu kündigen. Sämtliche Arbeiten sind nachweislich von konzessionierten Fachunternehmen auszuführen. Der Mieter/die Mieterin hat sich rechtzeitig mit der Vermieterin oder deren Vertreter in Verbindung zu setzen, um die - nach Wahl der Vermieterin - erforderlichen Arbeiten bis zur Beendigung des Bestandverhältnisses abschließen zu können. Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet seine im Zusammenhang mit der Rückstellung treffenden Obliegenheiten so rechtzeitig wahrzunehmen, dass das Bestandsobjekt von der Vermieterin unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.
- e) Die Übergabe ist erst vollzogen, wenn der frühere Zustand im Sinne des § VI. dieses Vertrages wiederhergestellt ist, alle Fahrnisse einschließlich der Einbaumöbel entfernt, die erforderlichen Reinigungsarbeiten durchgeführt sowie alle ursprünglich übernommenen und während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Wohnungs- bzw. Hausschlüssel übergeben sind.
- f) Stellt der Mieter/die Mieterin den Mietgegenstand ohne Erfüllung dieser Verpflichtungen zurück, ist die Vermieterin berechtigt diese Maßnahmen durchzuführen bzw. im Falle des Fehlens von Schlüsseln das betreffende Schloss ändern zu lassen und die erforderlichen Schlüssel anzuschaffen; dies alles auf Kosten des Mieters/der Mieterin.
- g) Mit der Rückstellung des Mietgegenstandes verzichtet der Mieter/die Mieterin auf sein/ihr Eigentum an den im Mietgegenstand verbliebenen Gegenständen zugunsten der Vermieterin. Für den Fall, dass die Vermieterin zurückgelassene Gegenstände durch Dritte entfernen lässt, erfolgt dies auf Kosten des Mieters/der Mieterin.

MIETVERTRAG – Wohnung (mit Terrasse)

Mietobjekt – 1020 Wien , Praterstrasse 50/1/25

- h) Bis zum Vollzug der Übergabe verpflichtet sich der Mieter/die Mieterin ein Benützungsentgelt in der Höhe des zuletzt bezahlten Mietzinses, einschließlich der Betriebskosten und Steuern, zu entrichten.

IX.

- a) Die Vermieterin ist während des aufrechten Bestandes des Mietverhältnisses berechtigt, in angemessenen Zeiträumen, das Mietobjekt nach vorangegangener Terminabstimmung zu betreten bzw. durch von ihr beauftragte Personen betreten zu lassen. Während der letzten drei Monate des Bestandsverhältnisses steht ihr dieses Recht auch gemeinsam mit Mietinteressenten zu. Im Fall des Verkaufs des Bestandsobjektes zur Besichtigung mit Kaufinteressenten ist dies gegen Voranmeldung auch während des aufrechten Mietverhältnisses möglich.
- b) Für den Fall der Gefahr im Verzug ist die Vermieterin zum Betreten des Bestandobjektes auch ohne Terminabstimmung mit dem Mieter/der Mieterin berechtigt. Um für solche Fälle das Betreten des Bestandsgegenstandes zu ermöglichen, wird ein Satz Schlüssel in einem von beiden Vertragsteilen versiegeltem Kuvert bei Vertragsabschluss von der Vermieterin in Verwahrung genommen.
- c) Tritt ein Fall der Notwendigkeit des Betretens des Bestandobjektes wegen Gefahr im Verzug ein, wird die Vermieterin zunächst versuchen mit dem Mieter/der Mieterin wegen des Betretens des Bestandobjektes Kontakt aufzunehmen. Gelingt dies nicht oder nicht mit dem Ergebnis, dass das Betreten ermöglicht wird, wird die Vermieterin beim Betreten einen Zeugen, tunlichst aus dem Bereich der Anlagenverwaltung, beiziehen.

X.

- a) Der Mieter/die Mieterin verpflichtet sich, binnen 7 Kalendertagen nach Unterzeichnung des gegenständlichen Mietvertrages die für das Mietobjekt vorgesehene **Kaution in der Höhe von EUR 3600,--** (in Worten: dreitausendsechshundert Euro) auf ein dafür von der Vermieterin gesondert eingerichtetes Fremdgeldkonto/Kautionskonto zu überweisen.
- b) Diese Kaution dient zur Abdeckung aller Ansprüche, die die Vermieterin unter diesem Vertrag gegenüber dem Mieter/der Mieterin geltend zu machen berechtigt ist, insbesondere somit der Deckung der Zahlungsverpflichtungen des Mieters/der Mieterin unter diesem Vertrag und der Ansprüche der Vermieterin auf ordnungsgemäße Rückstellung des Bestandsgegenstandes bei Beendigung des Bestandsverhältnisses.

MIETVERTRAG – Wohnung (mit Terrasse)

Mietobjekt – 1020 Wien , Praterstrasse 50/1/25

- c) Die Inanspruchnahme der Kautionsbefreiung des Mieter/die Mieterin jedoch nicht von den Verzugsfolgen, vielmehr ist der Mieter/die Mieterin verpflichtet, unverzüglich die Kautions auf das vereinbarte volle Ausmaß nach jeder Inanspruchnahme aufzufüllen.
- d) Die Kautions ist in ihrem unverbrauchten Teil nach vertragskonformer Rückstellung des Bestandsverhältnisses verzinst an den Mieter/die Mieterin zurückzustellen.
- e) Die Vermieterin hat das Recht die Kautions bis zur Erledigung von festgestellten Mängel einzubehalten.
- f) Werden anlässlich der Wohnungsrückgabe zweifelsfrei keine Schäden am Bestandsobjekt festgestellt, so sichert die Vermieterin die Rückzahlung der hinterlegten Kautions samt abgereiften Zinsen innerhalb von 7 Tagen an den Mieter/die Mieterin zu.

XI.

- a) Die mit der Errichtung oder Abänderung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Mieter/die Mieterin.
- b) Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Es bestehen keinerlei mündliche Nebenabreden. Frühere Vereinbarungen sind mit Abschluss dieses Vertrages einvernehmlich aufgehoben.
- c) Als Gerichtsstand wird Wien vereinbart.
- d) Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon jeder Vertragsteil eine Ausfertigung erhält.

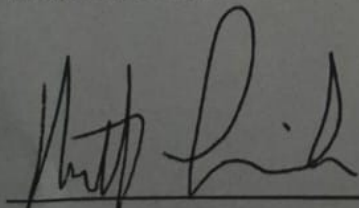
Anlagen

Hausordnung

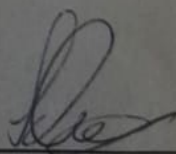
Bestandsplan vom Wohnungsgrundriss vom

Küchenbeschreibung

Wien, am 13.12.2017



Vermieter und Eigentümer



Der Mieter/Die Mieterin