

Mietvertrag

Tür Nr. ..8.....

(Vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters)

für Kategoriewohnungen gemäß § 16 Abs. 2 MRG

Gebührenpflichtig

Diese Schrift ist eine Kopie der Originalschrift.
Die entfallenden Gebühren wurden
zu G.M.P. 0976/89 entrichtet.

Wien, am 24. FEB. 1989



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

Zwischen Gertrude und Kurt L O Y

als Hauseigentümer(in)

— in der Folge Vermieter genannt — vertreten durch

und Eveline J O N A S, geb. 02.01.1943, kfm. Angestellte,

derzeit wohnhaft in 1040 Wien, Seisgasse 18/12

— in der Folge Mieter genannt — wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1120 Wien,

S i e b e r t g a s s e Nr. 16, Stiege /, Stock II, Tür 8

bestehend aus 2 Zimmer(n), 1 Kabinett(en), ~~Abstellraum~~, Küche-Kochmaschine, Vorraum, ~~Klosett~~,

Wasserentnahmestelle, 1 Baderaum-~~Badensche~~, sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasseraufbereitung

(mit Anschlüssen in Küche und Bad.....) sowie mit ~~Zentralheizung~~ — Etagenheizung — ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxheizung~~

in allen Haupträumen. Diese Einrichtungen sind nach einvernehmlicher Kontrolle in funktionsfähigem Zustand; auch sonst ist die

Wohnung brauchbar.

Es gilt Kategorie D.....

Die Nutzfläche beträgt ca. 84, ... m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.

3. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

4. Der Mieter ist berechtigt, den Aufzug mitzubedenutzen.

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

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am 01. März 1989 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann von beiden Teilen

a) unter Einhaltung einer einmonatigen ~~Wohnungsmietverhältnisse~~ Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats ~~das Kalen-~~
~~des Kalendermonats~~ gerichtlich aufgekündigt werden.

b) zu den gesetzlichen Kündigungsfristen und -terminen gerichtlich aufgekündigt werden.

oder

~~Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von das ist bis~~

~~..... abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.~~

oder

Der am geborene Mieter (Vollendung des 27. Lebensjahres am) mietet die Wohnung

zu Zwecken folgender Ausbildung:

Das Mietverhältnis 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.

a) Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung;

b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es bereits fünf Jahre gedauert hat, mit dem Zeitpunkt der Erreichung des 27. Lebensjahres des Mieters (siehe oben).

~~b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 20 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es in dem unter b) genannten Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluss das 27. Lebensjahr bereits vollendet hat, mit dem Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsabschluss.~~

§ 3

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~ zu entrichten und besteht aus
 - a) dem Hauptmietzins (Pkt. 2 und 3)
 - b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, das
S...XXXXXXXXXXXXX... (in Worten: Schilling XX...) beträgt und im Verhältnis des § 16 Abs. 4 MRG (bei dessen Wegfall nach Pkt. 3) wertgesichert ist
 - c) dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
 - d) dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - e) der Umsatzsteuer.
2. Als Hauptmietzins wird der nach § 16 Abs. 2 bis 4 MRG jeweils zulässige Mietzins vereinbart; das ist nach Kategorie und Nutzfläche derzeit S x562,80x (in Worten: Schilling fünfhundertzweiundsechzig 80/100...). Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen oder behördlichen Verfügungen) nicht nur in dem sich aus § 16 Abs. 4 MRG ergebenden Ausmaß, sondern auch bei Veränderungen der Nutzfläche; lediglich die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche wird ausgeschlossen. Anstelle dieses Hauptmietzinses ist gemäß § 7 MG (§ 48 MRG) bzw. §§ 18, 19 MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von S ~~XXXXXXXXXXXX~~ (in Worten: Schilling ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~) zu entrichten, sofern ihn der vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigt.
3. Für den Fall des Wegfalls der Obergrenzen des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG wird der Mietzins in dem dann höchstzulässigen Ausmaß, mangels Obergrenzen der ortsübliche Mietzins, vereinbart. Dieser Mietzins wird dann nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlaubte Indexzahl März 1989.
4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 10,9 %.
5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges — ~~XXXXXXXXXXXXXX~~ beträgt derzeit ~~XXXXXXXXXXXXXX~~ %.
6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung ist wie folgt zu entrichten:
 - a) bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit ~~XXXXXX~~ %,
 - b) bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung:
Verbrauchsanteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG nach Ablesung,
Restbetrag der Verbrauchskosten und sonstige Kosten des Betriebes derzeit ~~XXXXXXXX~~ %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der obengenannten Anlage(n) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
8. Die Vermietung von nicht zur Wohnung gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

§ 4

1. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch — Sturmschaden — zu.
2. Der vereinbarte Mietzins (§ 3), 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.
3. 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.

§ 5

1. 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.
2. 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.

§ 6

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, 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. Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebenes Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandsobjekt noch zum bedingenen Gebrauch taugte und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, 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 elektrische Leitungen 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 Bestandobjekt 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 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. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandobjektes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbesmannes 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.
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 durchzuführen. Strom-, 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 die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 7

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

§ 8

Sonstige Vereinbarungen:

§ 9

1. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

§ 10

1. 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 der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. für das Jahr S xx22.363,32xx beträgt.
2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Hausordnung


zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses 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 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, überriechenden 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 8-12 Uhr erfolgen (ausgenommen Feiertage).
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen anlässlich von Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosett- oder sonstigen Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in den dafür bestimmten Müllgefäßen zu deponieren. Sperrmüll, Gerümpel, Ausrüstung etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in den 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. in- 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. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Kraftwagen, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Wasserversorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperrern. Balkone und ähnliche zum Bestandsobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßem, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trockenraumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger festzulegen. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
13. Soweit Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu heben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzustellen.
14. 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.
15. **Bei Häusern mit Aufzug:**
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung 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.
16. **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.

W i e n , am 1. MÄRZ 1989



 Vermieter



 Mieter

Mietvertrag

Tür Nr. 13

(Vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters)

für Kategoriewohnungen gemäß § 16 Abs. 2 MRG

Gebührenpflichtig

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

Gleichschriften bestätigt
gem. § 25 (2) Geb. Ges. 1957

Wien, am - 7. JUNI 1990



Angezeigt am - 7. JUNI 1990

u. unter B.R.P.
verbucht

98812

Finanzamt für Gebühren u.
Verkehrssteuern in Wien

Zwischen Gertrude und Kurt LOY
als Hauseigentümer(in)

- in der Folge Vermieter genannt - vertreten durch

und Doris WINDTSCHE, geb. 5.1.1965,

derzeit wohnhaft in 1120 Wien, Siebertgasse 16/14

- in der Folge Mieter genannt - wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1120 Wien,

Siebertgasse Nr. 16, Stiege - , Stock III, Tür 13

bestehend aus 1 Zimmer(n), 1 Kabinett(en), Abstellraum, Küche-Kochinsel, Vorraum, Klosett,

Wasserentnahmestelle, Baderaum- Badenische; sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasseraufbereitung

(mit Anschlüssen in WC) sowie mit Zentralheizung - Etagenheizung - heizung

in allen Haupträumen. Diese Einrichtungen sind nach einvernehmlicher Kontrolle in funktionsfähigem Zustand; auch sonst ist die

Wohnung brauchbar.

Es gilt Kategorie C

Die Nutzfläche beträgt 44,90 m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.

3. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

4. Der Mieter ist berechtigt, den Aufzug - XX - mitzubedenutzen.

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

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juni 1990 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann von beiden Teilen

a) unter Einhaltung einer einmonatigen - ~~vierteljährigen~~ - ~~halbjährigen~~ Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats - ~~des Kalenderjahres~~ gerichtlich aufgekündigt werden.

b) zu den gesetzlichen Kündigungsfristen und -terminen gerichtlich aufgekündigt werden.

oder

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von das ist bis

abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.

oder

Der am geborene Mieter (Vollendung des 27. Lebensjahres am) mietet die Wohnung

zu Zwecken folgender Ausbildung:

Das Mietverhältnis 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.

a) Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung;

b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es bereits fünf Jahre gedauert hat, mit dem Zeitpunkt der Erreichung des 27. Lebensjahres des Mieters (siehe oben);

~~c) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 20 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es in dem unter b) genannten Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27. Lebensjahr bereits vollendet hat, mit dem Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsabschluß~~

§ 3

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich — ~~vierteljährlich~~ — halbjährlich zu entrichten und besteht aus
 - a) dem Hauptmietzins (Pkt. 2 und 3)
 - b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, das
S. (in Worten: Schilling) beträgt
und im Verhältnis des § 16 Abs. 4 MRG (bei dessen Wegfall nach Pkt. 3) wertgesichert ist
 - c) dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
 - d) dem Anteil für besondere Aufwendungen
 - e) der Umsatzsteuer.
2. Als Hauptmietzins wird der nach § 16 Abs. 2 bis 4 MRG jeweils zulässige Mietzins vereinbart; das ist nach Kategorie und Nutzfläche derzeit S. 601,66 (in Worten: Schilling sechshunderteins 66/100). Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen oder behördlichen Verfügungen) nicht nur in dem sich aus § 16 Abs. 4 MRG ergebenden Ausmaß, sondern auch bei Veränderungen der Nutzfläche; lediglich die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche wird ausgeschlossen. Anstelle dieses Hauptmietzinses ist gemäß § 7 MG (§ 48 MRG) bzw. §§ 18, 19 MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von S. (in Worten: Schilling) zu entrichten, sofern ihn der vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigt.
3. Für den Fall des Wegfalls der Obergrenzen des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG wird der Mietzins in dem dann höchstzulässigen Ausmaß, mangels Obergrenzen der ortsübliche Mietzins, vereinbart. Dieser Mietzins wird dann nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl Juni 1990
4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 5,8%.
5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges — beträgt derzeit%
6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung ist wie folgt zu entrichten:
 - a) bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit%
 - b) bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung:
Verbrauchsanteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG nach Ablesung,
Restbetrag der Verbrauchskosten und sonstige Kosten des Betriebes derzeit%
7. Ein Verzicht auf die Benützung der obengenannten Anlage(n) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
8. Die Vermietung von nicht zur Wohnung gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

§ 4

1. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch — Sturmschaden — zu.
2. Der vereinbarte Mietzins (§ 3), 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.
3. 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.

§ 5

1. 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.
2. 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.

§ 6

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, 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. Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebene Ausstattungmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandsobjekt noch zum bedingenen Gebrauch taugte und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, 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 elektrische Leitungen 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 Bestandobjekt 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 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. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandobjektes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbsmannes 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.
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 durchzuführen. Strom-, 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 die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 7

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

§ 8

Sonstige Vereinbarungen:

Sie verpflichten sich, die Wohnung Nr. 13 und Nr. 14 innerhalb von sechs Monaten (das ist bis zum 30. Nov. 1990) zusammenzulegen.

§ 9

1. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

§ 10

1. 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 der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. für das Jahr S. 15.924,96----- beträgt.
2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

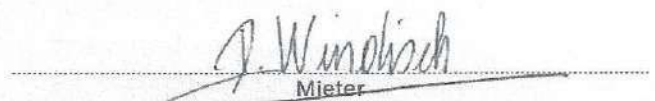
Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses 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 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, überreichenden 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 8-12 Uhr erfolgen (ausgenommen Feiertage).
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen anlässlich von Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosett-muscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in den dafür bestimmten Müllgefäßen zu deponieren. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in den 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. in- 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. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Kraft-räder, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Wasserversorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperrern. Balkone und ähnliche zum Bestandsobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßem, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trocken-raumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger festzulegen. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
13. Soweit Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu beheben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzu-stellen.
14. 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 Entgelt-verordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
15. Bei Häusern mit Aufzug:
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personen-beförderung bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht be-schädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlos-sen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Gescho-ßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
16. Bei Häusern mit Zentralheizung:
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unter-kühlung der Räume eintritt.

Wien, am 1. Juni 1990


Vermieter


Mieter

Mietvertrag

Tür Nr. 12/18

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

Gebührenpflichtig

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

23.7.1995 entrichtet

Zwischen KURT J. und GERTRUDE LOY

als Vermieter

vertreten durch W.O.

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

Marinko DIVKOVIC, geb. 26.04.1968

derzeitige Anschrift HÜTTELDORFERSTRASSE 237, 1140 WIEN

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause SIEBERTGASSE 16, 1120 WIEN

Nr.: Stiege 1 Stock III Tür 12/18

bestehend aus 2 Zimmer(n), 1 Kabinett(en), Küche (Kochzische), Baderaum (Badegrubenleite), ~~Wohnraum~~, Klosett, ~~Abtritt~~

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: Zentralheizung/Etagenheizung/ Gasetagenheizung

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in

Die Wohnung ist in ordnungsgemäßem/brauchbarem Zustand, sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie

Kat. C

die Nutzfläche beträgt

85 m²

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§ 2 Abs. 2 Richtwertgesetz-RichtWG)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

Aufzug - KEINE

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

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag

1. Nov. 1995

Das Mietverhältnis beginnt am 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. Dreijahres-Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c MRG

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen.
Es erlischt durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.

(Lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: voraussichtliches Ende des Mietvertrages)

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

oder

4. Befristeter Mietvertrag für Eigentumswohnungen bis zur Höchstdauer von zehn Jahren

Das Mietverhältnis beginnt am und endet am ohne Kündigung.

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus

- dem Hauptmietzins von
- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen
- dem gesetzmäßigen Anteil an:
 - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
 - besonderen Aufwendungen
 - Heizkosten, Warmwasserkosten
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

Hauptmietzins

S 2197,25

S

1a. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 (Dreijahresverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit c MRG) oder § 2 Z 4 des Mietvertrages (befristete Hauptmietverträge gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit b MRG über Eigentumswohnungen, jedoch nur mit Baubewilligung vor 9.5.1945) ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins

S

ohne Befristung

-20% Befristungsabschlag

- S

Hauptmietzins im Befristungszeitraum S

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG:

Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt,

sowie weiters (Lage, Wohnumgebung des Hauses) Die Wohnung liegt in der Nähe eines

Parkes und einer Straßenbahnhaltestelle

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über der Richtwertermittlung zugrundegelegten Grundkostenanteil.

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 oder 16 (10) MRG für die Dauer des Verteilungs- (Erhöhungs-) zeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von S _____ zu entrichten.

- 3.a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart.
- b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 86 oder dem an seine Stelle tretenden Index.
Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl $8,95 = 1,30, 1$. In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.
- c) 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 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 9,99 %.
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. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit _____ %.~~

~~6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:~~

- a) Bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit _____ %.
- b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
 - Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis _____ % / _____ %
 - Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): _____ %
 - Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Meßpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/ nach _____

~~c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i. S. der lit b, nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.~~

- 7. 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.
- 8. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.
- 9. 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.
- 10. 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.
- 11. 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.
- 12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

§ 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, Combithermen, 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.

- Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtiger Notwendigkeit zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Bedarf 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.
- 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 Kaminröhren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
- 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.
- 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.
- 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 enstmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (etwa anwändig Malerei) auf seine Kosten.
- Im § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
- Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

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

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

§ 7 (Formgebote)

- 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.
- Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
- 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 Anwendungen 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 festgesetzt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

Monatlich € 3559,36

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



 Vermieter

Wien, am 31.10.1995

 Marino Divorovic
 Mieter

Mietvertrag

für Wohnungen

Tür Nr. 9+10

Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular

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

Gebührenvermerk

Aufschreibung Nr. 28/05

Selbstberechnete Gebühr: € 81,76

Datum, Unterschrift: 13. Juli 2005

idell

ONT
HASENAUER
GEBÄUDEVERWALTUNG UND
REALITÄTENVERMITTLUNG
A-1070 Wien Tel. 0043/1/526 40 27
Lindengasse 2/9 Fax 0043/1/523 40 32

Gebäudeverwaltung Hasenauer

Die Gebühr von

€ 81,76

wurde am 13. Juli 2005

entrichtet.

Steuernummer: 012 / 6085

Zwischen Kurt und Gertrude Loy

als Vermieter

vertreten durch

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

Mirko DIVKOVIC, geb. 26.04.1968, Staatsangehörigkeit: Kroatien

derzeitige Anschrift 1120 Wien, Siebertgasse 16 Tür 10

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1120 Wien

Siebertgasse Nr.: 16 Stiege: _____ Stock: 2 Tür: 9+10

bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Baderaum, Klosett.

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: Gaskonvektorheizung heizung:

Wamwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche und Bad

Die Wohnung ist in ordnungsgemäßem/brauchbarem Zustand.

e entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat.: C

die Nutzfläche beträgt 81,20 m²

Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand (§ 2 Abs. 2 Richtwertgesetz - RichtWG)

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum um 25 %.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubedenutzen:

Aufzug – _____

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

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juli 2005 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, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am und endet am ohne Kündigung. Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare gesetzliche Auf Lösungsmöglichkeit durch gerichtliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

Vereinbarer 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 112,87 (im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 1a)
 - dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen EURO
- sowie weiters dem gesetzmäßigen Anteil an:
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
 - besonderen Aufwendungen
 - Heizkosten, Warmwasserkosten
 - der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

1a. 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	0
- 25 % Befristungsabschlag	EURO	0
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	EURO	0

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

2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis:

Als maßgebende Umstände wurde die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) berücksichtigt,

sowie weiters (Lage, Wohnumgebung des Hauses)

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrundegelegten Grundkostenanteil.

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.

- 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) Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
- b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Statistik Austria monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2000 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (bzw. der letzten Valorisierung) zuletzt verlaubliche Indexzahl. Die Wertanpassung wird vorgenommen, wenn die neue Indexzahl die zuletzt für die Valorisierung herangezogene Indexzahl um 0 v. H. übersteigt.
- c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

Hier sind die für den Lagezuschlag maßgebenden weiteren Umstände einzuführen.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Punkt 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 9,53 %
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 Vereinbarung bei.
5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit 0 %
6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:
- a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung) 0 %
- b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
- Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis 0 % / 0 %
- Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): 0 %
- Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteils an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Meißpreis) nach beheizbarer Nutzfläche / nach 0
- c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i. S. der lit b, nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.
7. 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.
8. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Punkt 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.
9. 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. Der Mieter akzeptiert außerdem, daß ihm € 7,- pro Mahnung verrechnet werden. Diese Mahnspesen sind wertgesichert gemäß § 3 Punkt 3 dieses Vertrages.
10. 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.
11. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mietteilungen des Mieter an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
13. 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. Abweichend vom § 1096 Abs.1 ABGB (Vermieter und Pächter sind verpflichtet, das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauch und Genuß nicht zu stören) wird vereinbart, daß der Mieter 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 erste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ersten 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. Kommt es durch ein Gebrechen in Mieträumen zu einem Schaden an angrenzenden Mietobjekten oder allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter nach allgemeinen schadenersatzrechtlichen Regelungen für alle dadurch entstandenen Schäden.
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 hierzu 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. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an den allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
Der Mieter hat auch für den Fall längerer Abwesenheit 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 erster 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, Wärmemeßgeräte, Heizkörper, Ver- und 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 schriftlich anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Änderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
Hinsichtlich der vom Mieter getätigten 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 die Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Person, 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 könne nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Das Aufstellen und Lagern von Schutt oder Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes so wie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträdern, Autos, Kinderwägen, etc bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 10. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in artgerechter 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 so wie Geruchsbelästigungen und Lärmbelästigungen) so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.

§ 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 (Weitere Vereinbarungen)

- 1. Der Mieter hinterlegt eine Kautions in der Höhe von € 681,28, davon wurden bereits bei der Anmietung von Tür 9 € 232,78 bezahlt. Der Restbetrag von € 445,51 ist daher noch zu zahlen.
- 2. Der Mieter verpflichtet sich, die in der Wohnung befindlichen Geräte und Gerätschaften auf eigenen Kosten 1x jährlich warten zu lassen und bei Bedarf zu ersetzen.
- 3. Die Untervermietung oder Weitergabe des Bestandobjektes ist nicht zulässig.
- 4. Die Türe des Gang-WCs wurde auf Kosten des Hauseigentümers zugemauert und die WC-Tür in die Wohnung Top 9 verlegt.
- 5. Der Mieter ist berechtigt eine der beiden Eingangstüren auf eigene Kosten zu entfernen und zuzumauern.

§ 7 (Formgebote)

- 1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigen Falles die Zustellungen an die zuletzt bekanntgegebene Anschrift, im Zweifelsfalle an die Adresse des Mietgegenstandes, mit der Wirkung erfolgt, daß sie als dem Mieter zugegangen gelten.
- 2. Es wird vereinbart, daß Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit verlieren, so fern sie im Widerspruch zu diesem Vertrag stehen.; eine Abänderung diese Vertrages kann nur schriftlich und im gegenseitigen Einvernehmen 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.

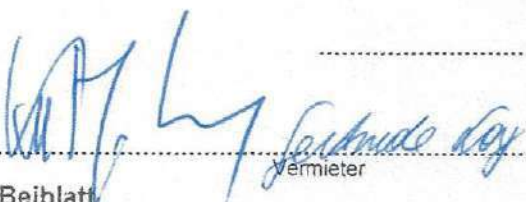
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich EURO	227,10
somit für das Jahr EURO	<u>2.725,20</u>

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

Wien, am

11.07.2005

.....


 Vermieter

.....


 Mieter

Beiblatt