

ZM Invest Real  
AT 1132385000091213

## Mietvertrag

ZM Investor Real GmbH  
Aichholzgasse 49/30  
1120 Wien

und als Bestandsnehmer

Nikolic Nikoleta geb. 11.06.2007

derzeitige

Bestandsdauer: 01.05.2026-31.04.2031

Wertsicherung

Index VPI 2020

Brutto Miete 1150€

Kautions €2300,-

Kautions und Miete  
erhalten  


### 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Wohnung in der Siebertgasse. 16/4 1120 Wien.

Die Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> ist ausgestattet mit einer Wasserentnahmestelle in Küche und im Bad. Die Wohnung hat 3 Zimmer und WC.

#### Weitere funktionsfähige Ausstattung:

Heizung: Gas Etagenheizung

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen im Bad und Küche

2. Der gesamte Bestandgegenstand darf ausschließlich für Wohnzwecke werden. Jede Änderung bedarf ausdrücklich der Zustimmung durch den Vermieter.

### 2 (Bestandsobjekt)

Die Wohnung befindet sich in einem guten Erhaltungszustand und liegt in einer Liegenschaft mit guter Lage. Vermietet ist das Bestandobjekt. Eine Übertragung der Bestandrechte (Unterstandgabe, teilweise oder gänzliche Weitergabe) an Dritte ist unzulässig jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Bestandgeber

### 3 (Bestandsdauer)

Das Bestandsverhältnis wird auf eine Vertragsdauer von 5 Jahren befristet abgeschlossen und endet ohne Kündigung durch Ablauf. Der Bestandnehmer hat nach Ablauf einer einjährigen Dauer das Recht, den Bestandvertrag auf vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Es gelten auch die Voraussetzungen des § 1118 ABGB. Dem Bestandnehmer wird die Option auf Verlängerung des Bestandsverhältnisses um weitere 3 Jahre eingeräumt. Die Bestandgeber kann aus den im Mietrechtsgesetz angeführten Kündigungsgründen das Bestandsverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten kündigen.

#### **4 (Bestandzins)**

1) Das monatliche Bruttoentgelt für die Überlassung des Bestandsobjektes setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

- a) aus dem Hauptmietzins inkl. Zuschläge gemäß Empfehlung des Beirats inkl. Pkt. B
- b) einem Sonderbenutzungsentgelt für Ausstattung lt. Mieterwunsch

2) 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 Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert — vereinbart. Sollte diese Wertsicherungsvereinbarung nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. 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.

Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform. Die Auswirkung der Wertsicherungsklausel tritt mit der Änderung der Indexziffer von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden Erklärung der Bestandgeberin bedarf. Selbst wenn die Bestandgeberin ohne weitere Erklärung nur den Normalzins verrechnet, entgegennimmt oder quittiert, hat sie damit keinesfalls konkludent auf die sich aufgrund der vereinbarten Wertsicherungsklausel für die vergangenen Zinsperioden ergebenden Erhöhungsbeträge verzichtet. Dem Bestandgeber steht das Recht zu, die aufgelaufene Wertsicherungsdifferenz auch rückwirkend einzuheben. Ein Absinken des Bestandzinses unter die vertraglich vereinbarte Höhe wird ausgeschlossen.

3) Der Bestandnehmer verpflichtet sich ab dem Zeitpunkt der Liberalisierung des, Strom- und Wasserbezuges zum Abschluss eines Energielieferungsvertrages (Strom, Wasser, Wärme) zu gleichen oder günstigeren Konditionen und Preisen wie bisher genannten Unternehmen. Er verpflichtet sich, für diese Energielieferung ein Zustimmung, dass allenfalls aushaftende Rückstände (inkl. Verzugszinsen, Mahnspesen.

#### **5 (Zustand des Bestandsobjektes)**

Der Bestandnehmer übernimmt den Bestandsgegenstand in ordnungsgemäßem, gutem Zustand wie besichtigt und ist verpflichtet den Bestandsgegenstand auf eigene Kosten, ohne Anspruch auf Ersatz, in gutem Zustand zu erhalten, ihn pfleglich und schonungsvoll zu benützen, laufend instand zu halten und nach Ablauf der Bestandszeit in ordnungsgemäßem Zustand, Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Bestandnehmer verpflichtet den Bestandsgegenstand der Bestandgeberin geräumt und gereinigt, in ordentlichem Zustand, durch einen Professionisten weiß ausgemalt zu übergeben, Schäden welche während der Vertragsdauer im Inneren des Bestandsobjektes auftreten sind vom Bestandnehmer unverzüglich und ohne Regress gegen die Bestandgeberin zu beheben. Kommt der Bestandnehmer seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann die Bestandgeberin nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Bestandsobjekt auf Kosten des Bestandnehmers durchführen oder durchführen lassen.

### 6 (Veränderungen im Bestandsobjekt)

Bauliche Veränderungen jeglicher Art, welche der Bestandnehmer durchzuführen beabsichtigt, bedürfen der vorherigen ausdrücklichen und schriftlichen Genehmigung der Bestandgeberin und dürfen nur durch befugte Gewerbsleute und in Entsprechung der Bauordnung und sonstiger auf die Bauführung bezugnehmenden Gesetzen durchgeführt werden.

Bei Auflösung des Bestandverhältnisses hat die Bestandgeberin das Wahlrecht, die Wiederherstellung zu verlangen oder die vorgenommenen Änderungen entschädigungslos zu übernehmen.

### 7 (Allgemeines)

Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Abreden. Für die Rechtswirksamkeit von Abänderungen sind schriftliche Vereinbarungen erforderlich.

Der Bestandnehmer nimmt zur Kenntnis, dass die Angestellten der Bestandgeberin oder ihres Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Bestandnehmer zusätzliche Rechte einzuräumen oder ihm Verpflichtungen zu erlassen.

Zusätze oder Erklärungen des Bestandnehmers auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Bestandgeberin.

Der Bestandnehmer erteilt unwiderruflich seine Zustimmung zur Teilnahme an allen Bestandsobjekten verpflichtet sich der Bestandnehmer diesen Adressenwechsel der Bestandgeberin bekannt zu geben.

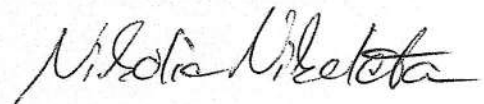
Eine Teilkündigung bzw. Teilrückstellung durch den Bestandnehmer ist ausgeschlossen bzw. bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin.

Dieser Vertrag wird in 2 Ausfertigungen errichtet, wobei je eine Ausfertigung die Bestandgeberin und dem Bestandnehmer gebührt

~~ZM Investor Real~~  
Für den Bestandgeber  
Aichholzgasse 49/50, 1120 Wien  
zm.investorreal@outlook.com  
UID: ATU69302827

Wien, am 15.04.2026

Für den Bestandnehmer



## ZM INVESTOR REAL GMBH

Sehr geehrte Frau Jonas

In dem mit Ihnen abgeschlossen Mietvertrag wurde eine Wertsicherung der von Ihnen zu bezahlenden Miete vereinbart. Die letzte Erhöhung der Miete ist mit August 2023 erfolgt. Seit der letzten Erhöhung ist der Verbraucherpreisindex 2020 um 5,6% gestiegen, sodass der von Ihnen ab Juni 2025 zu entrichtende Hauptmietzins um 5,6% auf €2,35 pro m<sup>2</sup> steigt.

Wir fordern Sie daher auf, ab Juni 2025 folgenden Mietzins zu bezahlen:

Hauptmietzins	191,48€
Betriebskosten (unverändert)	191,71€
EDV-Gebühr (unverändert)	0,99€
10% Umsatzsteuer	38,42€
Zusammen	422,60€

Mit freundlichen Grüßen

ZM Investor Real GmbH

## ZM INVESTOR REAL GMBH

Sehr geehrte Herr Divkovic

In dem mit Ihnen abgeschlossen Mietvertrag wurde eine Wertsicherung der von Ihnen zu bezahlenden Miete vereinbart. Die letzte Erhöhung der Miete ist mit August 2023 erfolgt. Seit der letzten Erhöhung ist der Verbraucherpreisindex 2020 um 5,6% gestiegen, sodass der von Ihnen ab Juni 2025 zu entrichtende Hauptmietzins um 5,6% auf €2,35 pro m<sup>2</sup> steigt.

Wir fordern Sie daher auf, ab Juni 2025 folgenden Mietzins zu bezahlen:

Hauptmietzins	182,64€
Betriebskosten (unverändert)	182,86€
EDV-Gebühr (unverändert)	0,99€
10% Umsatzsteuer	36,65€
Zusammen	403,14€

Mit freundlichen Grüßen

ZM Investor Real GmbH

## ZM INVESTOR REAL GMBH

Sehr geehrte Herr Stojanovski

In dem mit Ihnen abgeschlossen Mietvertrag wurde eine Wertsicherung der von Ihnen zu bezahlenden Miete vereinbart. Die letzte Erhöhung der Miete ist mit August 2023 erfolgt. Seit der letzten Erhöhung ist der Verbraucherpreisindex 2020 um 5,6% gestiegen, sodass der von Ihnen ab Juni 2025 zu entrichtende Hauptmietzins um 5,6% auf €2,35 pro m<sup>2</sup> steigt.

Wir fordern Sie daher auf, ab Juni 2025 folgenden Mietzins zu bezahlen:

Hauptmietzins	193,03€
Betriebskosten (unverändert)	193,23€
EDV-Gebühr (unverändert)	0,99€
10% Umsatzsteuer	38,73€
Zusammen	425,98€

Mit freundlichen Grüßen

ZM Investor Real GmbH

## ZM INVESTOR REAL GMBH

Sehr geehrte Herr Divkovic

In dem mit Ihnen abgeschlossen Mietvertrag wurde eine Wertsicherung der von Ihnen zu bezahlenden Miete vereinbart. Die letzte Erhöhung der Miete ist mit August 2023 erfolgt. Seit der letzten Erhöhung ist der Verbraucherpreisindex 2020 um 5,6% gestiegen, sodass der von Ihnen ab Juni 2025 zu entrichtende Hauptmietzins um 5,6% auf €2,35 pro m<sup>2</sup> steigt.

Wir fordern Sie daher auf, ab Juni 2025 folgenden Mietzins zu bezahlen:

Hauptmietzins	190,42€
Betriebskosten (unverändert)	190,65€
EDV-Gebühr (unverändert)	0,99€
10% Umsatzsteuer	38,21€
Zusammen	420,27€

Mit freundlichen Grüßen

ZM Investor Real GmbH