



OBBERGESCHOSS

WG 2 88,45 m²

II. MIETGEGENSTAND

Gegenstand dieses Mietvertrages ist die im Obergeschoss des Hauses Hauptplatz 5, 2601 Sollenau, gelegene Wohnung Top 2, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Vorraum, Bad und WC sowie einem Abstellraum in einem Gesamtausmaß von ca. 88,45 m². Die genaue Situierung und Darstellung dieser Wohnung ist im beiliegenden Plan ./A blau schraffiert dargestellt.

Diese Wohnung ist umfangreich generalsaniert.

Der Mieter ist überdies auch berechtigt, die im Plan ./B grün schraffiert dargestellten Gartenflächen, zu benützen.

III. MIETERKLÄRUNG UND VERWENDUNGSZWECK

- 1./ Die Vermieter vermieten an den Mieter und dieser mietet das unter Punkt II näher bezeichnete Bestandobjekt.
- 2./ Der Mieter ist berechtigt den Mietgegenstand ausschließlich für Wohnzwecke zu verwenden. Jede teilweise andersartige Verwendung des Bestandobjektes als die genannte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.
- 3./ Das gegenständliche Vertragsverhältnis wird als Hauptmietverhältnis begründet.

IV. MIETBEGINN, MIETDAUER

- 1./ Das Mietverhältnis hat am 1. November 2008 begonnen.
- 2./ Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von sechs Jahren abgeschlossen, es endet sohin am 31.10.2014, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf.

V. MIETZINS, UMSATZSTEUER

- 1./ Die Vertragsparteien vereinbaren einen monatlichen Mietzins von€ 464,55 (Euro vierhundertvierundsechzig/55) zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe, derzeit 10 %.

2./ Zuzüglich zum obigen Mietzins ist der Mieter verpflichtet Betriebskosten samt laufender öffentlicher Abgaben zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe, derzeit ~~20~~¹⁰ %, an den Vermieter zu leisten.

3./ Als Betriebskosten werden all jene Aufwendungen auf die Bestandliegenschaft vereinbart, die mit dem Betrieb, der Verwaltung und der Erhaltung der Bestandliegenschaft samt Gartenflächen verbunden sind, insbesondere jene Aufwendungen, die im § 21 MRG angeführt sind.

Das monatliche Betriebskostenkonto beträgt € 90,-- (Euro neunzig) zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe, derzeit ~~20~~¹⁰ %.

4./ Die genannten Leistungen sind vom Bestandnehmer jeweils monatlich im vorhinein derart zu leisten, dass diese spätestens am 5. eines Monats für diesen Monat auf dem Konto des Bestandgebers gutgebucht sind. Das diesbezügliche Konto richtet sich nach den jeweiligen Angaben des Bestandgebers.

5./ Die Strom- und Gaskosten sind vom Mieter zu tragen, wobei die Verrechnung der Stromkosten direkt zwischen dem Mieter und dem Energieversorgungsunternehmen erfolgt.

Die Gaskosten werden vom Vermieter an das jeweilige Energieversorgungsunternehmen bezahlt und hat eine Verrechnung dieser Kosten mit dem Mieter derart zu erfolgen, dass der Mieter verpflichtet ist, monatlich einen Akontobetrag in Höhe von € 50,-- (Euro fünfzig) (inklusive Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, derzeit 20 %) an den Vermieter zu leisten.

Die Kosten für den tatsächlichen Gasjahresverbrauch werden dem Mieter spätestens bis 30.9. des Folgejahres unter Berücksichtigung der Akontozahlungen bekannt gegeben und abgerechnet. Eine allfällige Nachzahlung ist vom Mieter binnen 14 Tagen nach Vorschreibung an den Vermieter zu leisten. Ein Guthaben wird dem Mieter für die Folgemonate gutgeschrieben.

6./ Für den Fall der Säumnis ist der Mieter verpflichtet, Verzugszinsen in Höhe von 8 % sowie sämtliche mit der außergerichtlichen oder gerichtlichen Geltendmachung der offenen Mietzinsforderungen verbundenen Kosten an den Vermieter zu leisten.

7./ In obigem Mietzinsbetrag wurde ein Lagezuschlag aufgrund der besseren Lage der unter Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft berücksichtigt. Dieser wurde von den Vertragsparteien aufgrund deren verkehrsgünstigen Lage und deren Hauptplatzlage sowie der sehr guten Infrastruktur (unmittelbare Nähe zu Geschäften) als gerechtfertigt angesehen und vereinbart.

8./ Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Vermieter für die Monate November und Dezember 2008 ausschließlich Betriebskosten vorschreibt.

VI. WERTSICHERUNG

- 1./ Die unter Punkt V. angeführten Hauptmietzinsbeträge sind vereinbarungsgemäß wertgesichert zu halten.
- 2./ Die vereinbarten Beträge verändern sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des Verbraucherpreisindex 2005 ergibt. Sollte dieser nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.
- 3./ Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsbeginns verlautbarte Indexzahl. Dabei sind Änderungen solange nicht zu berücksichtigen, als sie 3 % des bisher maßgebenden Betrages nicht übersteigen. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung berücksichtigt, die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen.

VII. UMFANG DES BENÜTZUNGSRECHTES UND BESTANDNEHMERPFLICHTEN

- 1./ Der Bestandnehmer ist berechtigt, den Mietgegenstand unter Berücksichtigung des vereinbarten Verwendungszweckes dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (wie insbesondere Licht-, Gas-, und Wasserleitungsanlagen, Heizanlagen und sanitäre Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte) pfleglich zu behandeln und instand zu halten.
Für Reparaturen von baulichen Schäden oder von Schäden an den Gas- und Stromhauptleitungen, an den Wasserleitungs-, Kanalleitungs- und/oder Zentralheizungsinstallationen ist der Bestandnehmer nicht verantwortlich. Wenn solche Reparaturen notwendig werden, hat der Bestandnehmer unverzüglich den Bestandgeber zu verständigen.
Für den Fall, dass der Mieter seiner Wartungs- und Instandhaltungsverpflichtung nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt nach Setzung einer 14-tägigen Nachfrist die vom Mieter vorzunehmenden Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf Kosten des Mieters selbst vornehmen zu lassen.
- 2./ Der Mieter ist auch berechtigt, die Gartenflächen der auf der unter Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft zu Erholungszwecken zu benützen und zu verwenden. Er ist in diesem Zusammenhang aber auch verpflichtet, diese Flächen auf seine Kosten zu pflegen.

Für den Fall, dass der Mieter die Gartenflächen nicht pflegt, ist der Vermieter berechtigt nach Setzung einer 14-tägigen Nachfrist die vom Mieter vornehmenden Maßnahmen auf Kosten des Mieters selbst vornehmen zu lassen.

3./ Der Mieter hat dem Vermieter oder den von diesem beauftragen Personen das Betreten des Mietobjektes bei Gefahr in Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dergleichen) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten nach Vorankündigung zu gestatten.

4./ Der Mieter verpflichtet sich, für das Bestandsobjekt eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

5./ Bei Beendigung des Bestandsvertrages hat der Mieter das Bestandsobjekt dem Vermieter geräumt von eigenen Fahrnissen in ordentlichem und besenreinem Zustand sowie in keinem schlechteren Zustand als angemietet, abgesehen von der übliche zeitlichen Abnutzung, zurückzustellen.

Der Mieter ist weiters verpflichtet, das Bestandsobjekt neu ausgemalt, nämlich in der Farbe weiß, zurückzustellen.

Fahrnisse des Mieters, die nach Beendigung des Bestandsvertrages im Mietgegenstand ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters verbleiben, dürfen auf Kosten des Mieters zu marktüblichen Konditionen ohne gerichtliche Mitwirkung vom Vermieter veräußert werden, bei wertlosen Gegenständen dürfen diese durch den Vermieter auf Kosten des Mieters entsorgt werden.

Ein Veräußerungserlös ist binnen vier Wochen abzurechnen und an den Mieter auszufolgen.

6./ Verspätete Rückgabe führt vereinbarungsgemäß zu der Verpflichtung des Mieters, für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses Benützungsentgelt zu bezahlen, das so hoch ist, wie der zum Zeitpunkt der Beendigung des Bestandsverhältnisses zur Vorschreibung gelangende Mietzins.

VIII. VERÄNDERUNGEN AM BESTANDOBJEKT, INVESTITIONEN

1./ Der Mieter hat dem Vermieter schriftlich unter Angabe von Art und Umfang der Arbeiten um Zustimmung zu ersuchen. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters sind Veränderungen untersagt.

2./ Bei Beendigung bzw. Auflösung dieses Vertrages ist der Mieter je nach Verlangen des Vermieters verpflichtet, den vorherigen Zustand wieder herzustellen oder den Zustand zu belassen, wobei sämtliche Investitionen entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters übergehen.

IX. GEWÄHRLEISTUNG, SCHADENERSATZ

1./ Der Vermieter übernimmt keine Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit bzw. einen bestimmten Ertrag des Mietgegenstandes.

Der Mieter erklärt, den Mietgegenstand besichtigt und für seine Zwecke in Ordnung befunden zu haben.

2./ Der Mieter haftet für Schäden am Bestandsobjekt, die durch sein Verschulden bzw. das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen oder Hausgenossen entstehen.

3./ Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasser- zufuhr, Gebrechen oder Absperrung an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen oder sonstigen Einrichtungen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt haben. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten zu beheben.

4./ Der Vermieter haftet nicht für leicht fahrlässig verursachte Schäden und auch nicht für Schäden, die durch den vom Mieter aufgrund seiner gegenständlichen vertraglichen Verpflichtung abzuschließende Versicherung gedeckt sind.

X. UNTERVERMIETUNG UND WEITERGABE

Der Bestandnehmer ist ohne vorangehende schriftliche Zustimmung des Bestandgebers nicht berechtigt, das Bestandsobjekt einer dritten Person auf welche Art immer entgeltlich oder nicht, ganz oder in Teilen, durch Untervermietung, Abtretung, Vergesellschaftung oder in welcher Rechtsform immer - zur Nutzung zu überlassen.

XI. AUFRECHNUNGSVERBOT

Der Mieter ist nicht berechtigt, Forderungen gegen den Vermieter mit dem Mietzins aufzurechnen.

XII. VERTRAGSKOSTEN

Die mit der Vergebührung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt der Mieter.

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt ebenfalls der Mieter.

XIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1./ Durch Unterfertigung dieses Vertrages treten allfällige früher getroffenen Vereinbarungen außer Kraft.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht, Änderungen oder Ergänzungen sind nur dann rechtswirksam, wenn sie in Schriftform erfolgen.

2./ Die Wirksamkeit dieses Vertrages tritt erst ab Erlag der Vergebührungskosten ein. Bis dahin ist dieser Vertrag aufschiebend bedingt wirksam.

3./ Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an die Vermieter wird daher die Form des eingeschriebenen Briefes vereinbart.

4./ Soweit Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein sollten, betrifft dies nicht die Gültigkeit anderer Bestimmungen. Die Parteien werden in diesem Fall anstelle der ungültigen Bestimmung eine gültige Bestimmung vereinbaren, die wirtschaftlich der ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

5./ Der Mieter verpflichtet sich, eine bestehende bzw. künftige Hausordnung einzuhalten.

6./ Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, wobei eine Ausfertigung in Verwahrung des Mieters, eine in Verwahrung des Vermieters gelangt. Die dritte Ausfertigung bleibt in Verwahrung des Vertragsverfassers Mag. Arno Casati, Rechtsanwalt, Neunkirchner Straße 18-20, 2700 Wiener Neustadt und ist dieser berechtigt nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist diese Ausfertigung zu vernichten.

Sollenau, am

25.11.2008

Kopertly Klemens
Dialebauer Ulrich

Casati