

MIETVERTRAG

zwischen Firma

ZM Investor Real GmbH
Firmensitz in der
Aichholzgasse 49/30 in 1120 Wien

als Wohnungseigentümer und Vermieter (in der Folge Vermieter genannt)

und der Frau

Olena Osypova Wohnhaft in Erlaaerstr. 99,
1230 Wien

als Mieter (in der Folge Mieter genannt).

I. Mietgegenstand

Vermietet wird die Wohnung

Spengergasse 17/17 in 1050 Wien

Die Wohnung besteht aus **2** Zimmern: **1** Kabinett, **1** Wohnzimmer mit Küche, Vorraum, Badezimmer / Dusche, WC und hat eine Nutzfläche von rund **37** Quadratmetern.

Heizung:

Gastherme/Zentralheizung;

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche und Bad:

Ja.

Sie ist in die Kategorie A einzuordnen. Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes.

Über die in der Wohnung befindlichen Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände wird im Anhang ein gesondertes Verzeichnis erstellt

Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind im gutem Zustand. Befunde über den Zustand der Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, wie der angeschlossenen Geräte und der Energieausweis werden dem Mieter nicht übergeben. Näheres siehe Vertragsende.

Auf folgende Mängel in der Wohnung wurde der Mieter hingewiesen:

Keine Mängel, wie im Anhang ersichtlich.

(siehe auch Punkt V.).

Für den Fall, dass der Mieter nach Mietbeginn weitere – bis dahin unbekannte – Mängel an der Brauchbarkeit der Wohnung oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Behebung der Mängel zu geben.

nicht mit vermietet ein **Kellerabteil**

Der Mieter ist berechtigt entsprechend der Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, wie Aufzug, Waschküche, Trockenboden, Hofgarten,

Müllraum, zu benützen.

Abstellplatz bzw. Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen ist nicht vorhanden.

II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am **01.02.2025** und wird auf die Dauer von **3 Jahren u. 6 Monate** (befristet) abgeschlossen, sodass es am **31.08.2028**, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf, endet.

Während der vereinbarten Mietdauer kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer **dreimonatigen** Kündigungsfrist zum Monatsletzten von jeder der Vertragsparteien aufgekündigt werden. Seitens des Vermieters jedoch nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG.

Beide Parteien einigen sich auf einen Kündigungsverzicht für die Dauer von einem Jahr, beginnend mit dem 01.02.2025, die Frist endet am 02.02.2026

Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend der Bestimmungen der § 1117 und § 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

III. Mietzins

Der Mietzins wird als Pauschalmietzins (**Nettomiete + Betriebskosten + Ust**) vereinbart und beträgt **Euro 680** monatlich. In diesem Betrag sind sämtliche oben angeführten Mietzinsbestandteile zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses enthalten. Eine Umsatzsteuer ist nur dann enthalten, wenn den Vermieter eine Umsatzsteuerpflicht trifft. Eine spätere Veränderung des Pauschalmietzinses ist nur entsprechend der untenstehend angeführten Wertsicherungsvereinbarung möglich. Jährliche Abrechnungen werden nicht gelegt.

Die Bemessung des Hauptmietzinses erfolgt unter Berücksichtigung der ruhigen Lage der Wohnung, des guten Anschlusses an das öffentliche Verkehrsnetz und der Infrastruktur der näheren Umgebung sowie der kürzlichen Renovierung der Wohnung.

Der Pauschalmietzins von Euro **680** monatlich werden wert gesichert vereinbart. Die Wertanpassung wird entsprechend der Veränderung der Richtwerte (alle zwei Jahre zum 1. April) im Sinne der Bestimmung des § 5 Richtwertgesetz vorgenommen, wobei Ausgangsbasis für die Wertsicherung der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert ist.

Sollte diese Wertsicherung nicht mehr angewendet werden können, erfolgt die Wertsicherung entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2010. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen können. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Wertsicherung bei Kategorie-Hauptmietzins: Das Ausmaß und die Geltendmachung der Wertsicherung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen für die Kategoriebeträge (§15a Abs.3 und § 16 Abs. 6 MRG), wonach eine Wertsicherung erst nach vorheriger Kundmachung des Bundesministers für Justiz geltend gemacht

IV. Benützung und Veränderung

Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.

Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist nicht gestattet. Die Haustierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters, sofern es sich nicht um artgerecht gehaltene Kleintiere handelt.

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der bei geschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

Der Elektro- und Gasbezug ist vom Mieter unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden. Der Mieter verpflichtet sich, den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten.

Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen innerhalb des Mietgegenstandes, dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen.

Alle Arbeiten müssen von hierzu befugten Gewerbeleuten abgenommen werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Ein Aufwandsersatz bzw. Investitionskostenersatz über die zwingenden Bestimmungen des § 10 MRG und §§ 1097 iVm 1036 ABGB hinaus wird nur bei gesonderter Vereinbarung geleistet.

Veränderungen und Anlagen, die auch allgemeine Hausteile, wie z.B. die Außenfassade, in Anspruch nehmen würden, bedürfen in allen Fällen der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und dürfen keinesfalls eigenmächtig vom Mieter vorgenommen werden.

Sollte der Vermieter aufgrund einer Nichteinhaltung der übernommenen Verpflichtungen durch den Mieter von einer Verwaltungsbehörde oder der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommen werden, erklärt der Mieter, ihn diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragten aus wichtigen Gründen, nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung mit dem Mieter, zu gestatten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

V. Erhaltung und Rückstellung

Bei den unter Punkt I angeführten Mängeln bei Übergabe handelt es sich um unwesentliche Mängel, die die Brauchbarkeit des Mietgegenstandes nicht beeinträchtigen.

Während des Mietverhältnisses ist der Vermieter zu Arbeiten im Inneren der Wohnung gesetzlich nur dann verpflichtet, wenn es sich um Maßnahmen handelt

- zur Behebung ernster Schäden des Hauses;
- zur Beseitigung einer erheblicher Gesundheitsgefährdung;
- zur Reparatur bzw. allenfalls notwendig gewordener Erneuerung eines mit vermieteten Gerätes zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Heiztherme, Warmwasserboiler, sonstiges Wärmebereitungsgerät).

Werden Arbeiten zur Erhaltung an den allgemeinen Hausteilen erforderlich, verpflichtet sich der Vermieter umgehend für die Durchführung derselben durch die Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.

Erkennt der Mieter Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, muss er dies unverzüglich dem Vermieter anzeigen. Bei Unterlassung kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden.

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die darin befindlichen Installationen und Einrichtungen auf eigene Kosten im Sinn des § 8 MRG so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter oder anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil entsteht.

Zu dieser Wartungspflicht gehört bei mit vermieteten Gasverbrauchsgeräten jedenfalls auch die regelmäßige Überprüfung durch einen Installateur (Wartungsintervall vom Hersteller empfohlen: **(Jährlich)**). Auf eine allfällige zusätzliche Überprüfungsverpflichtung nach den landesgesetzlichen Vorschriften wird verwiesen. Diesbezüglich entstehende Kosten sind vom Mieter direkt an das Überprüfungsorgan zu bezahlen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder diesem zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben.

Der Mietgegenstand samt den bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen ist bei Mietende besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsselgarnituren zurückzugeben. Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen worden ist, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund der normalen Abnutzung und Veränderungen und solche, denen der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat.

Die bei Mietbeginn übernommenen Bedienungsanleitungen über mit vermietete Einrichtungen, Gegenstände und die zuletzt erstellten Protokolle über Wartungsarbeiten an Heiztherme etc. sind bei Rückstellung der Wohnung dem Vermieter zu übergeben.

VI. Sonstiges

Der Mieter erlegt bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautions in Höhe von **Euro 2.040 in Bar**, deren Erhalt gesondert quittiert wird. Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzins-Rückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen.

Der Vermieter wird die Kautions auf einem Sparbuch fruchtbringend anlegen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautions samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

Für Verständigungen und Zustellungen der Vertragspartner untereinander wird vereinbart, dass diese an den Vermieter an die im Kopf dieses Mietvertrages genannte Anschrift, an den Mieter an die Anschrift des gegenständlichen Mietvertrages erfolgen sollen. Dies gilt solange, als dem Vertragspartner nicht eine neue Zustellanschrift schriftlich bekanntgegeben worden ist. Dann ist an diese Anschrift zuzustellen.

Auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes wurde der Mieter aufmerksam gemacht. Er verpflichtet sich, die diesbezüglichen Vorschriften einzuhalten.

Dem Mieter wird empfohlen, entsprechende Haushaltsversicherung auf eigene Kosten abzuschließen.

Weitere Vereinbarungen:

Der Mieter erhält bei der Übergabe der Wohnung folgende Schlüssel:

- 1 X Haustürschlüssel
- 1 X Wohnungsschlüssel
- 1 X Postschlüssel

Bei Übergabe:	Zählernummer	Zählerstand
Gaszähler	4338425	10781,14
Stromzähler		966

Wien, am 26.01.2025

ZM Investor Real
Aichholzgasse 49/30, 1120 Wien
zm.investor-real@outlook.com
UID: ATU69302827

Vermieter



Mieter