

Hauptmietvertrag

abgeschlossen zwischen den nachgenannten vertragschließenden Parteien:

Vermieter:

Mieter:

01. Mietgegenstand: Der Vermieter überlässt dem Mieter die in seinem Hause in A-4820 Bad Ischl, Grazer Straße 47, im Erdgeschoß gelegene Wohnung, bestehend aus Vorraum, Küche, Badezimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, im Ausmaß von ca. 62 m² Wohnfläche zu den nachstehend einvernehmlich vereinbarten Bedingungen:
02. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Gleichzeitig wird dem Mieter ein Schuppenabteil zur Verfügung gestellt.
03. Das Mietverhältnis beginnt am 1. November 2022 und wird auf die Dauer von 3 Jahren, das ist vom 1. November 2022 bis 31. Oktober 2025 abgeschlossen. Es endet, ohne dass es einer gesonderten Ankündigung bedarf. Nach Ablauf eines Jahres nach Mietbeginn kann das Mietverhältnis von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist aufgekündigt werden. Die Kündigung muss jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erfolgen.
Ein Rückstand der Miete oder der Betriebskosten (auch teilweise), wenn die Zahlung schon 8 Tage fällig war, gilt als Kündigungsgrund.
04. Der monatlich zu entrichtende Mietzins beträgt EUR 520,-- (in Worten: EUR fünfhundertzwanzig). In diesem Betrag ist keine MWSt. enthalten/ Kleinunternehmerregelung).

Betriebskosten sind als monatliche Pauschalbeträge in Höhe von EUR 170,-- (in Worten: EUR einhundsiebzig) zu entrichten; die Abrechnung erfolgt zum Ende des Kalenderjahres bis Juni des Folgejahres (Strom wird direkt über die Energie AG verrechnet). Der Strom für den Heizraum wird von der Energie AG dem Mieter vom 1. Stock vorgeschrieben. Diese Kosten betreffen jedoch das Erdgeschoß und den 1. Stock. Deshalb wird nach Jahresabrechnung der Energie AG der genaue Wert mittels Subzähler ermittelt und zwischen den beiden Mietern je zur Hälfte aufgeteilt.
05. Die Wertbeständigkeit des unter Pkt. 4 vereinbarten Hauptmietzinses von EUR 520,-- monatlich wird ausdrücklich vereinbart.
Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlaublichen Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015). Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche Indexpzahl. Schwankungen der Indexpzahl von plus oder minus 5 % bezogen auf die Basisausgangszahl, bleiben unberücksichtigt. Darüber hinausgehende Änderungen des Schwellwertes wirken sich jedoch zur Gänze aus. Die neue Indexpzahl dient sodann der Errechnung der künftigen 5%igen Schwankung.

06. Der Mietzins ist am 1. eines jeden Monats im Vorhinein kostenfrei zu entrichten. Der Mieter erklärt sich bereit, die Zahlung mittels Dauerauftrag an nachfolgende Kontonummer zu leisten:
IBAN: DE44 2512 0510 0001 0001 0001 00
BIC: BFSW33HAN

Im Verzugsfalle ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von EUR 8,-- sowie Zinsen in Höhe von 10 % zu berechnen.
Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen.

07. Der Mieter hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt und diesen in einem ordnungsgemäßen und sehr gutem Zustand vorgefunden und übernimmt ihn unter Verzicht auf die Rüge von Mängeln, die nicht in einem Übernahmeprotokoll festgehalten sind.
Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten.

Der Mieter haftet überdies für alle Schäden, die dem Vermieter aus einem unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes oder aus mangelnder Wartung durch ihn, seine Mitbewohner und alle Personen entstehen, denen der Mieter Zutritt gestattet oder ermöglicht.

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und die sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte) zu warten, instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern (insbesondere Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsgeräte), sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.

08. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen an den Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus irgendwelchen Mängeln und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

09. Änderungen am Mietgegenstand bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

10. Auf Kosten des Mieters durchgeführte Änderungen oder Verbesserungen sind bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters entweder kostenlos im Mietgegenstand zu belassen oder es ist vom Mieter auf eigene Kosten der frühere Zustand wieder herzustellen. Eine Ablöse für Veränderungen und zusätzliche Ausstattung wird grundsätzlich nicht erstattet.

11. Dem Mieter ist auf die Dauer des Mietverhältnisses Wohnungszubehör lt. beiliegender Ausstattungsliste in Bestand gegeben worden.
Dieses Zubehör ist schonend und pfleglich zu behandeln und bei Beendigung des Mietverhältnisses in einwandfreiem und brauchbarem Zustand zu übergeben.

12. Die Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche, gänzliche oder teilweise Weitergabe des Mietgegenstandes oder des Zubehörs ist untersagt.

13. Das Halten von Haustieren ist mit dem Vermieter abzusprechen.

- Der Vermieter oder sein Beauftragter sind berechtigt, zum Zweck der Feststellung von Schäden oder des Zustandes des Mietgegenstandes samt Zubehör diesen nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters binnen 2 Tagen zu besichtigen. Weiters ist eine Besichtigung bei Gefahr im Verzug sofort, - im Falle einer beabsichtigten Veräußerung und während der Kündigungsfrist - jederzeit, zu gewähren.
- Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Wohnung oder zur Abwehr drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.
Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen.
- Zur Sicherstellung aller Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis hat der Mieter bei Vertragsabschluss eine **Kaution in Höhe von € 2.070,-** zu hinterlegen. Ein Sparbuch im Wert von € 1.800,- liegt dem Vermieter bereits vor; es wird eine zusätzliche Einzahlung in Höhe von € 270,- bei Unterfertigung dieses Vertrages einbezahlt.
- Bei Auszug ist die Wohnung in einwandfreiem Zustand, besenrein und frisch ausgemalt so rechtzeitig zurückzustellen, dass der Mietgegenstand von dem Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.
- An Schlüsseln werden für die Mietdauer übergeben und übernommen: siehe Ausstattungsliste.
- Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabmachungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.
- Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, von denen jeder Vertragspartner eine erhält.
- Der Mieter erklärt mit der Unterfertigung dieses Vertrages, die Vertragsbestimmungen gelesen, verstanden und zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben.

Datum/Unterschrift Vermieter:

7.9.2022


Datum/Unterschrift Mieter:

