

# HAUPTMIETVERTRAG

## BEFRISTETE WOHNUNGSMIETE (SCHÜLERMIETVERTRAG)

1)

\_\_\_\_\_

geb. am \_\_\_\_\_

in \_\_\_\_\_

österr. Staatsbürger

vormals wohnhaft in \_\_\_\_\_ Tel. Nr. \_\_\_\_\_ und

2)

\_\_\_\_\_

geb. am \_\_\_\_\_

in \_\_\_\_\_

österr. Staatsbürger,

vormals wohnhaft in \_\_\_\_\_ Tel. Nr. \_\_\_\_\_ und

EZ	717
Grundbuch	80002 Imst
Bezirksgericht	Imst
GST-Nr.	4157/61
GST-Adresse	in 6460 Imst, Am Weinberg 3

Die Mietzinsberechnung stützt sich auf das das RWG  
(siehe: **RichtWG**, [http://www.jusline.at/Richtwertgesetz\\_\(RichtWG\).html](http://www.jusline.at/Richtwertgesetz_(RichtWG).html)),

### **§ 5. RichtWG Wertsicherung der Richtwerte**

7. Bundesland Tirol:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2010): 5,99 Euro

[Richtwert gültig vom 1.4.2008 bis zum 31.3.2010:.....5,77 Euro]

### **NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 4**

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Abminderung	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzelnutzwert	Gerundet
<b>Top 4 – selbstständige Wohnung</b>					
WOHN-SCHLAFRAUM m. KÜ.	39,23	10,00%	0,90	31,92	32
BAD	5,92	10,00%	0,90	5,33	5
WC	2,23	10,00%	0,90	1,96	2
	<b>47,387</b>			<b>39,21</b>	<b>39</b>

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

Mag. Thomas L. Heltschl, Am Weinberg 3, 6460 Imst, Tel 05412 63308 als Vermieter, im Folgenden als **Vermieter** bezeichnet

einerseits und \_\_\_\_\_

geb. am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, österr.Staatsbürger, vormals

wohnhafte in \_\_\_\_\_

sowie

geb. am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, österr.Staatsbürger, vormals

wohnhafte in \_\_\_\_\_

als Mieter und Bestandsnehmer andererseits, im Folgenden als **Mieter** bezeichnet, wie folgt:

## I. Mietgegenstand

Vermietet wird die im Erdgeschoß nördlich gelegene Wohnung TOP 5, Bundesstraße 10 in 6460 Imst, im Ausmaß von 43,57 m<sup>2</sup>. In der Mietberechnung sind auch die vereinbarten Verhältnisse, Flächenausmaße und Anteile angeführt.

Über die in der Wohnung befindlichen Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände (voll eingerichtetes WC, Bad, Küche) wird im Anhang ein gesondertes Verzeichnis  erstellt /  nicht erstellt.

Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind gutem bzw. sehr gutem Zustand.

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

## II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf die Dauer von \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) Jahren abgeschlossen, sodass es am \_\_\_\_\_, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf, endet.

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

Während der vereinbarten Mietdauer kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten von jeder der Vertragsparteien aufgekündigt werden, vom Vermieter jedoch nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG oder einer der folgenden Bestimmungen:

- wenn einer der Gründe des § 1118 ABGB vorliegt, und/oder wenn der MIETER
  - vom Bestandsobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht,
  - in einen Rechtsstreit gemäß StGB gegen den VERMIETER eintritt oder unleidliches Verhalten gegen den VERMIETER, seine Angehörigen und Gäste oder andere im Hause wohnende Mieter zeigt,
  - mit der Bezahlung eines Monatsmietzinses oder der Betriebskosten qualifiziert im Rückstand ist,
  - in ein Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eintritt oder ein solches mangels an Masse abgewiesen wird,
  - die Wohnung nicht mehr zu Wohnzwecken benützt und/oder nicht als Hauptwohnsitz oder Mittelpunkt seiner Interessen deklariert, sei dies dezidiert oder durch Augenschein, in diesem Falle erlischt der Bestandsvertrag sofort nach schriftlicher Mitteilung durch den VERMIETER, wobei wie auch in anderen Fällen der Verletzung von Bestimmungen des Meldegesetzes bei fehlender Zustell- oder Nachsendeadresse ein an das Bestandsobjekt adressiertes Schreiben als zugestellt gilt;
  - einen anderen Mietgegenstand erwirbt oder anmietet und/oder mehr als 3 Monate nicht mehr im Bestandsobjekt wohnt, in diesem Falle gilt das Bestandsverhältnis als vom Mieter formlos beendet und der VERMIETER ist anschließend berechtigt, die Wohnung zu übernehmen, auszuräumen und wieder zu vermieten; außerdem verpflichtet sich der MIETER in diesem und ähnlichen Fällen, die Räumungs-, Einstell- und Lagerkosten seiner Fähnrisse zu bezahlen –
- oder einer der Gründe des § 30 (2) MRG vorliegt.

In allen diesen vorangeführten Fällen erklärt der Mieter schon jetzt, dass er auf eine gerichtliche Bestreitung der Beendigung des Mietverhältnisses ausdrücklich verzichtet, das Bestandsobjekt sofort nach Aufforderung räumt und dafür aus dem Bestandsverhältnis ohne Mietnachforderungen entlassen wird, ansonsten gemäß den Regelungen des MRG. Bei Nichtauszug gebühren dem Vermieter als Pönale Euro 1000,- sowie bis zur endgültigen Übergabe als Gegenleistung für entgangene Weitervermietung Euro **480,85** pro Monat (siehe Berechnung des Mietzinses gem. Richtwert).

Wird nach der Erklärung der vorzeitigen Beendigung des Bestandsverhältnisses die Räumung und Übergabe aus welchen Gründen immer verzögert, so ist der MIETER verpflichtet, diesen Betrag anstelle des Mietzinses samt Betriebskosten etc. für die Dauer der Vorenthaltung des Bestandsobjektes, das ist bis zur vollständigen Räumung und Versetzung in den vorherigen Zustand, aus dem Titel des Schadenersatzes zu entrichten, dies unbeschadet allfälliger weitergehender Ansprüche des VERMIETERS. Die Zahlungsannahme stellt jedoch in diesem Falle der Schadenersatzzahlung keine Einwilligung in eine Verlängerung des Bestandsverhältnisses oder stillschweigende Duldung dar. Der Vermieter ist berechtigt, zurückgelassene Gegenstände egal welchen Wertes unverzüglich zu entsorgen oder zum Schätzpreis gegen offene Forderungen in sein Eigentum zu übernehmen.

Bei einer Weiter-, Unter- oder teilweisen Untervermietung an Dritte gebührt dem VERMIETER der dadurch erzielte Zins zuzüglich einer 10%-igen Erhöhung für die Unannehmlichkeiten, die nicht selbst ausgewählte MIETER auf dem Grundstück des VERMIETERS für diesen oder dessen Familienangehörige bedeuten.

Eine Verlängerung ist im Rahmen des MRG möglich, die Schriftform ist jedoch bedungen.

### III. Mietzins

Der einvernehmlich zwischen dem Vermieter und Mieter vereinbarte Hauptmietzins für die entgeltliche Überlassung der Nutzung des Bestandobjektes beläuft sich lt. dem Tiroler Mietzinsindex von 2009 auf **47,38 m<sup>2</sup> x 5,99 € = 283,81 € netto**.

Der Mieter ist verpflichtet neben dem oben ziffernmäßig bestimmten Hauptmietzins den Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben dem Vermieter zu bezahlen. Der Anteil, der sich umgerechnet auf die Wohnung ergibt, ergibt sich aus dem Parifizierungsentwurf des DI. Arch. Schillfahrt.

Der Mieter ist verpflichtet, neben den Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und dem Mietzins die jeweils darauf entfallende gesetzliche Umsatzsteuer dem Vermieter zu bezahlen.

*Zu den Betriebskosten im Sinne dieses Bestandsvertrages gehören die im § 21 MRG angeführten Leistungen, wie beispielsweise die Kosten für Wasser und Abwasser, Rauchfangkehrern, Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadensversicherung samt Korrosionsversicherung, Außenbeleuchtung, eine Glas- und Sturmschadensversicherung, die in § 22 und 23 MRG bestimmten Beträge für Hausbesorgerarbeiten und Auslagen für Verwaltung, anteilige öffentliche Abgaben, wie Müllgebühr, Kanalgebühr, Grundsteuer, Rauchfangkehrer, Verwaltungshonorar und ähnliches, einschließlich zukünftig eingerichteter Steuern und Abgaben, die sich auf das gegenständliche Bestandsobjekt und die bebaute Liegenschaft beziehen. Sogar sind alle Kosten, Spesen und Abgaben, die durch die Bewohnung und Nutzung des Bestandsobjektes anfallen, vom MIETER zu tragen. Jene Kosten, die eindeutig zuzuordnen sind, sind im Ausmaß zu ihrer Belegung beigebrachter Rechnungen oder Vorschreibungen zu bezahlen. Alle anderen Betriebskosten wie etwa die Grundsteuer oder Versicherung et sim. werden aliquot zu den Anteilen der Wohnfläche des Bestandsobjektes an der Gesamtläche und dem Verhältnis der Anteile der Benützung einzelner Kostenfaktoren (Hofreinigung, Stiegenhausreinigung) oder den im MRG festgelegten Sätzen berechnet. Die den Berechnungen zugrunde liegenden Rechnungen und Kostenberechnungen können nach Voranmeldung beim VERMIETER eingesehen werden*

#### Betriebskostenschätzung:

BETRIEBSKOSTEN 2010					BESTANDSDAUER		
					R	12	1
Text	SATZ	Anteil Bezug	Preis pro	Kosten	Satz pro Monat	MWSt.-Satz	Brutto
Verwaltungskostenpauschale	€ 3,08	47,38	Jahr	€ 145,93	€ 12,16	0%	€ 12,16
EVB II	€ 1,02	47,38	Monat	€ 48,33	€ 48,33	0%	€ 48,33
Grundsteuer B	€ 280,15	26,17%	Jahr	€ 73,32	€ 6,11	0%	€ 6,11
Tourismusabgabe	€ 30,00	26,17%	Jahr	€ 7,85	€ 0,65	0%	€ 0,65
Versicherung	€ 541,27	26,17%	Jahr	€ 141,66	€ 11,81	0%	€ 11,81
Wasserzählermiete	€ 0,96	1,00	Monat	€ 0,96	€ 0,96	0%	€ 1,06
Wasser	€ 0,65	25,00 m <sup>3</sup>	Jahr	€ 16,23	€ 1,35	10%	€ 1,49
Abwasser	€ 1,72	25,00 m <sup>3</sup>	Jahr	€ 42,95	€ 3,58	10%	€ 3,94
Müll Grundgebühr	€ 81,72	2 Personen	Jahr	€ 122,58	€ 10,22	10%	€ 11,24
Restmüll	€ 95,00	33,33%	Jahr	€ 31,67	€ 2,64	10%	€ 2,90
Biomüll	€ 41,92	33,33%	Jahr	€ 13,97	€ 1,16	10%	€ 1,28
Heizöl	€ 2.995,90	21,34%	Jahr	€ 639,31	€ 53,28	20%	€ 63,93
Kaminkehrer	€ 176,75	21,34%	Jahr	€ 176,75	€ 3,14	20%	€ 3,77
<b>SUMME pro Monat</b>					<b>€ 155,39</b>	<b>€ 13,27</b>	<b>€ 168,66</b>

#### DAVON

mit	0,00%	MWSt.	€ 79,06	€ 0,00	€ 79,06
	10,00%	MWSt.	€ 19,91	€ 1,99	€ 21,90
	20,00%	MWSt.	€ 56,42	€ 11,28	€ 67,70
<b>SUMME</b>			<b>€ 155,39</b>	<b>€ 13,27</b>	<b>€ 168,66</b>

Der Mietzins setzt sich zusammen aus:

- dem Hauptmietzins von derzeit Euro 283,81 monatlich;
- dem verhältnismäßigen Anteil von derzeit geschätzten Euro 155,39 monatlich an den Hausbetriebskosten, öffentlichen Abgaben und Verwaltungskosten, wie an den Kosten der Gemeinschaftsanlagen (sämtliche Kosten im Sinne des MRG); darin enthalten dem Anteil von derzeit Euro 639,31 an den Heizungskosten einer zentralen Wärmeversorgungsanlage;
- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände von Euro 0,00 monatlich;
- der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 10% auf die Miete und die entsprechenden BK und 20% auf Heizöl.

Unter Annahme der oben angeführten Anteile ergibt sich folgende monatliche Zahlung:

NETTOMIETE	<b>5,99</b>	€ 283,81
<u>Betriebskosten geschätzt</u>		<u>€ 155,39</u>

ergibt den Nettomietzins gem. MRG in Höhe von		€ 439,19
MWSt.	10%	€ 30,37
MWSt.	20%	€ 11,28
MIETZINS		€ 480,85

**ergibt pro Mieter einen monatlichen Zahlbetrag von € 240,00**

Dieser Mietzins ist jeweils im Voraus am Ersten eines jeden Kalendermonats zu entrichten. Die Zahlung ist dann pünktlich, wenn der Mietzins bis spätestens am ersten des Monats am Konto des Vermieters einlangt, und zwar auf das Konto Nr. 290 048 508 bei der HYPOTIROL-BANK-IMST, Biz. 57000.

Sollte eine Einzahlung an den VERMIETER nicht durchführbar sein, oder das bekannt gegebene Konto nicht mehr bestehen oder nicht mehr auf den VERMIETER lauten, so ist der MIETER verpflichtet, dem VERMIETER oder seinen befugten Vertretern den Mietzins direkt zu übergeben.

Die Vertragsteile erachten die Vereinbarung dieses Hauptmietzinses als nach der Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietgegenstandes für zulässig und angemessen, sodass sie auch wechselseitig auf eine Anfechtung der Höhe desselben verzichten.

Der oben festgesetzte Hauptmietzins von derzeit Euro 480,85 brutto wird wertgesichert vereinbart. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend dem RWG, das auf dem Index der Verbraucherpreise 2005 basiert. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Betriebskosten werden an die jeweils von den Versorgungseinrichtungen (Stadtgemeindeamt, Klärwerk, städt. Wasserversorgung etc.) vorgeschriebenen Kosten angepasst.

Da kein Pauschalmietzins vereinbart ist, sind die Hausbetriebskosten, öffentlichen Abgaben und Verwaltungskosten, die Kosten der Gemeinschaftsanlagen und die Heizungs- und Warmwasserkosten veränderlich. Sie werden zunächst pauschal vorgeschrieben und im Folgejahr quartalsweise abgerechnet, woraus sich eine Nachzahlung oder ein Guthaben ergeben kann. Als verhältnismäßiger Anteil (Aufteilungsschlüssel) an den jeweiligen Kosten wird jener vereinbart, welcher für den Vermieter im Verhältnis der Eigentumsanteile lt. Parifizierung gilt.

**IV. Benützung und Veränderung**

Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro / Geschäft 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. Hunde sind verboten.

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.

Der Elektro- und Gasbezug ist vom Mieter unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden. Der Mieter verpflichtet sich, den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten. Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen innerhalb des Mietgegenstandes, dürfen nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Hingewiesen wird darauf, dass Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden dürfen.

Alle Arbeiten dürfen nur von hiezu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Ein Aufwändersatz über die zwingenden Bestimmungen des § 10 MRG über den Investitionskostenersatz hinaus wird für derartige Veränderungen (Verbesserungen) nur bei gesonderter Vereinbarung geleistet, ansonsten gehen eingebrachte und fest verbundene Gegenstände sofort entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über.

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.

**V. Erhaltung und Rückstellung**

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

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die darin befindlichen Installationen und Einrichtungen auf eigene Kosten so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter oder anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil entsteht. Dies gilt nicht, sofern es sich um ernste Schäden des Hauses handelt. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich Anzeige zu erstatten, widrigenfalls er schadenersatzpflichtig wird. 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. Allfällige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben.

Vorhandene Gasverbrauchsgeräte sind einmal jährlich vom Mieter auf dessen Kosten durch einen Installateur überprüfen zu lassen. Auf eine allfällige zusätzliche Überprüfungsverpflichtung nach den landesgesetzlichen Vorschriften wird verwiesen. Diesbezüglich entstehende Kosten sind vom Mieter direkt an das Überprüfungsorgan zu bezahlen.

Hinsichtlich notwendiger Reparaturen und Erneuerungen an trotz ordnungsgemäßer Wartung funktionsunfähig gewordener

Geräte und Einrichtungen, wie z.B. Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen, etc. (im MRG nicht geregelter Bereich) wird folgendes vereinbart:

Der Mieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten eine Haushaltsversicherung auch für vom Vermieter überlassene Gegenstände abzuschließen.

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 am 06.02.2011 besichtigt wurde, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund der normalen Abnutzung und solche, denen der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat.

## VI. Sonstiges

Der Mieter erlegt mit Mietbeginn eine Rückstellung zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters, auch aus dem Titel der Mietzinsvorauszahlung, aus diesem Mietvertrag als eine Kautions in Höhe von Euro 1.000,00, die vor Bezug bar oder als Bankgarantie mit Ablauf 6 Monate nach Mietbestandsende zu übergeben, über 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. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen.

Die Kautions wird zum Zinssatz eines Sparbuches für täglich fällige Guthaben verzinst und dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses und Feststellung, dass keine Forderungsrückstände bestehen, zurückerstattet.

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

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder dessen Beauftragten aus wichtigen Gründen, ansonsten nach vorheriger Ankündigung und Terminvereinbarung mit dem Mieter, zu gestatten.

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.

Zu den Pflichten des MIETERS gehört die eigenständige Reinigung und Schneeräumung des Zuganges zum Bestandsobjekt, worin er den VERMIETER haftungs- und besorgungsfrei stellt.

Der MIETER hat die laufende ordnungsgemäße Erhaltung und Instandhaltung des Bestandsobjektes unter Ausschluss des § 1096 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) auf eigene Kosten und Rechnung zu besorgen und allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Allfällige Reparaturen sind nur dann dem VERMIETER anzulasten, wenn sie trotz ordentlichem Gebrauch und Sorgewaltung notwendig werden.

Das Bestandsobjekt entspricht in seiner Lage, Gestaltung, Einrichtung und Form nicht der ortsüblichen Norm. Der MIETER ist durch Augenschein davon in Kenntnis gesetzt und verzichtet auf alle Forderungen, die er zur Erreichung einer vermeintlichen Norm stellen könnte. Desgleichen verzichtet er darauf, irgendwelche Änderungen am Bestandsobjekt vorzunehmen, die nach Beendigung des Bestandsverhältnisses nicht rückgängig gemacht werden können, ohne die Substanz des Objektes zu verändern. Davon ausgenommen sind geringfügige Adaptierungen, wie das Aufhängen von Bildern oder Vorhängen, falls die Spuren dieser Veränderungen vor der Übergabe beseitigt werden. Der MIETER verpflichtet sich, das Bestandsobjekt in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten. Ein Anspruch gemäß §1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen. Im Übrigen haftet er für alle Beschädigungen und ist dafür dem VERMIETER ersatzpflichtig, auch wenn Dritte diese verursacht haben. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf eine Investitionsablöse für eingebrachte Gegenstände, wohingegen der Mieter dem Vermieter das Wahlrecht auf unentgeltliche Zurücklassung oder Entfernung einräumt. Der MIETER übernimmt das Bestandsobjekt wie besichtigt, und erklärt durch die Unterzeichnung dieses Bestandsvertrages, dass er das Objekt als für seine Zwecke tauglich befunden hat. Der Mieter ist zur unverzüglichen Anzeige aller Schäden im Bestandsobjekt [Wasserrohrbrüche, etc], aber vor allem zur Anzeige ernster Schäden des Hauses an den Vermieter verpflichtet. Der Mieter ist ebenso verpflichtet, das Bestandsobjekt vor Übergabe an den Vermieter frisch auszumalen. Hingegen haftet der VERMIETER nicht für den reibungslosen Betrieb aller technischen oder baulichen Einrichtungen, ist aber verpflichtet, im Schadensfalle alles zu unternehmen, um die Betriebsbereitschaft unverzüglich wiederherzustellen. Der VERMIETER haftet auch nicht für Schäden an vom MIETER eingebrachten Fahrnissen, die dieser selbst zu versichern hat.

Schönheitsreparaturen und Erneuerung der Wandfarben sind bei tatsächlichem Renovierungsbedarf und, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an, entsprechend dem folgenden Fristenplan vorzunehmen:

Küchen, Bäder und Duschen: alle 3 Jahre;

Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten: alle 5 Jahre;

alle anderen Räume und Lackanstriche: alle 7 Jahre.

Alle baulichen Veränderungen, die sich nicht ohne Wertminderung oder Substanzverlust wieder beseitigen oder entfernen lassen, gehen bei der Beendigung des Mietverhältnisses ersatz- und entschädigungslos in das Eigentum des VERMIETERS über, der jedoch auch die Entfernung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des MIETERS verlangen kann.

Vor Beendigung des Bestandsverhältnisses hat der MIETER den VERMIETER schriftlich zu einer Stellungnahme einzuladen, worin im Einzelnen zu bestimmen ist, welche Gegenstände oder Einbauten im Bestandsobjekt verbleiben können, und welche entfernt werden müssen.

Für den Fall von Klagen oder Beschwerden Dritter hat der MIETER den VERMIETER schad- und klaglos zu halten und dem VERMIETER alle Kosten und Spesen zu ersetzen.

Der VERMIETER übernimmt keine Haftung hinsichtlich gewerblicher, -polizeilicher, verwaltungsrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Befugnisse und Genehmigungen.

Die Vertragsteile erklären, dass Leistung und Gegenleistung aus diesem Bestandsvertrag ihren allseitigen wirtschaftlichen Interessen und Wertvorstellungen entsprechen, sodass sie der Überzeugung sind, dass für den gegenständlichen Vertrag

die Bestimmungen des § 934 ABGB keine Anwendung zu finden haben. Sie erklären, dass keine Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes vorliegt. Der MIETER verzichtet demgemäß auch auf Kürzung oder Neuberechnung von Kosten und Spesen.

Ergänzungen, Zusätze und Abänderungen sowie Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen bei sonstiger Unwirksamkeit der Schriftform. Gravierende Veränderungen der rechtlichen Stellung der Vertragsteile durch neu verlaubliche Gesetze oder Verordnungen, etwa das MRG oder das ABGB, bedingen die Neuverhandlung der dadurch betroffenen Satzungen dieses Bestandsvertrages, wobei beide Vertragsteile die vorzeitige Auflösung zum übernächsten Quartalsende verlangen können, falls keine für beide Vertragsteile akzeptable Neufassung gefunden werden kann.

Dieser Vertrag wird durch die Unterfertigung der eingangs erwähnten Rechtsteile oder deren autorisierten Vertreter rechtswirksam.

Usus und Gebrauch, auch unwidersprochener, begründen keine Rechte über die Bestimmungen des Vertrages hinaus. Daher ist dieser Bestandsvertrag hinsichtlich aller konstituierenden Abreden und Vereinbarungen umfänglich und inhaltlich vollständig. Über seine Bestimmungen hinaus gelten lediglich die gesetzlichen Regelungen des ABGB und MRG in den jeweils gültigen Fassungen, soweit deren Bestimmungen nicht durch diesen Vertrag rechtswirksam aufgehoben oder ergänzt werden.

Allfällig getroffene Nebenabreden werden mit Unterfertigung dieses Vertrages für aufgehoben erklärt. Stillschweigende Änderungen gem. § 863 ABGB sind ausdrücklich ausgeschlossen und erlangen keine Rechtsgültigkeit.

Sollte das Verhalten des MIETERS und seiner Besucher auf dem Grundstück des VERMIETERS Anlass zu nach Maßgabe allgemein verständlicher Verhaltensnormen berechtigten Beanstandungen geben, so kann dieser für diesen Bereich eine Hausordnung erlassen, die für den MIETER verbindliche Rechtsgültigkeit auch im Hinblick auf die Bestimmungen des § 15.1 MRG (vorzeitige Auflösung) erlangt, sofern darin keine nach allgemeiner Rechtsansicht zu weit gehenden Einschränkungen enthalten sind.

Sollte dieser Vertrag unwirksame oder sittenwidrige Bestimmungen enthalten, oder als Ganzes für ungültig oder unwirksam erklärt werden, so verpflichten sich beide Vertragsteile, diese Vertragsteile so abzuändern, dass Gültigkeit und Wirksamkeit erreicht wird, und eine Formulierung stattgreift, die der ursprünglichen in Sinn und Zweck möglichst nahe kommt oder weitgehend entspricht.

Weitere Vereinbarungen:

---

---

---

Die Kosten der Vergebührung des Mietvertrages trägt der Mieter. Er bezahlt die Gebühr an den Vermieter, der diese an das zuständige Finanzamt weiterleiten muss. Die Abgabenerklärung, wie die Zahlungsbestätigung, wird dem Mieter in Kopie zur Verfügung gestellt.

Mit Unterzeichnung des Mietvertrages bestätigt der Mieter den Mietgegenstand übernommen zu haben und den Empfang von 2 Schlüsseln. Im Falle des Verlustes einer oder mehrerer Schlüssel ist der Mieter zum Ersatz der Kosten der Neuanfertigung bzw. zum Ersatz aller Kosten, welche mit der ordnungsgemäßen und sicheren Herstellung der Schließanlage verbunden sind, verpflichtet.

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

Beilagen:

\_\_\_\_\_ Ausstattung- und Inventarliste

\_\_\_\_\_ Hausordnung

Der Mieter bestätigt den Erhalt von

\_\_\_\_\_ Stück Haustorschlüssel Schlüsselnummer: \_\_\_\_\_, GeGe Eu.Pat.ANS-2

\_\_\_\_\_ Stück Postkastenschlüssel,

Zählerstand elektr. Z- NR. \_\_\_\_\_ Stand am \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_

Zählerstand Wasser Z- NR. \_\_\_\_\_ Stand am \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Kautions von Euro \_\_\_\_\_

in bar |  in Form einer Bankgarantie der \_\_\_\_\_ .

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_