

Mietverträge:

**MIETVERTRAG**

Abgeschlossen zwischen

Hr. **Sargic Nikola** geb. 27.09.1994 Wohnhaft in Brünnerstrasse 45,2201 Gerasdorf bei Wien,  
als Vermieter einerseits und

**Vukotic Adrijana geb. 14.03.1975**, als **Mieter** andererseits, wie folgt:

**I. Mietgegenstand**

- (1) Der Vermieter ist grundbürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 423 Grundbuch 01708 Gerasdorf,
- (2) bestehend aus dem Grundstück Nr. mit der Liegenschaftsanschrift 2201 Gerasdorf bei Wien, Kronfeldgasse 40/1. Gegenstand dieses Mietvertrages ist das Haus **Nr. 1** samt **Garten** auf der oben genannten Liegenschaft und s 2 Stellplätze.
- (3) Das Mietobjekt besteht aus:  
1 Vorraum, 2xBad, 2x WC, 4 Zimmer Garage **50m<sup>2</sup>** und inkl. Garten. Das Mietobjekt hat eine Fläche von **ca. 140 m<sup>2</sup>**. Das Mietobjekt wird von dem Vermieter in einem Neu Bau Zustand bereitgestellt.
- (4) Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung der Vermieterin; diesfalls wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

**II. Vertragsdauer**

Das Bestandverhältnis beginnt am 01.05.2019 und wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Das Vertragsverhältnis endet daher am 30.04.2029, 24.00 Uhr.

Der Vermieter kommt das Recht zur vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu, falls der Mieter den Mietgegenstand ganz weitergegeben hat und ihm offenbar in naher Zeit nicht für sich oder eintrittsberechtigte Personen (§ 14 Abs 3 MRG) benötigt. Dies gilt auch wenn der Mieter den Mietgegenstand, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet (Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 4 MRG). Im übrigen geltend die Kündigungsgründe des MRG. Der vereinbarte Kündigungsschutz ist jedenfalls Vertragsgegenstand.

**III. Mietzins, Nebenkosten**

Der vereinbarte Mietzins besteht aus dem angemessenen Hauptmietzins, den Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben.

Der monatliche angemessene Hauptmietzins beträgt netto € 1100,00 (in Worten: Euro Zweitausendzweihundert)



zuzüglich 10% Ust EUR 110,00, zusammen Brutto € 1210,00

Dieser Hauptmietzins errechnet sich aus dem nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag. Für die im Eigentum der Vermieter stehende Ausstattung und Einrichtung sind keine zusätzlichen Beträge zu entrichten. Der Mietzins zu Wohnzwecken wird mit 10 % versteuert.

Es wird die Werbeständigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015). Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl, die Anpassung erfolgt jährlich im April.

Sollte der genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist die Vermieterin berechtigt, die Wertsicherungsvereinbarung durch einen entsprechenden Nachfolgeindex zu ersetzen. Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht.

Die Betriebskosten trägt der Mieter gesondert, wie Wasser, Strom, Kanal, Müll.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch und Sturmschäden – soweit dies wirtschaftlich zweckmäßig ist – zu bzw. tritt bestehenden Vereinbarungen bei.

Die Kosten für Warmwasser und Heizung sind in den Betriebskosten nicht Inkludiert.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass der Mieter die sonstigen von ihm verursachten Betriebskosten (wie etwa Stromkosten, Telefon, Telekabel, Heizung) neben dem genannten Mietzins selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten der Vermieterin vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Vorschreibung.

Der vereinbarte Gesamtmietszins ist im Voraus jeweils am Dritten des Kalendermonats fällig und auf das Konto: IBAN:AT57 4715 0219 8117 3720 vom Vermieter gemäß gesonderter Vorschreibung. Bei Zahlungsverzug gelten 6 % per anno Verzugszinsen als vereinbart. Darüber hinaus haftet der Mieter der Vermieterin für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich notwendiger und zweckmäßiger Prozess- und Vertretungskosten).

#### **IV , Instandhaltung, Veränderungen, Haftung**

Das Mietobjekt (samt mitvermieteten Einrichtungsgegenstände) ist vom Mieter pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln. Es ist neu Bau und Erstbezug nach Neubau. Es wird ohne Inventar zur Nutzung in Hauptmiete übergeben.

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen und Geräte sowie die mitvermieteten Küchen- und Einrichtungsgegenstände) insoweit zu warten, instand zu halten und erforderlichenfalls zu erneuern (insbesondere Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsgeräte), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt bzw. die Vermieterin zur Instandhaltung auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften verpflichtet ist. Ernste Schäden des Hauses sind dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die jährlich erforderliche Wartung und Kontrolle der Geräte sowie der Lüftungsanlage auf Kosten des Mieters durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen ist. Die Mieterin ist für alle gewerbebehördlich vorgeschriebenen Wartungs- und Kontrollarbeiten verantwortlich und hat diese auf eigene Kosten zu erbringen.

Kommt der Mieter seiner vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflicht 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.

Vom Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen – sofern es sich nicht um geringfügige, die Interessen den Vermieter oder anderer Hausbewohner nicht negativ berührende Änderungen handelt - der Genehmigung durch den Vermieter (§ 9 MRG).

Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzugeben, dass der Vermieter alle eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann; hiefür wird die Schriftform empfohlen.

Der Mieter verzichtet auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen; davon ausgenommen sind allerdings notwendige Aufwendungen, die er selber veranlasst und bezahlt hat.

Der Vermieter und/oder (ein) von dieser Beauftragte(r) kann (können) das Mietobjekt aus wichtigem Grund (soweit dies im Interesse der Erhaltung oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist) nach vorheriger Ankündigung (unter Angabe des wichtigen Grundes) – jedoch nicht zur Unzeit – zum Zweck der Besichtigung betreten; bei Gefahr im Verzug entfällt die Voranmeldepflicht.

Aus zeitlichen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen usgl kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadensersatzansprüche ableiten, sofern diese nicht zumindest grob fahrlässig gehandelt hat.

Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Bestandobjektes und die sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere die Reinigung des Mietobjektes und der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand von dem Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile – ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche dem Vermieter – eine Konventionalstrafe in Höhe einer Bruttomonatsgesamtmiete (in der zuletzt vorgeschriebenen Höhe), falls das Bestandobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

## **V. Unter Vermietung, Weitergabe; Tierhaltung**

Dem Mieter ist es – abgesehen von den unabdingbaren Rechten gemäß § 11 MRG – nicht gestattet, das Bestandobjekt oder Teile davon, entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben. Die Tierhaltung bedarf einer besonderen Vereinbarung der Vertragsteile.

## **VI. Baukosten/Investitionen:**

Der Vermieter bestätigt, dass die Mieterin in das Objekt Investitionen in der Höhe von EUR 240.000.—(in Worten zweihundertvierzigtausend) getätigt hat.

Bei Auszug der Mieterin ist der Vermieter zur Rückzahlung, wertgesichert, verhalten.

Es steht der Mieterin aber zu, diesen Investitionsbetrag auf laufende Mieten zu buchen, insbesonders als Mietzinsvorauszahlung. Die Mieterin ist nur dann zur Objektrückstellung verhalten, wenn der Vermieter diesen Betrag vorher bezahlt hat. Insofern besteht für die Mieterin am Mietobjekt ein „Faustpfandrecht“.

Über jederzeitiges Verlangen der Mieterin hat der Vermieter für den Betrag von

## **VII. Sonstige Bestimmungen**

Dem Vermieter sind keine zusätzlichen mündlichen Vereinbarungen zu diesem Vertrag bekannt oder abgeschlossen worden. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.

Solange der Vermieter nicht eine andere Zustelladresse des Mieters nachweisbar zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Anschrift des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages (das ist eine Rechtsgeschäftsgebühr) trägt der Mieter.

Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, wovon eine für den Mieter und eine für den Vermieter bestimmt sind.

Der Mieter hat eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

Auf diesen Vertrag kommt österr. Recht zur Anwendung (ABGB, nicht aber die Bestimmungen des MRG; da es sich um ein Einfamilienhaus handelt. Das MRG gilt nur in jenen Punkten, wo im Vertrag Bezug genommen wird).

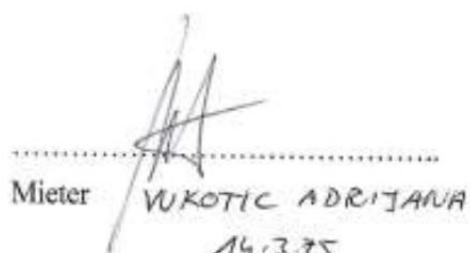
Gerasdorf, am

01.05.2019

Vermieter

Mieter

  
Vermieter SARGIC NIKOLLA  
27.9.44

  
Mieter VUKOTIC ADRIJANA  
14.3.75

## Mietvertrag

Haus: 2201 Gerasdorf bei Wien , Kronfeldgasse 40/2,  
Zwischen

Name: Nikola Goran Sargic

Adresse: 2201, Gerasdorf bei Wien, Brünnerstraße 45

Tel: 0699 12 1000 17

- Vermieter -

Und

Name : Tatjana Sargic

Geb.: 03.09.1997

Adresse: Kronfeldgasse 40/ Haus 1, 2201 Gerasdorf bei Wien

Tel : +43 69912100018

Dokument: Reisepass: 010654869

- Mieter -

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

### 1 – Beschreibung der Gesamtliegenschaft und des Mietobjektes

Bei der gemeinsamen Begehung der Gesamtliegenschaft, sowie des vertragsgegenständlichen Mietobjektes vor Untertatigung dieses Mietvertrages haben der Vermieter bzw. sein Vertreter, und der Mieter nachstehende Feststellungen getroffen, deren Richtigkeit sie durch ihre nachfolgende Unterschrift bestätigen.

#### Gesamtliegenschaft

- a) Zustand der Fassaden: neu, Fenster: neu Bau
- b) Nachfolgende Gemeinschaftseinrichtungen stehen dem Mieter zur Verfügung:
  - Aufzugsanlage: nein
  - Telekabelanschluß: nein
  - Waschküche: nein
  - Fahrradabstellplatz: ja
  - Torsprechanlage: nein
  - Abstellplätze : Ja 2x



Unterschrift des Vermieters



Unterschrift des Mieters

## 2 - Mietobjekt

### Lagezuschlag!

a) Das Mietobjekt besteht aus:

4	Zimmern,	1	Küche,
1	Vorzimmer,	2	Bad/WC.
1	Wohn-Esszimer		

Das Haus/Nutzfläche beträgt ca. 140 qm.

Mitvermietet wird der Kfz Abstellplatz Nr. 1 & 2 .

Sonstige Ausstattung: Beheizung: Fußbodenheizung , Luftwärme Wasser Pumpe. (eine Änderung der in Bestand gegebenen Beheizung darf ohne schriftliche Zustimmung der Hausinhabung nicht erfolgen). Das Haus wird wie besichtigt in möblierten Zustand übergeben, für allfällige Möbel wird eine Ablöse von 3.000€ verrechnet „Mietzinszuschlag von der Hausinhabung berechnet. Für diese Möbel und Einrichtungen wird von der Hausinhabung kein Ersatz geleistet. Festgehalten wird, dass das Mietobjekt der Kat. A zuzuordnen ist.

Ablöse für die Möbel 3.000€ bar erhalten.

b) Zustand des Mietobjektes

- Wand- und Deckenflächen: Neu
- Wohnungs- und Zimmertüren Neu
- Fenster: neue PVC-Fenster

c) nachstehende Ansprüche des Vormieters gem. §10 MRG wurden dem Mieter überrechnet : keine

## 3 – Mietzeit und Mietzins

1) Das Mietverhältnis beginnt am 15.04.2019 und wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Es endet daher am 15.04.2029 ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Es kann von beiden Teilen, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Monats aufgekündigt werden. Kanal und Wasser wird nach dem tatsächlichen Verbrauch den Mieter verrechnet. Der Mieter muss nach Erhalt der Abrechnung die umgehend bezahlen, der Verbrauch ist nicht in der Mieter verrechnet

2) Der vereinbarte Mietzins besteht aus

a) dem monatlichen Hauptmietzins (ohne Befristung)	EUR
abzüglich Befristungsabschlag (dzt 25%)	EUR
Hauptmietzins (mit Befristung)	1.000,00 EUR
b) der Miete des Kfz. Abstellplatzes monatlich	EUR
c) den Betriebskosten i.S.d. MRG	EUR
d) der gesetzliche Mehrwertsteuer dzt 10%	100,00 EUR
<b>Insgesamt sind vom Mieter zu bezahlen:</b>	<b>1.100,00 EUR</b>

#### 4 - Zahlung der Miete und Nebenkosten

Miete und Nebenkosten sind ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum fünften eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters

---

Kontoinhaber: Sargic Nikola  
Bank: Volksbank  
IBAN: AT094715011020090000  
BIC: VBOEATWWNOM

---

zu überweisen. Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.

- 1) Über die Vorauszahlung für die Betriebskosten ist jährlich einmal durch den Vermieter oder Verwalter abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald dem Vermieter/ Verwalter die zur Abrechnung notwendigen Unterlagen vorliegen.  
Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen und eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlungen zu verlangen.
- 2) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter für die Umsatzsteuerpflicht optiert hat, und verpflichtet sich daher, dem Vermieter die Umsatzsteuer (Ust.) in der gesetzl. Höhe zu bezahlen.
- 3) Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im Voraus, jeweils zum 5. des Monats fällig. Im Verzugsfalle ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von € 20,00 je Mahnung sowie Zinsen der Höhe von 2,5 % p. a. zu berechnen.
- 4) Vermietet ist ausschließlich der Innenraum des Mietobjektes sowie der zugeordnete Garten bzw. frei Fläche.
- 5) Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch-, Sturmschaden und Ganzenversicherung beizutragen, ebenso der erweiterten Leitungswasserschaden, und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen, insoweit diese durch Abschlusses einer Hausbündelversicherung kostengünstiger sind.
- 6) Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, das für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, sowie Zuschläge für den Aufzug – monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe – gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.
- 7) Festgehalten wird, dass für die Liegenschaft Zuschläge wie folgt verrechnet werden:  
  
Lage des Hauses innerhalb des Gebäudes Neu  
Ausstattung des Hauses Bad, Küche, WC.  
Erhaltungszustand des Hauses Neu  
Wohnumgebung des Hauses (Lagezuschlag)  
Begründung: verkehrsgünstige Lage, öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.
- 8) Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der von der Statistik Austria verlautbare Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis

für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl.

Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Der Vermieter ist zur Anpassung des Mietzinses aufgrund von Indexsteigerungen jeweils zum 1.1. eines Jahres berechtigt.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekanntgegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

9) Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufluhr, Energieversorgung sowie Gebrechen aus Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen usw kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern den Vermieter daran kein grobes Verschulden trifft.

## 5 – Mietsicherheit

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kaution) in Höhe von EUR 3.300,00 zu leisten.

Diese kann durch Barbezahlung/Überweisung an den Vermieter erfolgen.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Die Hingabe der Kaution entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kaution aufzurechnen.

Muss die Kaution vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kaution binnen 14 Tagen an diesen zurückzuerstatten.

## 6 – Erhaltungspflicht

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in ordnungsgemäßen Zustand, weiß ausgemalt, übernommen zu haben.

Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand neu ausgemalt, ansonsten unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.

Den Mieter trifft die Instandhaltungspflicht gem § 1096 ABGB. Der Mieter haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mietbewohner entsteht. Der Mieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im

besonderen die Licht-, Gas- u. Wasserleitungen, Beheizungs- (insbesondere Warmwasseraufbereitung) und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, das dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

Der Mieter verpflichtet sich zur Durchführung der jährlichen Wartung an der Gasheizung bzw.

Warmwasseraufbereitung. Der Vermieter verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten der Instandsetzung und Erneuerung der Heizungsanlage.

## **7 – Benützung**

1. Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen. Eine schriftliche Zustimmung des Vermieters ist ebenfalls erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Unter Vermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf.
3. Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist.  
Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer Tiere bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
4. Motorfahrzeuge jeglicher Art (LKW, PKW, Motorräder, Roller und Mopeds) dürfen im Haus nirgends- weder innerhalb der gemieteten Räume, noch Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hof, im Garten, noch sonst an irgendeinem Ort abgestellt werden. Fahrräder sind im Hof aufzubewahren. Gegenstände jeglicher Art dürfen auf dem Allgemeinflächen, insbes. Gang und Stiegenhaus (Fluchtwege!) nicht gelagert oder abgestellt werden. Dies betrifft vor allem Wäscheständer, Fahrräder, Kinderwagen, Schuhe, ect. Müllsäcke sind unverzüglich in den hierfür vorgesehenen Coloniakübel zu entsorgen.

## **8 – Unter Vermietung oder sonstige Überlassung**

sowie Leerstehenlassen ist ausdrücklich untersagt und stellt einen Kündigungsgrund gem. §30 Abs.2 Z 4 u. 6 MRG dar.

## **9 – Kosten und Gebühren**

Dieser Mietvertrag ist nach § 33 des Gebührengesetzes gebührenpflichtig. Die Kosten der Vergebührungs tragt der Mieter. Für die Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw., für das Jahr.

## **10 – Ersatzansprüche**

Die Mieter verzichten auf sämtliche Ersatzansprüche unter Einschluss des Wegnahmerechtes gemäß §1097 ABGB. Die Ansprüche der Mieter gemäß § 10 MRG bleiben unberührt.

## **11 – Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur –bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

## **12 – Aufrechnung von Gegenforderungen**

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

## **13 – Hausordnung**

Der Mieter verpflichtet sich, die durch Anschlag im Haus bekanntgegebene Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

## **14 – Sonstiges**

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjekt mit der Wirkung zugestellt werden, dass die Erklärung als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Beide Vertragsteile bestätigen, dass der Vertrag inhaltlich allen vorerst getroffenen Vereinbarungen und Zusagen vollinhaltlich entspricht.

Für sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen haften mehrere Mieter zur ungeteilten Hand.

## **15 – Kündigung**

Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Wohnung für maximal 4 Personen geeignet ist. Die Aufnahme weiterer Personen bewirkt einen Überbelag. Dieser Über Belag stellt gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 13 MRG einen sofortigen Kündigungsgrund für den Vermieter dar. Der Mieter wurde hierüber ausdrücklich unterrichtet und anerkennt diesen Kündigungsgrund.

Dieser Kündigungsgrund bleibt auch im Falle eines Kündigungsverzichtes gem. §27 Abs.2 MRG aufrecht.

Dieser Vertrag wurde von allen Vertragspartnern gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt und wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Gerasdorf b.Wien am , 15.04.2019



Unterschrift d. Vermieter



Unterschrift d. Mieters