



WIENER
KOMFORTWOHNUNGEN

V E R T R A G

● **MIETVERTRAG** ●

abgeschlossen zwischen

Wiener Komfortwohnungen GmbH

vertreten durch Geschäftsführer Alexander Finster

Muthgasse 36 | A-1190 Wien

UID ATU 67046127 | FN 367025v

im Folgenden als „Vermieter“ bezeichnet und

Max Mustermann, geboren am 01.01.1967

Musterstraße 1 / Top 2 | A - 1111 Wien

im Folgenden als „Mieter“ bezeichnet.

I. Mietgegenstand

- 1.1** Vermietet wird die Wohnung Top XXX, Stiege X in der Jägerstraße 58 / Raffaelgasse 25, 1200 Wien, Bezirksgericht Leopoldstadt. -----
Die Wohnung besteht aus XXXX und hat eine Wohnfläche von rund xx,xx Quadratmetern. -----
- 1.2** Weiters verfügt sie über XXX. -----
Hier beträgt die Nutzfläche der Loggia x,xx Quadratmeter. -----
Heizung: Raddiatoren mittels Fernwärme-----
- 1.3** Vermietet werden das Innere sowie xxx des Mietgegenstandes als auch das dazugehörige Kellerabteil. -----
- 1.4** Über die in der Wohnung befindlichen Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände wird im Anhang ein gesondertes Verzeichnis erstellt. -----
- 1.5** 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. -----
- 1.6** Zur alleinigen Benützung ist mitvermietet: ein Kellerabteil.-----
- 1.7** Der Mieter ist berechtigt, entsprechend der Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen, wie Aufzug, zu benützen. -----
- 1.8** Abstellplatz bzw. Abstellraum für Fahrräder und Kinderwägen ist vorhanden. -----

II. Mietdauer

- 2.1** Das Mietverhältnis beginnt am xx.xx.xxxx und wird auf die Dauer von X Jahren (befristet) abgeschlossen, sodass es am xx.xx.xxxx, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf, endet.
Während der vereinbarten Mietdauer kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten von jeder der Vertragsparteien ----- aufgekündigt werden. Seitens des Vermieters jedoch nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Kündigung seitens des Mieters im ersten Jahr der Vermietung nicht möglich ist. -----
- 2.2** Die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund, insbesondere nach §§ 1117, 1118 ABGB, ist hiervon nicht betroffen. -----

PARAPHIERUNG	
Vermieter	Mieter

III. Mietzins

3.1 Der Mietzins ist monatlich im Vorhinein zur Zahlung fällig, und zwar am 3. eines jeden Monats. Erstmalig somit am XX.XX.XXXX. Er ist auf folgendem Konto zu überweisen.

Empfänger: Max Mustermann
IBAN: ATXX XXXX XXXX XXXX XXX
BIC: XXXXXXXXXXXX

3.2 Der Mietzins schlüsselt sich wie folgt auf:

-
- **Monatliche Grundmiete:** XXXXX EUR
 - **Vorauszahlung für Betriebskosten:** XXXXX EUR
 - **Hieraus ergibt sich eine monatliche Mietzahlung in Höhe von:** XXXXX EUR
-

3.3 Die Anwendung des § 934 ABGB (laesio enormis) wird ausdrücklich ausgeschlossen (§ 351 UGB). -----

3.4 Unter Betriebs- und Nebenkosten werden neben den in § 21 Abs 1 MRG genannten Positionen folgende Kosten verstanden: Kosten für den Betrieb und die Wartung des Aufzuges. -----

3.5 Die Kosten für Strom, Heizung, Warmwasser, Telekommunikation (Kabelfernsehen, Internet, etc.) sind vom Mieter gesondert zu tragen. -----

3.6 Der Mieter erklärt ausdrücklich, eine Glasbruch- und Sturmschadenversicherung abzuschließen und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen sowie die Übermittlung eines Nachweises hiervon an den Vermieter.-----

3.7 Die monatlichen Betriebs- und Nebenkosten werden von der Hausverwaltung festgelegt. Demnach beträgt der monatliche Mietzins die Summe aus dem Hauptmietzins und den monatlichen Betriebs- und Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer. Es erfolgt eine unverzügliche Abrechnung der Betriebskosten, sobald diese dem Vermieter schriftlich vorliegen. Sollten sich diese Kosten erhöhen, ist der Vermieter dazu berechtigt, eine Anpassung der Vorauszahlungen vorzunehmen. Hierbei sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. -----

PARAPHIERUNG	
Vermieter	Mieter

- 3.8** Der Vermieter behält sich das Recht vor die Höhe des Mietzinses auf eventuell eingetretene Preisänderungen zu überprüfen und eine angemessene Erhöhung des Mietzinses vorzunehmen.

IX. Wertsicherung

- 4.1** Der Mietzins wird auf Basis des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise (für das Jahr 2010) wertgesichert. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. -----
- 4.2** Der oben festgesetzte Betrag (Pauschalmietzins) von derzeit EUR XXXX,- monatlich wertgesichert vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt 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. -----
Diese neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. -----
- 4.3** Die Auswirkung der Wertsicherungsklausel tritt von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden Erklärung bedürfte; die Annahme eines nicht erhöhten Betrages durch den Vermieter gilt nicht als Verzicht auf den Erhöhungsanspruch. -----
- 4.4** Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung zu einer Erhöhung des Mietzinses kommen kann. -----

IV. Benützung und Veränderung

- 4.5** Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist nicht gestattet.-----
- 4.6** Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der bei Mietbeginn zu übergebenden Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen. -----
- 4.7** Der Elektrobezug 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.
- 4.8** Bauliche Veränderungen, wie Änderungen an den Installationsanlagen, innerhalb des

PARAPHIERUNG	
Vermieter	Mieter

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 hierzu befugten Gewerbetreibenden durchgeführt werden und müssen von hierzu befugten Gewerbetreibenden abgenommen werden und haben unter möglicher Schonung der Substanz und von Hintanhaltung von Störungen anderer Mieter bzw. Miteigentümer zu erfolgen. Der Mieter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung der einschlägigen verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B. der Bauordnung. -----

- 4.9** Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn die Änderung ist dem Vermieter bei Abwägung der gegenseitigen Interessen zumutbar, insbesondere weil sie für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjekts erforderlich oder geringfügig, bzw. leicht wieder zu beseitigen ist. -----
- 4.10** 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. -----
- 4.11** Ein Aufwandsersatz wird für Veränderungen (Verbesserungen) nur bei gesonderter Vereinbarung geleistet. Davon ausgenommen ist der Ersatz notwendiger Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB, die der Mieter getätigt hat. -----
- 4.12** Der Mieter verpflichtet sich, für die Dauer allfälliger Umbauarbeiten das allenfalls anfallende außerordentliche Reinigungsentgelt zu ersetzen und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden, zu ersetzen. Es ist alleinige Sache des Mieters, allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen auch zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes zu erwirken. Der Mieter verpflichtet sich, im Zusammenhang mit den Umbau- und Adaptierungsarbeiten alle einschlägigen Normen und Standards einzuhalten. -----
- 4.13** Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn oder durch seinen beauftragten Handwerker oder Lieferanten am Mietobjekt verursacht werden. Der Mieter ist außerdem zum Abschluss einer angemessenen Hausratsversicherung bzw. Haushaltsversicherung, welche auch eine Haftpflichtversicherung inkludiert, verpflichtet. Der Mieter ist verpflichtet, ernste Schäden am Haus ohne Verzug dem Vermieter zu melden. -----
- 4.14** 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. -----
- 4.15** Untersagt ist das Abstellen von Fahrnissen jeder Art in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, soweit dafür nicht besonders gewidmete Räumlichkeiten (z.B. Fahrradabstellraum, Kinderwagenraum, etc.) bestehen. Im Kellerabteil dürfen keine leicht entzündlichen, explosiven oder sonst gefährlichen Sachen gelagert werden. -----

PARAPHIERUNG	
Vermieter	Mieter

- 4.16** Der Mieter hat bauliche Maßnahmen, die zur Errichtung oder Erhaltung des Hauses oder der dazu gehörenden Anlagen oder von Mietobjekten insoweit notwendig sind, als sie die einzige Möglichkeit darstellen, um das Haus und seine Bewohner vor Nachteilen zu bewahren, soweit zu dulden, als die Ausübung seiner Mietrechte nicht wesentlich erschwert oder gefährdet wird. Soweit solche Maßnahmen nur zweckmäßig sind, hat er sie – ungeachtet der grundsätzlichen Unanwendbarkeit dieser Bestimmung – im Rahmen des § 8 MRG zu dulden. -----
- 4.17** Der Vermieter hat das Recht, das Mietobjekt im Interesse der Erhaltung des Hauses bzw. zur Ausübung der notwendigen Aufsicht und – außer im Fall der Gefahr im Verzug – gegen rechtzeitige Terminvereinbarung zu besichtigen. Dazu zählt auch die Besichtigung durch Mietinteressierte in den letzten drei Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses zu den üblichen Tageszeiten. -----
- 4.18** Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln. Der Mieter verpflichtet sich weiters, im Mietobjekt selbst oder von ihr zurechenbaren Personen oder Tieren verursachte Schäden unverzüglich zu beheben. Den Mieter trifft die Instandhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB. -----
Der Mieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitung-, Gasleitung-, Wasserleitung- Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Der Mieter erklärt, die Vermieter aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. -----
- 4.19** Der Mieter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, das Mietobjekt in brauchbarem, reparaturfreiem und zumindest im gleichen Zustand, wie er dieses übernommen hat, besenrein zurückzustellen. Abnützungen, die auf den bedungenen Gebrauch des Mietgegenstandes zurückzuführen sind, sind durch den Mietzins abgegolten. -----
Nach Wahl des Vermieters gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten, Ausbauten und dergleichen entweder in das Eigentum des Vermieters über, oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. -----
Allfällige Investitionsgüter, die bei Beendigung des Bestandverhältnisses mit dem Bestandgegenstand derart fest verbunden, dass sie ohne Schädigung der Substanz nicht entfernt werden können, gehen ohne Anspruch auf Aufwandsersatz in das Eigentum des Vermieters über. -----
- 4.20** Der Mieter nimmt die Hausordnung zustimmend zu Kenntnis. -----
- 4.21** Es ist dem Mieter untersagt Kampfhunde im Mietobjekt zu halten. -----

PARAPHIERUNG	
Vermieter	Mieter

V. Weitergabe

- 5.1 Die gänzliche oder teilweise Untervermietung des Mietobjekts, sowie jede andere Form der gänzlichen Weitergabe, ist dem Mieter nicht gestattet. Darunter fallen auch alle Formen der unentgeltlichen Überlassung und die Abtretung von Mietrechten. -----

VI. Schadenersatz

- 6.1 Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, ebenso für dessen sonstige Beschädigung aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden seiner Mietbewohner, Besucher oder Gäste, sowie für die Verletzung seiner Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht. -----
- 6.2 Im Falle der Haftung des Mieters ist der Vermieter – unbeschadet sonstiger Ansprüche – berechtigt, die entsprechenden Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters selbst vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen. -----
- 6.3 Der Mieter verzichtet auf sämtliche, über die Mietzinsminderung hinaus gehenden Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder dritter Personen entstehen. -----

VII. Kautio

- 7.1 Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Barkautio/Kautio in Form eines Sparbuches in Höhe von drei Bruttomonatsmieten, sohin ein Betrag von EUR XXXX,-. ----
- 7.2 Der Vermieter ist berechtigt (auch vor Beendigung des Mietverhältnisses), diesen Betrag zur Abdeckung aller Ansprüche gegen den Mieter aus dem gegenständlichen Vertrag zu verwenden. Sollte die Kautio vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen. Bei ordnungsgemäßer Beendigung wird die Barkautio dem Mieter mit täglich fälligem Zinssatz rückerstattet, wobei die Rückforderung erst zwei Monate nach Rückstellung des Mietobjekts fällig wird. -----

PARAPHIERUNG	
Vermieter	Mieter

VIII. Sonstiges

- 8.1** Die Vertragsteile erklären, dass Abänderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages in schriftlicher Form erfolgen müssen, dies zumindest in Form von Email und Bestätigungsmail. Von dieser Vereinbarung kann nur schriftlich abgegangen werden (Schriftlichkeitsvorbehalt). Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen. -----
- 8.2** Die Parteien verzichten auf eine Anfechtung dieses Vertrages aus dem Grunde des Irrtums oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage. -----
Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung so umzudeuten, dass der mit der ungültigen Bestimmung beabsichtigte wirtschaftliche Zweck bestmöglich erreicht wird. Dasselbe gilt, wenn bei Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.
- 8.3** Die Kosten für die Vergebührung des Mietvertrages beim Finanzamt werden vom Mieter übernommen, der den Vermieter diesbezüglich schad- und klaglos hält.-----
- 8.4** Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art, ab Übergabe des Mietobjektes, an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten. -----
- 8.5** Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag aufzurechnen, außer für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters bzw. hinsichtlich jener Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Vermieter anerkannt worden sind. -----
- 8.6** Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die Rechtsnachfolger über; zudem verpflichten sich die Vertragsteile ausdrücklich, insbesondere alle ihre Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger ausdrücklich zu überbinden. ---
- 8.7** Für Streitigkeiten aus dem Bestandverhältnis wird die Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichts in Wien, das ist das Bezirksgericht Leopoldstadt, vereinbart.-----
- 8.8** Sämtliche Fristen beginnen ab Übergabe des Mietobjektes zu laufen. -----

PARAPHIERUNG	
Vermieter	Mieter

XIV. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei der Vermieter die unbezeichnete Ausfertigung und der Mieter die mit „KOPIE“ bezeichnete Ausfertigung erhält. -----

Wien, am

Wiener Komfortwohnungen GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Alexander Finster ✎
Firmenmäßige Zeichnung durch vertretungsbefugtes Organ samt Stampiglie

Wien, am

XXX, geboren am xx.xx.xxxx in xxxx

PARAPHIERUNG	
Vermieter	Mieter