

MIETVERTRAG

zwischen

Frau/Herrn

Jovanović Jevremović
Lidija

(Name/Anschrift)

als Wohnungseigentümer und Vermieter (in der Folge Vermieter genannt)

und

Frau/Herrn

ZM Investor Real GmbH, Aichholzgasse 49/30 in 1120 Wien

als Mieter (in der Folge Mieter genannt).

I. Mietgegenstand

Vermietet wird die Wohnung

Siebertgasse 16/6 in 1120 Wien

Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer sowie Küche, Badezimmer und Vorraum und hat eine Nutzfläche von rund 60 Quadratmetern.

Heizung:

Gas;

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche und Bad:

Ja.

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 vereinbart und beträgt Euro 1.050€ 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 Pauschalmietzins von Euro 1.050 monatlich werden wertgesichert 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 beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

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 Gewerbsleuten abgenommen werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Ein Aufwandersatz 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 mitvermieteten 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 mitvermieteten Gasverbrauchsgeräten jedenfalls auch die regelmäßige Überprüfung durch einen Installateur (Wartungsintervall vom Hersteller empfohlen: _____).

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.

Werden (außer Heiz- und Warmwassergerät) andere mitvermietete Geräte, z.B. Kühlschrank, Waschmaschine etc., trotz laufender Wartung durch den Mieter funktionsunfähig bzw. bedürfen sie einer Reparatur, besteht im MRG keine Regelung, welcher Vertragspartner notwendige Arbeiten durchzuführen hätte.

Tritt ein derartiger Fall an mitvermieteten Geräten ein, wird Folgendes vereinbart:

Beschädigtes Mitvermietetes Inventar wird auf Kosten des Mieters ersetzt.

Wen trifft die Pflicht zur Reparatur oder Erneuerung? Soll sie der Mieter tragen, sind bereits jetzt auch die Ersatzansprüche bei Mietbeendigung zu vereinbaren

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 gemäß § 9 MRG, die in der Wohnung belassen werden dürfen.

Die bei Mietbeginn übernommenen Bedienungsanleitungen über mitvermietete 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 3.000, 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.

oder

Der Vermieter hat bereits für eine entsprechende Versicherung gesorgt. (In diesem Fall ist mit dem Versicherungsunternehmen Rücksprache wegen des Deckungsumfanges zu halten.)

Weitere Vereinbarungen:

Wien, am 15.01.25

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

Vermieter

Ivanović Ljilica

Mieter

Miet Reduktion

Hiermit bestätigen wir das die Miete von Frau Jovanovic Lidija Mieterin in der Siebertgasse 16/6 von 1.050€ auf **800€** reduziert wird.

ZM Investor Real GmbH

ZM Investor Real

Aichholzgasse 49/30, 1120 Wien

zm.investor-real@outlook.com

UID: ATU69302827

30.03.25