

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen nachfolgenden Vertragspartnern:

Dr. Jäger GesmbH
Gebirgsjägerplatz 1/1
5020 Salzburg

SELBSTBERECHNUNG VOM
GEBÜHR GEM § 33 TP 5 GEBG €
UNTERSCHRIFT:

im Folgenden kurz als Vermieterin bezeichnet und

von - bis	Name	geb.	Tel.:	Mail	Kaution	Top	Miete
							500

im Folgenden als Mieter bezeichnet, wie folgt:

I. Mietgegenstand

- 1) Der Mietvertrag umfasst die der Vermieterin eigentümliche Wohnung Top Nr. (siehe oben) im Haus 5020 Salzburg, Gebirgsjägerplatz 1 bestehend aus:
Koch- und Wohnbereich mit Küchenblock, Bad, WC, Zimmer mit TV- u. Internetanschluss.
- 2) Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken.
- 3) Die Wohnung befindet sich in ordentlichem und gereinigtem Zustand (siehe Übergabeprotokoll).
- 4) Im Rahmen der Wohnungsübergabe erfolgt die Anfertigung einer Übergabeprotokollierung.

II. Beginn und Dauer des Mietvertrages

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am (siehe oben) und wird auf die bestimmte Dauer von **3** Jahren, abgeschlossen. Es endet durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 2) Der Mieter hat das Recht zur Aufkündigung des Mietvertrages nach Ablauf des ersten Vertragsjahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten.

III. Mietzins, Wertsicherung, Betriebskosten, Kaution

- 1) Der vereinbarte monatliche Pauschalmietzins für die Wohnung besteht aus dem Hauptmietzins, dem Anteil an den allgemeinen Betriebskosten, den Heiz- u. Warmwasserkosten, den Stromkosten sowie der Umsatzsteuer.
- 2) Der frei vereinbarte monatliche Pauschalmietzins beträgt **€ 409,10**
zuzüglich der jeweiligen gesetzl. Umsatzsteuer **€ 40,90**
insgesamt daher **€ 450,-**
und ist im Vorhinein in jedem Monat so an die Vermieterin zur Überweisung zu bringen, dass er spätestens bis zum Fünften eines jeden Monats unter Ausschluss der Aufrechnung von Gegenforderungen spesenfrei bei ihm auf dem Konto **IBAN: AT69 3506 3000 0015 7156, BIC: RVSAAT2S063 laufend auf Dr. Jäger GesmbH** einlangt.
- 3) Für den Fall eines Zahlungsverzugs werden Verzugszinsen in der Höhe von 5% eingehoben.
- 4) Darüber hinaus hat der Mieter der Vermieterin Ersatz für die von ihm verschuldeten und der Vermieterin erwachsenen Schäden zu leisten. Dazu zählen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen; letztere allerdings nur insoweit, als sie in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Der Vermieterin sind in diesem Zusammenhang gerichtlich zuerkannte Kosten jedenfalls zu ersetzen.
- 5) Der vereinbarte Pauschalmietzins ist auf der Grundlage der von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Zahlen über den **Verbraucherpreisindex 2015=100** oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert, und zwar derart, dass die Verpflichtung zur Zahlung des vereinbarten Hauptmietzinses in dem Umfange sich erhöhen beziehungsweise ermäßigen soll, in dem diese Verbraucherpreisindexzahlen steigen oder fallen. Als Basis wird die im **Sept. 2016** verlautbarte Indexziffer vereinbart.
- 6) Der vereinbarte Pauschalmietzins vermindert oder erhöht sich in dem Maß, als sich aus der Veränderung der Verbraucherpreisindex 2015 jeweils am 31.12. ein neuer Mietzins ergibt.
- 7) Der Vermieterin steht das Recht zu, die Indexerhöhung auch rückwirkend gemäß den gesetzlichen Bestimmungen geltend zu machen und den entsprechenden Erhöhungsbetrag einzufordern.
- 8) Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (derzeit §§ 21 bis 24 MRG).
- 9) Allgemeine Betriebskosten für Grundsteuer, Stromkosten für die allgemein zugänglichen Teile des Hauses, TV, Internet, (ausgenommen GIS), Kosten der Reinigung von Allgemeinflächen wie Gehsteige, Stiegenhäuser, etc. sind im Pauschalmietzins enthalten.
- 10) **Verbrauchsabhängige Kosten (Strom, Heizung, Wasserverbrauch)** sind mit noch zu ermittelnden Durchschnittswerten im Pauschalmietzins enthalten. Im Rahmen der Wohnungsübergabe kann eine

Protokollierung der Zählerstände geschehen.

- 11) Die Kautions (siehe oben) ist auf das Konto der Vermieterin **Konto IBAN: AT71 3506 3000 0016 0127, BIC: RVSAAT2SO63 lautend auf Dr. Jäger GesmbH** mit der Vertragsunterzeichnung einzubezahlen.
- 12) Die Vermieterin ist berechtigt, nach Beendigung des Mietverhältnisses aus der Kautions etwaige Schäden, offene Mieten, Abrechnung des Mehrverbrauches an Strom, Heizung und Wasser und sonstige Kosten abzudecken.

IV. Wartung, Gebrauch, Pflege, Erhaltung

- 1) Das Mietobjekt samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sind vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln.
- 2) Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen so zu pflegen und zu warten, dass der Vermieterin kein Nachteil erwächst.
- 3) Wird die Behebung von ernsthaften Schäden nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, der Vermieterin ohne Verzug Anzeige zu machen.
- 4) Der Mieter hat für die laufende und ordnungsgemäße Reinigung des Mietgegenstandes und anschließenden Gangbereich zu sorgen.
- 5) Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand stets so beheizt zu halten, dass kein unnötiger Energieverlust entsteht. Stoßlüften statt Dauerlüften. Fenster sind bei Abwesenheit und Kälte stets geschlossen zu halten.
- 6) Der Mieter ist weiters verpflichtet, die Fensterscheiben, Fensterrahmen und Außenfensterbänke des Mietgegenstandes regelmäßig zu putzen.
- 7) Dem Mieter ist es nicht gestattet, in Fliesen, Fensterrahmen und Türen Haltevorrichtungen, in welcher Form auch immer, anzubringen.
- 8) Der Innenausbau wurde in Trockenbauweise errichtet und es dürfen Montagen an Wänden und Decken nur nach vorheriger Genehmigung durch den Vermieter und dann nur in fachlich einwandfreier Form durchgeführt werden.
- 9) Die Wohnungen wurden mit einer Zentralsperranlage mit Chipfunktion ausgestattet. Bei Verlust des Chips hat der Mieter entsprechenden finanziellen Ersatz zu leisten.
- 10) Der Wohnungseingangs- bzw. Gangbereich ist von den jeweiligen Bewohner/innen sauber zu halten!

V. Veränderungen, Betretungsrecht, Haftung, Versicherungspflicht, Schadenersatz

- 1) Jede wesentliche Veränderung des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung der Vermieterin.
- 2) Nach Wahl der Vermieterin gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen und Einbauten entweder in das Eigentum des Vermieters über oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.
- 3) Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen.
- 4) Der Mieter hat der Vermieterin und/oder den von diesem beauftragten Personen aus wichtigem Grund im Interesse der Erhaltung des Hauses bzw. zur Ausübung der notwendigen Aufsicht und (außer bei Gefahr im Verzug) nach zeitgerechter Vorankündigung das Betreten des Mietobjektes zu gestatten. Dabei sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes die berechtigten Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen.
- 5) Dazu zählt auch die Besichtigung durch Mietinteressenten in den letzten 3 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses zu den üblichen Tageszeiten.
- 6) Der Mieter ist verpflichtet, eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen.
- 7) Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Mietobjektes und die sonstigen ihm bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand von der Vermieterin unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

VI. Untervermietung, Weitergabe, Tierhaltung, Hausordnung

- 1) Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes ist dem Mieter untersagt und stellt einen Grund zur vorzeitigen Aufkündigung des befristeten Mietverhältnisses durch die Vermieterin dar.
- 2) Notwendige Weitergaben an einen anderen Mieter bedürfen der Genehmigung durch der Vermieterin.
- 3) Der Mieter ist auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen des Meldegesetzes verpflichtet die Anmeldung bei der örtlich zuständigen Meldebehörde vorzunehmen.
- 4) Die Haltung von Hunden und Katzen ist in den gemieteten Räumen nicht gestattet.
- 5) Der Mieter nimmt die aus der Hausordnung resultierenden Pflichten ausdrücklich zur Kenntnis.

VII. Sonstige Bestimmungen

- 1) **Die Mieter haften für die Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag zur ungeteilten Hand.**
- 2) Zustellungen und Übersendungen an den Mieter erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjektes. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Änderung seiner Zustellanschrift der Vermieterin unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.
- 3) Die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages Höhe von Euro (siehe oben) trägt der Mieter. Auf dieses Vertragsverhältnis ist österreichisches Recht zur Anwendung.
- 4) Die Kosten einer rechtsfreundlichen Beratung trägt jeder Vertragspartner selbst.
- 5) Im Rahmen der Unterzeichnung des Mietvertrages hat der Mieter seine Identität durch Vorlage einer Kopie seines Reisedokumentes nachzuweisen.
- 6) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die beiden Vertragsteile bestimmt ist.

Salzburg, am

.....
Der Mieter/Die Mieterin

Salzburg, am

.....
Die Vermieterin