

# Mietvertrag

abgeschlossen am untenstehenden Tag zwischen



im Folgenden kurz Mieter genannt einerseits und

**AHPD Immobilien Vermietung GmbH**  
**Wehrgasse 15/7**  
**1050 Wien**

im Folgenden kurz Vermieter genannt andererseits wie folgt:

## 1. Mietgegenstand

### 1.1 Beschreibung

Mietgegenstand ist das Reihenhaus [REDACTED] inklusive Keller, Oberfelderstraße 24 in 3425 Langenlebarn-Oberaigen. Das Haus wurde ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet. Die Nutzfläche der Wohnung beträgt 116,57 m<sup>2</sup> exklusive Keller. Vermietet ist der Innenraum des Mietgegenstandes, die dem Haus [REDACTED] zugeordnete Gartenfläche im Ausmaß von 114,66m<sup>2</sup> und ein KFZ-Abstellplätze. Ein weiterer KFZ-Abstellplatz kann entgeltlich und gesondert angemietet werden. Der Mietgegenstand wurde vom Mieter besichtigt.

### 1.2 Eignung

Der Mieter erklärt, dass der Mietgegenstand für den beabsichtigten Mietzweck geeignet ist und sich in sehr gutem baulichen Zustand befindet. Der Zustand des Mietgegenstandes wird vom Mieter zustimmend und vorbehaltlos zur Kenntnis genommen.

### 1.3 Verwendung

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden. Unter „Wohnzwecke“ sind nicht solche beruflichen Tätigkeiten zu verstehen, die üblicherweise auch in Wohnungen ausgeübt werden.

## 2. Mietdauer

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am [REDACTED] und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann vom Vermieter gerichtlich und vom Mieter in schriftlicher oder gerichtlicher Form unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats aufgekündigt werden.

2.2 Der Mieter verzichtet für die ersten 9 Monate der Mietdauer auf sein Kündigungsrecht.

### **3. Mietzins**

3.1 Der Mietzins setzt sich aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten und den jeweils die Liegenschaft betreffenden Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben zusammen und ist monatlich im Voraus zu entrichten.

3.2 Der Hauptmietzins beträgt monatlich EUR 1.400,00 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer EUR 153,00 sowie Betriebskosten EUR 130,00 und ist wie folgt wertgesichert vereinbart: Als Wertmaßstab dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Index der Verbraucherpreise 1996. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen. Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl, welche für den Monat Juli Geltung hat, zu berechnen. Der nach jeder 5%igen Indexänderung neu errechnete Hauptmietzins ist in der gleichen Höhe solange zu entrichten, bis eine weitere Indexveränderung von mindestens 5 % eintritt. Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Vermieter berechtigt, einen anderen vergleichbaren Index, wie er vom Österreichischen Statistischen Zentralamt oder dessen Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden. Der Vermieter ist nicht berechtigt, Wertsicherungsansprüche für bereits vergangene Mietzinsperioden geltend zu machen.

3.3 Zu den vom Mieter zu ersetzenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen gehören insbesondere jene Kosten, die gemäß den §§ 21 bis 24 MRG zulässigerweise auf den Mieter überwältzt werden können.

3.4 Der Vermieter ist berechtigt, zur Deckung der Betriebskosten ein monatliches Betriebskostenpauschale gegen eine Jahresendabrechnung entsprechend § 21 Abs 3 MRG einzuheben.

3.5 Der Mieter ist im Sinne einer gerechten Aufteilung auflaufender Kosten verpflichtet, am Betrieb der vorhandenen Gemeinschaftsanlagen teilzunehmen.

3.6 Es wird vereinbart, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter allenfalls bestehende Gegenforderungen nicht mit dem Mietzins, den Betriebskosten oder sonstigen dem Vermieter zustehenden Ansprüchen aufrechnen darf (Kompensationsverbot).

3.7 Der vereinbarte Mietzins samt allem Anhang ist im Voraus monatlich jeweils am 1. eines Monats zu entrichten. Im Fall seines Verzuges verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter 4 % Verzugszinsen ab Fälligkeitstag ebenso zu vergüten wie notwendig gewordene Mahnsesen einschließlich der Kosten anwaltlicher Intervention. Ebenso hat der Mieter dem Vermieter sämtliche weitere durch den Verzug erwachsende Nachteile zu ersetzen.

### **4. Kautio**

4.1 Der Mieter bezahlt dem Vermieter anlässlich des Abschlusses des Mietvertrages eine Kautio in Höhe von [REDACTED]

4.2 Diese Kautio ist vom Vermieter zum Zinssatz für täglich fällige Gelder zu verzinsen und an den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses samt den angereiften Zinsen auszufolgen.

4.3 Die Kautio dient zur Absicherung des Vermieters gegen Zinsausfälle betreffend das gegenständliche Mietobjekt, welcher Art auch immer (einschließlich anteiliger Betriebskosten), gegen Abnutzung, Beschädigung, Devastierung des Mietgegenstandes, Entfernung oder Vernichtung von Inventar und Beschädigungen anderer Teile des Hauses, jeweils durch den Mieter oder seine Leute gemäß § 1111 ABGB, und zur Sicherung der vertragsgemäßen Wiederherstellung von Einrichtungen im Sinne des Punkts 7.13 dieses Vertrages. Darüber hinaus soll die Kautio zur Absicherung aller Forderungen des Vermieters gegen den Mieter dienen.

Die Kautio gilt daher auch zur Absicherung des Vermieters für eine ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit.

4.4 Die Rückzahlung wird erst gegen den Nachweis des Mieters fällig, dass er alle seine Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag erfüllt hat.

## **5. Übergabe/Übernahme**

Mit Abschluss dieses Mietvertrages mietet der Mieter das in Punkt 1 genannte Mietobjekt, dessen Zustand er vorbehaltlos akzeptiert. Er bestätigt gleichzeitig, dass sich der Mietgegenstand seiner Ansicht nach bei Übergabe in einem sehr guten und in jeder Weise brauchbaren Zustand befunden hat.

## **6. Erhaltung und Schutz des Mietgegenstandes**

6.1 Der Mieter ist verpflichtet, alles für die Erhaltung des sehr guten Zustandes des Inneren des Mietobjektes zu unternehmen, und verpflichten sich zum Ersatz jedes Schadens, der dem Vermieter aus unsachgemäßer Behandlung des Mietobjektes durch ihn und seine Leute (§ 1111 ABGB) entsteht.

Dies gilt auch für zufällig im Mietobjekt aufgetretene Schäden. Alle derartigen Schäden sind bei Gefahr im Verzug sofort, ansonsten jedenfalls binnen eines Monats zu beheben.

6.2 Der Mieter hat allfällige Schäden am Mietobjekt, an den allgemeinen Teilen des Hauses und den allgemeinen Einrichtungen ohne Verzug dem Vermieter zu melden.

Für Schäden, die infolge nicht umgehender Anzeige entstanden sind, haftet der Mieter, sofern eine rechtzeitige Anzeige den Schaden geringer gehalten hätte.

6.3 Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche technischen und baulichen Einrichtungen des Mietobjektes so weit wie möglich zu warten, insbesondere die Energieversorgungsleitungen, damit dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses keine Schäden erwachsen.

6.4 Die Erhaltungspflicht des Vermieters gem. § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen.

6.5 Der Mieter verpflichtet sich in einvernehmlicher Abänderung des § 1096 ABGB, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, instand zu halten und bei Bedarf zu erneuern.

6.6 Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Durchführung der Wartungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, sämtliche unbedingt notwendigen Wartungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter hinsichtlich der dadurch entstehenden unbedingt notwendigen Kosten vollkommen schad- und klaglos zu halten.

6.7 Zur Behebung ernster Schäden des Hauses und zur Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner ist der Vermieter verpflichtet.

6.8 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter ernste Schäden des Hauses und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner umgehend zu melden.

6.9 Die Verlegung zusätzlicher Energie- und Nachrichtenleitungen und anderer technischer Einrichtungen im Inneren des Mietgegenstandes und auch in den allgemeinen Teilen des Hauses ist, sofern solche Installationen nicht vom Gesetz ausdrücklich erlaubt sind, nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters statthaft. Leitungen sind unter Putz zu verlegen.

Derartige Installationen dürfen nur bei sonstiger Verpflichtung der Mieter zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes nach den entsprechenden technischen Vorschriften und nur durch dazu befugte Professionisten ausgeführt werden.

6.10 Dem Mieter ist es ausdrücklich untersagt, Geräte aller Art zu installieren, welche nicht den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Sicherheitsvorschriften entsprechen. Insbesondere dürfen strom- und Gasgeräte nicht angeschlossen werden, welche nicht den österreichischen Sicherheitsstandards entsprechen (ÖVE udgl).

## **7. Benützung des Mietgegenstandes**

7.1 Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters darf der Mieter außerhalb des Mietobjekts insbesondere keine Sonnenschutzjalousien, Rollos, feste oder bewegliche Verkleidungen der Balkongitter, Fernsehantennen, Klimaanlage, Konvektoren, Beleuchtungskörper, Lichtreklamen, Steckschilder, Namens- oder Firmentafeln anbringen, soweit im Einzelfall nicht eine ausdrückliche gesetzliche Vorschrift dies dem Mieter gestattet.

7.2 Jegliche Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters gestattet. Untersagt ist das Abstellen von Fahrzeugen jeder Art im Mietobjekt und in den allgemeinen Teilen des Hauses und der Liegenschaft, die Einrichtung von Werkstätten, der Einsatz von Maschinen, insbesondere Werkzeugmaschinen und anderen haushaltsfremden Gerätschaften, die ungebührlichen Lärm oder Emissionen anderer Art (Geruch, Dämpfe) erzeugen. Verboten ist auch die Einlagerung von gefährlichen Gegenständen wie feuer- oder explosionsgefährlichen Stoffen.

7.3 Aus der zeitweiligen Störung der zentralen Versorgungseinrichtungen wie Heizung, Warmwasser, Wasser, Aufzüge, Gas ist der Mieter nicht berechtigt, irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten.

7.4 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er auf die Benützung anderer Teile des Hauses keinen Anspruch hat, insbesondere auch nicht auf die Benützung der Hof- oder Gangflächen, auch nicht zur Abstellung von Gegenständen oder Material jeder Art. Er nimmt zur Kenntnis, dass eine solche Vorgangsweise als Besitzstörung geahndet werden wird.

7.5 Wird der Mieter im Genuss der Mietrechte gestört, ist er berechtigt, seine Ansprüche gegen den Störer selbst unmittelbar klageweise durchzusetzen. Der Mieter verzichtet im Gegenzug darauf, vom Vermieter Abhilfeleistungen, namentlich die Einleitung gerichtlicher oder verwaltungsbehördlicher Verfahren, zu fordern.

7.6 Der Mieter wird nützliche Verbesserungen des Hauses bzw. seines Mietgegenstandes zulassen, wie beispielsweise die Einrichtung einer Torgegensprechanlage und ähnlich nützlicher Einrichtungen, auch wenn diese erst durch den künftigen technischen Fortschritt ermöglicht werden.

7.7 Die Bestimmungen des § 1096 ABGB bezüglich der Instandhaltungspflicht des Vermieters sind ebenso ausgeschlossen wie die Bestimmungen des § 1097 ABGB (Ersatz von Aufwendungen).

7.8 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jederzeit das Betreten des Mietgegenstandes zu ermöglichen, dasselbe gilt für Personen, die im Mietgegenstand ihren beruflichen Verpflichtungen nachkommen müssen (Rauchfangkehrer oder andere Handwerker).

7.9 Kommt der Mieter seinen oben dargestellten Verpflichtungen nicht auf eigene Kosten nach, so ist der Vermieter berechtigt, die notwendigen Arbeiten auf Kosten des Mieters durch befugte Professionisten seiner Wahl zu branchenüblichen Preisen und Stundensätzen durchführen zu lassen. Für das Fehlen der Branchenüblichkeit von Preisen trägt der Mieter die Beweislast.

7.10 Die Ausschaltung oder Beeinträchtigung von Gemeinschaftseinrichtungen und der Ersatz solcher Einrichtungen, die dem Mieter ökonomischer oder sonst günstiger erscheinen, ist dem Mieter verboten. Dies gilt insbesondere für Änderungen an energietechnischen Anlagen.

7.11 Sämtliche vom Mieter mit oder ohne Zustimmung des Vermieters durchgeführten baulichen Veränderungen und Adaptierungen gehen nach Wahl des Vermieters entschädigungslos in sein Eigentum über, oder es ist über dessen Entscheidung der vorherige Zustand, wie er anlässlich der Übergabe des Mietgegenstandes geherrscht hat, auf Kosten

des Mieters wiederherzustellen. Die Wiederherstellungspflicht besteht über Verlangen des Vermieters bereits während des aufrechten Vertragsverhältnisses.

### **8. Rückgabe des Mietgegenstandes**

8.1 Nach Ablauf der Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter das Mietobjekt in sehr gutem Zustand zurückzugeben. In diesem Sinne ist der Mieter verpflichtet, durch befugte Professionisten allfällige Bohr- und Installationslöcher zu verschließen, Wandhaken, Dübel, Traversen und dergleichen zu entfernen und nach Wahl des Vermieters entweder neu ausmalen, neu tapezieren zu lassen, die Innenfenster und Innentüren streichen zu lassen, die Böden zu reinigen, allenfalls abziehen zu lassen, kurzum alles vorzukehren, um das Mietobjekt in einen tadellosen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Diese Pflicht greift auch dann ein, wenn Verschlechterungen der Mietsache zufällig entstanden sind.

Die Kautions dient auch zur Abdeckung der Kosten dieser Arbeiten.

8.2 Im Fall verspäteter Übergabe schuldet der Mieter dem Vermieter ein Benützungsentgelt im Ausmaß von 125 % des zuletzt geschuldeten Mietzinses bis zu dem der tatsächlichen Übergabe folgenden Monatsletzten.

### **9. Weitergabe – Untervermietung**

Der Mieter ist nicht berechtigt, das Mietobjekt unterzuvermieten oder anderweitig Dritten gänzlich oder teilweise zu überlassen. Jede Weitergabe des Mietrechtes ist unwirksam und unstatthaft.

Jede entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen.

### **10. Verpflichtungen bei Ortsabwesenheit des Mieters**

Der Mieter verpflichtet sich für sich selbst und für seine Rechtsnachfolger, bei länger als 1 Monat andauernder Nichtbenützung der Wohnung dem Vermieter schriftlich davon unter Bekanntgabe der neuen Zustellanschrift Mitteilung zu machen.

Kann der Mieter eine solche Mitteilung nicht nachweisen, so haftet er dem Vermieter für jeden daraus resultierenden Schaden. Hierzu zählt auch ein Schaden durch unwirksame oder nichtige Zustellungen und damit verbundene Kosten.

Erklärungen des Vermieters gelten dem Mieter als zugegangen, sofern sie an die zuletzt bekannt gegebene Zustellanschrift abgesendet wurden.

### **11. Vereinbarte Kündigungsgründe und Vertragsauflösung**

11.1 Es werden die im Gesetz vorgesehenen Kündigungsgründen gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

11.2 Des Weiteren steht dem Vermieter jederzeit das Recht zu, den Mietvertrag im Sinne der Bestimmungen des § 1118 ABGB fristlos aufzulösen.

Dies gilt insbesondere bei Nichtbezahlung des Mietzinses samt Betriebskosten, bei erheblich nachteiligem Gebrauch des Mietgegenstandes und unleidlichem Verhalten gegenüber dem Vermieter und anderen Personen und bei Verletzung von wesentlichen Bestimmungen dieses Vertrages.

### **12. Kosten und Gebühren**

12.1. Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages trägt der Mieter.

12.2 Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten und öffentlichen Abgaben für das Jahr                      beträgt.

### **13. Sonstiges**

13.1 Die Parteien verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Irrtums oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage anzufechten. Auch die Geschäftsgrundlage ist für den Inhalt des Vertrages ohne Einfluss.

13.2 Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages rechtlich unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Mietvertrages unberührt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die allenfalls ungültige Bestimmung durch eine gültige zu ersetzen, die dem Zweck der früheren Vertragsbestimmung am ehesten entspricht.

13.3 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass kein Vertreter des Vermieters zu einem – auch nur teilweisen – Verzicht auf dessen Rechte bevollmächtigt wurde.

13.4 Die Parteien halten fest, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen und Modifikationen dieses Vertrages nur in schriftlicher Form erfolgen können. Dies gilt selbst für eine Vereinbarung, gemäß welcher von der Schriftform abgegangen wird. Erklärungen des Mieters können dem Vermieter gegenüber nur schriftlich abgegeben werden.

Der Mieter verzichtet darauf, irgendwelche Erklärungen gegenüber dem Vermieter in unüblicher Form, beispielsweise durch Hinweise auf Zahlscheinen, abzugeben.

13.5 Der Vermieter haftet nur für den Ersatz von Schäden, deren grob fahrlässige Verursachung der Mieter nachweist.

13.6 Der Mieter stimmt bereits jetzt zu, dass Rechtsnachfolger auf Vermieterseite, unabhängig von der grundbücherlichen Einverleibung ihrer Rechte, mit der bloßen Anzeige des Überganges an sie in die Vermieterstellung eintreten.

13.7. Die Nachrüstung eines Handwaschbeckens im WC-EG wird gestattet. Die Kosten dafür tragen Vermieter und Mieter je zur Hälfte. Die Nachrüstung von Außenjalousien im EG + OG wird ebenfalls gestattet. Die Kosten dafür trägt der Mieter. Die Arbeiten dürfen ausschließlich durch vom Vermieter genehmigte fachlich geeignete Professionisten ausgeführt werden. Der Vermieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten zur Herstellung einer Terrassenüberdachung in Ausführung Aluminium/Milchglas.

### **14. Schlüssel**

Der Vermieter übergibt dem Mieter anlässlich des Vertragsabschlusses einen Satz Schlüssel, weitere Schlüssel hat der Mieter auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Im Falle des Verlustes eines Schlüssels hat der Mieter ein neues Schloss einbauen zu lassen, bei Vorliegen einer Zentralsperranlage trägt der Mieter die Kosten der Umstellung. Dasselbe gilt auch für den Fall, dass der Mieter die ihm für die Sperranlage übergebenen Schlüssel anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht vollständig retournieren können-

### **15. Kenntnisnahme der vereinbarten Vertragsklauseln**

Dieser Vertrag wird von den Parteien in ausdrücklicher Kenntnis des Umstandes, dass der Vertrag Bestimmungen ungewöhnlichen Inhalts enthält (siehe § 864a ABGB), abgeschlossen.

Ort und Datum:

Unterschriften: