

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen¹:

1.

(im folgenden „Vermieterin“) und

2.

(im folgenden „Mieter“).

I. Mietobjekt²³

Die Vermieterin ist Eigentümerin der im Objekt

mit der Objektsbezeichnung gelegenen Wohnung, Top , mit einer gewichteten⁴ Fläche von ca. m² sowie einem Feuchtraumkellerabteil⁵, die Gegenstand dieses Mietvertrages ist.

Weiters⁶ ist die Vermieterin Eigentümerin vom (von) im selben Objekt gelegenen KFZ-Abstellplatz (-plätzen), wovon der Abstellplatz mit der (den) Nummer(n) , der (den) Objektsbezeichnung(en) und der (den) Top-Nummer(n) ebenfalls Gegenstand des Mietvertrages ist (sind).

Das Mietobjekt wird ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken bzw. zum Abstel-

¹ Fehlendes ergänzen

² nicht zutreffendes streichen

³ Fehlendes ergänzen

⁴ Balkone bis 1,50 m Auskragung werden mit 50 % der Nutzfläche, Loggias (auf drei Seiten geschlossen) Terrassen und Balkone ab 1,50 m Auskragung werden mit 75 % der Nutzfläche gewichtet; die Nebenkosten-, bzw. Betriebskosten werden von der bloßen Wohnnutzfläche bzw. dem tatsächlichen Verbrauch berechnet

⁵ beim Kellerabteil handelt es sich um einen sogenannten Feuchtraum und eignet sich dieser daher nicht zum Lagern von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen; wenn nicht zutreffend streichen

⁶ wenn nicht zutreffend, gesamten Absatz streichen

len von eigenen Kraftfahrzeugen⁷ vermietet. Das Mietobjekt ist mit nachstehenden Einrichtungsgegenständen ausgestattet⁸:

Die Einrichtungsgegenstände werden dem Mieter **kostenlos** und in funktionsfähigem Zustand überlassen. **Für eine Funktionstauglichkeit** der Einrichtungsgegenstände übernimmt die Vermieterin **keine wie immer geartete Verantwortung. Reparaturen- und Instandhaltungsarbeiten an Einrichtungsgegenständen**, die sich nach der Übergabe der Wohnung als notwendig erweisen, sind sohin vom Mieter selbst und auf eigene Kosten durchzuführen, als wären es seine eigenen Einrichtungsgegenstände. Dies betrifft sohin auch Reparaturen- und Instandhaltungen, die auf den bloßen Gebrauch zurückzuführen sind. Der Mieter hat die ihm überlassenen Einrichtungsgegenstände bei Beendigung des Mietverhältnisses **in einem bloß durch gewöhnlichen und schonlichen Gebrauch abgenutzten Zustand und funktionstauglich rückzustellen.**

II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf die Dauer von _____⁹ Jahren abgeschlossen, es endet daher am _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

III. Mietzins, Betriebs- und Heizkosten

Der monatliche Mietzins sowie die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten sind, soweit diese vom Mieter nicht direkt an die jeweiligen Versorgungsunternehmen zu zahlen sind, **im Vorhinein jeweils am 01. eines jeden Monats** fällig und abzugsfrei auf das Konto der Vermieterin IBAN AT _____, BIC _____ unter der Bezeichnung „Miete und Betriebskosten für _____“, (Objektsbezeichnung(en)), zu überweisen.¹⁰

Als Betriebs- und Heizkosten im Sinne dieses Mietvertrages sind nachstehende von der Vermieterin aufgewendeten Kosten zu verstehen:

die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;

⁷ wenn nicht zutreffend streichen

⁸ gemäß Grundausstattung und allfällig Zusätzlichem ergänzen

⁹ bei österreichischen Mietverträgen nicht unter drei Jahren

¹⁰ wenn nicht zutreffend streichen

die Kosten für Abwassergebühren, wie sie der Vermieterin vorgeschrieben werden;

die Eichung, Wartung, Miete und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung;

die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung, auch wenn sie nicht tourlich anfallen;

die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus samt den Kosten für die Leuchtmittel;

die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschäden (Feuerversicherung), Vandalismusschäden, Unwetterschäden, Einbruchschäden, sowie sonstige, üblicherweise im Rahmen einer Bündelversicherung abgeschlossene, zusätzliche Versicherungen bis zu maximal 10 % der Prämien der vor- und nachgenannten Versicherungssparten, sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur Wiederherstellung ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;

die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;

die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden;

die angemessenen Auslagen für die Verwaltung des Hauses;

die angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung inkl. der Hausreinigung und notwendigen Zwischenreinigungen samt dem dazu verbrauchten Material;

die öffentliche Grundsteuer;

die Kosten zur Wartung und dem Betrieb der Aufzugsanlage, die Kosten für die der Vermieterin vorgeschriebenen Wartungsverträge für die Aufzugsanlage;

die Kosten für sämtliche, gesetzlich vorgeschriebenen, tourlichen Wartungs- und Überprüfungskosten samt den Kosten für die Erneuerung von Batterien,

Feuerlöscheinrichtungen und den Kosten für die der Vermieterin vorgeschriebenen Wartungsverträge für Aufzugs-, Feuerschutz-, Flucht-, Rauchabzugs- und Notbeleuchtungsanlagen;

die Kosten zur Reparatur von durch unsachgemäßen Gebrauch und Vandalismus verursachten Schäden bis zu 10 % einer Monatsnettomiete pro Jahr, insoweit der Verursacher nicht festgestellt werden kann;

die Kosten für sämtliche zum Betrieb der Heizung aufgewendeten Heizmaterialien, den Rauchfangkosten, den Heizungswartungskosten, den Heizungsstrom;

insoweit technische Einrichtungen zur Messung von Verbrauchswerten ausfallen, nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass diesfalls für die betreffende Einheit der Verbrauch geschätzt wird, üblicherweise nach m² im Verhältnis der jeweiligen Einheit zum Gesamtgebäude oder anhand vergleichbarer Einheiten; die Vermieterin verpflichtet sich ihrerseits zu einer möglichst zeitnahen Ingangsetzung der ausgefallenen Messeinrichtung;

Der Mieter übergibt der Vermieterin zur Begleichung deren Ansprüche aus diesem Mietvertrag ein SEPA-Lastschriftmandat.¹¹

Die Vermieterin ist verpflichtet, bis zum 30.06. jeden Jahres eine jährliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung vorzulegen. Eine sich daraus ergebende Nachzahlung ist vom Mieter unverzüglich auf das vorgenannte Konto der Vermieterin zur Einzahlung zu bringen. Eine sich daraus ergebende Gutschrift ist gegen künftige Betriebs- und Heizkostenakkontozahlungen so lange aufzurechnen, bis das Guthaben verbraucht ist.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Betriebs- und Heizkostenakkontozahlungen jederzeit der voraussichtlichen Höhe anzupassen und eine veränderte Betriebs- und Heizkostenakkontierung dem Mieter in welcher Form auch immer zur Zahlung bekannt zu geben.

Der Mietzins, die Betriebs- und Heizkostenakkontierungen setzen sich zu Mietbeginn wie folgt zusammen:

Hauptmietzins – Wohnung	€
zuzüglich 10%	€
Hauptmietzins – KFZAbstellplatz (-plätze)	€
zuzüglich 20%	€
Betriebs-/Heizkostenkonto – Wohnung	€
Betriebs-/Heizkostenkonto – KFZAbstellplätze	€
<hr/>	
WLANanschluss	€
zuzüglich 10%	€
<hr/>	
Fernsehanschluss	€
zuzüglich 10 %	€
<hr/>	

¹¹ wenn nicht zutreffend streichen

Strom	€
zuzüglich 20 %	€
gesamt (Gesamtmiete) sohin	€

Strom, Kosten für Datenleitungen und Fernsehsignale gehen zu Lasten des Mieters und sind von ihm direkt an das jeweilige Versorgungsunternehmen zu zahlen.¹²

Im Falle des Zahlungsverzugs verpflichtet sich der Mieter die gesetzlichen Verzugszinsen von derzeit 4 % oder 9,2 % über dem Basiszinssatz zu zahlen.

Die Vermieterin ist berechtigt, für jede berechnete Mahnung einen Unkostenbeitrag aus dem Titel **Schadenersatz in Höhe von derzeit € 25,00** in Rechnung zu stellen. Die Vermieterin bittet bereits jetzt um Verständnis dafür, dass die Mahngebühren ausnahmslos und aus dem Titel Schadenersatz verrechnet werden. Insoweit der Mieter aus welchem Grunde auch immer einen Zahlungstermin nicht einhalten kann, hat er zumindest vierzehn Tage vorher die Vermieterin darüber zu informieren, sodass eine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann. Es gilt als vereinbart, dass sich für diesen Fall der Mieter jedenfalls verpflichtet, der Vermieterin für Rückstände und künftige Zahlungen ein SEPA-Lastschriftmandat einzuräumen.

Insoweit der Mieter der Vermieterin ein SEPA-Lastschriftmandat einräumt, entfällt für den Vermieter die Verrechnung von Mahngebühren.

IV. Sonderbestimmungen für einen Sonderkündigungsrecht (Kurzzeitmiete)

Insoweit sich der Mieter dafür entscheidet, vom Sonderkündigungsrecht Gebrauch zu machen gelten nachstehende Sonderbestimmungen.

Das Sonderkündigungsrecht gilt als vereinbart, wenn der Mieter die Gesamtmiete in doppelter Höhe und mit dem Vermerk „mit Sonderkündigungsrecht“ zahlt.

Dem Mieter wird diesfalls das Recht eingeräumt, den Mietvertrag mit einem Stichtag innerhalb des ersten Mietjahres gegenüber der Vermieterin jederzeit und mit vierzehntätiger Kündigungsfrist schriftlich oder via eMail an die office@stb-gruener.at aufzukündigen.

Das Mietentgelt pro Tag beträgt diesfalls bei einer tatsächlichen Mietdauer von

bis zu zwei Wochen	1/15
bis zu einen Monat	1/16
bis zu 2 Monaten	1/17
bis zu 3 Monaten	1/18
bis zu 4 Monaten	1/19
bis zu 5 Monaten	1/20

¹² wenn nicht zutreffend streichen

bis zu 6 Monaten	1/21
bis zu 7 Monaten	1/22
bis zu 8 Monaten	1/23
bis zu 9 Monaten	1/24
bis zu 10 Monaten	1/25
bis zu 11 Monaten	1/26
bis zu 12 Monaten	1/27
ab 12 Monaten	1/30

obiger Gesamtmiete. Überzahlungen voriger Perioden werden auf die laufende Miete des jeweils nächstfolgenden Mietmonats revolving angerechnet, sodass ab über 12 Monaten Mietdauer rückwirkend die vereinbarte Gesamtmiete pro Monat zum Tragen kommt.

Der Vermieterin steht kein Sonderkündigungsrecht zu. Kündigt der Mieter sohin den Mietvertrag auf, endet er mit Ablauf der bedungenen Zeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Bei einer tatsächlichen Mietdauer von bis zu 12 Monaten wird auf eine Abrechnung der Betriebs-, Heiz- und Stromkostenakkontozahlungen, auf die Wertsicherung der Mieten, Reparatur-, Wartungs-, Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturpflichten, auf das Ausmalen des Mietobjekts bei Beendigung des Mietverhältnisses und auf die Vorlage einer Versicherungsnachweises im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen verzichtet. Insoweit das Mietverhältnis tatsächlich die Dauer von 12 Monaten überschreitet, gelten die Sonderbestimmungen für das Sonderkündigungsrecht rückwirkend als nicht vereinbart und gelten sohin rückwirkend die allgemeinen Bestimmungen dieses Vertrages, als wäre kein Sonderkündigungsrecht vereinbart worden.

Bei einer tatsächlichen Mietdauer von bis zu 12 Monaten ist der Mieter hingegen verpflichtet, der Vermieterin die Kosten für eine Endreinigungsgebühr in Höhe von bis zu € 200,00 zu ersetzen.

V. Wertsicherung

Die Vertragsteile vereinbaren die Wertbeständigkeit des Mietzinses gemäß den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes (BGBl 114/Teil I vom 30.12.2025).

VI. Zustand, Gebrauch, Erhaltung, erste Mietzahlung

Der Mieter hat das Mietobjekt sowie die ihm zur kostenlosen Benützung überlassenen Einrichtungsgegenstände besichtigt und in einem **mängelfreien Zustand** übernommen, es sei denn aus dem allfällig auch erst noch zu erstellenden Übergabeprotokoll ergibt sich abweichendes. Im Übergabeprotokoll allfällig angemerkte Mängel verpflichten weder die Vermieterin noch den Mieter, dessen Reparaturen auf deren jeweiligen Kosten zu besorgen, es sei denn bei der Übergabe des Mietobjektes sowie die ihm zur kostenlosen Benützung überlassenen Einrichtungsgegenstände ist schriftlich etwas anderes vereinbart worden. Insoweit der Mieter **verdeckte Mängel** feststellt, hat er diese der Vermieterin **unverzüglich und schriftlich** bekannt zu geben, widrigenfalls davon ausgegangen wird, dass die Mängel erst nach der Übernahme der Wohnung aufgetreten sind.

Der Mieter hat spätestens bei Übergabe der Wohnung die vereinbarte Kautions- und die erste Gesamtmiete zu zahlen.

Der Mieter darf das Mietobjekt sowie die ihm zur kostenlosen Benützung überlassenen Einrichtungsgegenstände **ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken** und zum Abstellen von eigenen Kraftfahrzeugen¹³ verwenden.

Der Mieter wird die Wohnung **mit weiteren Personen** bewohnen. Insoweit sich die Anzahl der Personen, welche die Wohnung regelmäßig, auch nur über das Wochenende bewohnen, ist der Mieter verpflichtet, dies der Vermieterin **unverzüglich mitzuteilen**, widrigenfalls die Vermieterin berechtigt ist, den Mietvertrag **fristlos aufzukündigen**.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand sowie die ihm zur kostenlosen Benützung überlassenen Einrichtungsgegenstände pfleglich zu behandeln und sämtliche anfallenden Wartungs- und Erhaltungsarbeiten (insbesondere Reparaturen), insoweit diese pro Mietjahr nicht mehr als 8 % der Jahresgesamtmiete ausmachen, unverzüglich auf eigene Kosten von einem Gewerbsmann durchführen zu lassen. Insoweit der Mieter Instandhaltungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten aus welchem Grunde auch immer nicht selbst durchführt, hat er die Vermieterin bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich darüber zu informieren.

Während des aufrechten Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, **Schönheitsreparaturen am Mietgegenstand** sowie die ihm zur kostenlosen Benützung überlassenen Einrichtungsgegenstände **auf eigene Kosten** durchzuführen.

Der Mieter wird den Mietgegenstand sowie die ihm zur kostenlosen Benützung überlassenen Einrichtungsgegenstände bei Beendigung des Mietverhältnisses **in Absprache mit der Vermieterin über dessen Notwendigkeit freiwillig und auf eigene Kosten durch einen dazu befugten Gewerbsmann ausmalen** sowie den Mietgegenstand mit von ihm **durchgeführten Schönheitsreparaturen** gemäß vorigem Absatz **zurückstellen**.

¹³ wenn nicht zutreffend streichen

Das Abstellen von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie auf dem (den) KFZ-Abstellplatz (-plätzen), in Hausgängen und auf Balkonen, Loggien oder Terrassen ist ausnahmslos nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrnisse werden auf Kosten des Mieters in Verwahr genommen oder entsorgt.

Der Mieter verpflichtet sich, die ihm zur Kenntnis gelangende Hausordnung einzuhalten und dafür zu einzustehen, dass diese auch von seinen Mitbewohnern eingehalten wird.

Falls sich während der Mietdauer Unstimmigkeiten mit Nachbarn oder anderen Mietern ergeben sollten, wird vereinbart, dass der Mieter diese selbst bereinigt und die Vermieterin schad- und klaglos hält.

Eine **Tierhaltung** – abgesehen von üblichen Kleintieren und ausnahmslos mit Zustimmung der Vermieterin – ist in den gemieteten Räumen **nicht gestattet**.

Die Wohnung ist ausreichend und mehrmals täglich durch kurzes Öffnen mehrerer Fenster auf allen Seiten der Wohnung und Offenhalten der Türen während des Lüftvorgangs zu lüften.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die **Bad- und WC-Entlüftung einer jährlichen Wartung, insbesondere eines Tauschs und/oder einer Reinigung des Luftfilters bedürfen**, um Beschädigungen am Lüfter zu vermeiden. Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass er die Wartung des Lüfters jährlich zumindest einmal auf seine Mühen bzw. seine Kosten wahrnimmt.

VII. Veränderungen

Etwaige **Veränderungen** am Mietgegenstand sowie die ihm zur kostenlosen Benutzung überlassenen Einrichtungsgegenstände dürfen **nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung der Vermieterin** vorgenommen werden. Dem Mieter ist es **untersagt, Fliesen, Einrichtungsgegenstände, Fenster, Türen und Böden anzubohren oder Nägel einzuschlagen**. Insoweit etwa Accessoires in Böden angebracht werden sollen, darf dies **ausschließlich mit Doppelklebebändern und/oder Saugnäpfen** erfolgen. Wenn der Mieter vereinbarungswidrig dennoch Wände mit Schrauben, Dübeln und/oder Nägeln versieht, ist er jedenfalls verpflichtet, diese nach Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen, fachmännisch zu verspachteln und mit der der Vermieterin bekannt gegebenen RAL-Farbe und Farbqualität zu übermalen. Nach Wahl der Vermieterin gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dergleichen entweder ersatzlos in das Eigentum der Vermieterin über oder es muss zu Lasten des Mieters der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

Der Mieter verzichtet diesbezüglich auf jeden Ersatzanspruch aus welchem Rechtsgrund auch immer.

VIII. Weitergabe

Die **gänzliche oder teilweise Untervermietung** des Mietobjektes sowie die ihm zur kostenlosen Benützung überlassenen Einrichtungsgegenstände und jede andere Form der Weitergabe ist dem Mieter **nicht gestattet**. Darunter fallen auch alle Formen der unentgeltlichen Überlassung und die Abtretung von Mietrechten.

IX. Kautio

Der Mieter hinterlegt bei Mietvertragsabschluss eine Kautio in der Höhe von drei Monatsmieten, das sind € . Die Vermieterin ist berechtigt (auch vor Beendigung des Mietverhältnisses) diesen Betrag zur Abdeckung aller Ansprüche gegen den Mieter aus dem gegenständlichen Vertrag zu verwenden, also zum Beispiel für Mietzinsrückstände, Behebung von Schäden am Mietobjekt bzw. an den mitgemieteten Sachen usw. Sollte die Kautio vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, binnen zwei Wochen die Kautio auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses allfällige Mietrückstände nicht mit der Kautionsleistung aufgerechnet werden dürfen, sondern die Kautio erst nach Zahlung sämtlicher Mietrückstände an den Mieter abgerechnet und ausgezahlt wird.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass bei der Kautionsabrechnung zu erwartende Nachzahlungen für Betriebs- und Heizkosten für noch nicht abgerechnete Perioden vorläufig einbehalten und gegen die noch zu erstellenden Betriebs- und Heizkostenabrechnungen aufgerechnet werden dürfen.

X. Rückstellung

Der Mieter hat das Mietobjekt sowie die ihm zur kostenlosen Benützung überlassenen Einrichtungsgegenstände bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem und **sauberem, in Abstimmung mit der Vermieterin, insbesondere hinsichtlich der zu verwendenden Farben und Farbtöne freiwillig ausgemaltem Zustand an die Vermieterin zu übergeben**. Beschädigungen an Wänden und Einrichtungsgegenständen, auch wenn sie nur geringfügiger Natur sind und insbesondere durch Befestigung von Einrichtungsgegenständen oder Ähnlichem entstanden sind, sind seitens des Mieters **bei Beendigung des Mietverhältnisses durch eine fachmännischeerspachtelung und Übermalung mit dem seitens der Vermieterin bekannt gegebenem Farbmaterial zu beseitigen**. Abnutzungen des täglichen Gebrauchs gehen hingegen zu Lasten der Vermieterin. Ausdrücklich nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass etwa **Nässeschäden und Wänden, Bohr- und Nagellöcher, Brandlöcher und Verschimmelungen keine Abnutzungen des täglichen Gebrauchs sind**, die Kosten zu dessen Beseitigung sohin zu Lasten des Mieters gehen.

Das Mietobjekt samt den überlassenen Einrichtungsgegenständen ist bei Beendigung nicht nur mängelfrei, sondern auch **gänzlich gereinigt zu übergeben**.

Das Mietobjekt hat sich in einem Reinlichkeitszustand zu befinden, wie es bei Hotelapartements der Übung entspricht.

Der Mieter hat den Mietgegenstand samt den überlassenen Einrichtungsgegenständen spätestens am letzten Werktag vor Beendigung des Mietverhältnisses, der nicht auf einen Samstag oder Sonntag fallen darf, mängelfrei zu übergeben. Insoweit Mängel am Mietgegenstand samt den überlassenen Einrichtungsgegenständen bestehen, hat der Mieter der Vermieterin diese Mängel unbeschadet einschlägiger Bestimmungen dieses Vertrages so rechtzeitig zu melden, dass die Vermieterin in der Lage ist, diese Mängel vor Beendigung des Mietverhältnisses zu beheben.

Der Rückgabetermin ist spätestens 14 Tage vor der geplanten Rückgabe zwischen Mieter und Vermieterin abzustimmen, dabei ist auf beiderseitige, besondere Umstände und Arbeitszeiten tunlichst Rücksicht zu nehmen. Auf eine Übergabe außerhalb der für die Vermieterin üblichen Geschäftszeiten besteht kein Anspruch.

Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, sollte das Mietobjekt samt den überlassenen Einrichtungsgegenständen nicht vertragsgemäß übergeben werden, die Vermieterin berechtigt ist, bis zur Behebung der Mängel durch den Mieter oder ersatzweise durch die Vermieterin eine Entschädigung in Höhe der bisherigen Miete pro angefangenem Übergabeverzugsmonat zu verlangen. Es wird daher ausdrücklich empfohlen, dass sich der Mieter rechtzeitig vor der Übergabe des Mietobjektes samt den überlassenen Einrichtungsgegenständen um die von ihm zu besorgenden Wartungs-, Instandhaltungs-, Reparatur-, Reinigungs- und Verschönerungsarbeiten kümmert, sodass das Mietobjekt samt den überlassenen Einrichtungsgegenständen – ausgenommen Abnutzungen des täglichen Gebrauchs – wie übernommen rückgestellt werden kann.

XI. Kosten

Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages iHv € der Mieter. Für die Errichtung dieses Mietvertrages entstehen dem Mieter keine Kosten.

XII. Schlüssel

Dem Mieter werden Schlüssel mit der Nummer für das Bestandsobjekt und Handsender für die Tiefgarage ausgehändigt¹⁴ ausgehändigt. Pro Handsender leistet der Mieter eine Kautionshöhe von € 30,00 sowie einen Unkostenbeitrag in Höhe von € 5,00 für die Batterien, worüber die Vermieterin hiermit quittiert.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die übergebenen Schlüssel allfällig zu einer Hausschließanlage gehören, der Verlust von Schlüsseln sohin nicht unbeträchtliche Kosten nach sich ziehen kann.

¹⁴ wenn nicht zutreffend streichen

XIII. Müllentsorgung

Der Mieter verpflichtet sich, die Entsorgung des Mülls in den vorgesehenen Einrichtungen ordnungsgemäß durchzuführen, der Mieter erklärt diesbezüglich sämtliche behördlichen Vorschriften für die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Mülls einzuhalten und die Vermieterin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Auf eine **korrekte Mülltrennung** wird ausdrücklich hingewiesen.

XIV. Versicherung

Der Mieter verpflichtet sich, für den Mietgegenstand eine Haushaltsversicherung, die eine Haftpflichtversicherung beinhaltet, abzuschließen und ist dieser Versicherungsschutz für die Dauer des Mietverhältnisses durchgehend aufrecht zu erhalten.

Der Mieter verpflichtet sich die **Versicherungsurkunde, betreffend den nach diesem Vertrag abzuschließenden Versicherungsvertrag, der Vermieterin unverzüglich abschriftlich auszuhändigen** und die Ansprüche gegenüber dem Versicherer, dieses Mietverhältnis betreffend, an die Vermieterin **nachweislich abzutreten**.

XV. Auflösungsgründe

Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis zur sofortigen Auflösung zu bringen, wenn

- der Mieter mit einer Monatsmiete oder mit der Bezahlung von Betriebs- und Heizkosten in Verzug ist und die fälligen Beträge nicht längstens binnen 14 Tagen ab Mahnung berichtigt;
- der Mieter das Mietobjekt samt den überlassenen Einrichtungsgegenständen oder Teile davon ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin untervermietet oder sonst einem Dritten zum Gebrauch überlässt;
- der Mieter vom Mietgegenstand samt den überlassenen Einrichtungsgegenständen einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht;
- der Mieter bauliche Veränderungen ohne ausdrücklicher und schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vornimmt;
- der Mieter gegen Bestimmungen der Hausordnung schwerwiegend und

wiederholt verstößt oder sonst sich erheblich ungebührlich gegen den Hausfrieden wendet.

XVI. Besichtigung

Die Vermieterin ist in Abstimmung mit dem Mieter jederzeit und gegen sieben-tägig vorherige, schriftliche Ankündigung berechtigt, das Mietobjekt zu betreten und zu besichtigen. Bei Gefahr in Verzug ist die Vermieterin berechtigt, das Mietobjekt jederzeit zu betreten und zu besichtigen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin die Wohnung während der Kündigungszeit oder innerhalb von drei Monaten vor Ablauf des Mietverhältnisses bis zu wöchentlich einmal zu besichtigt und auch potentiellen Nachmietinteressenten zeigen wird.

XVII. Salvatorische Klausel / Schriftlichkeit

Insoweit Bestimmungen dieses Mietvertrages ungültig sind oder ungültig werden, bewirkt dies nicht die Ungültigkeit des gesamten Mietvertrages, sondern vereinbaren die Vertragsparteien bereits jetzt, die ungültige oder ungültig gewordene Bestimmung durch eine gültige und dem Sinn der ungültigen oder ungültig gewordenen Bestimmung möglichst nahekommende Bestimmung zu ersetzen.

Sämtliche **Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieterin haben nur Gültigkeit, insoweit sie schriftlich getroffen wurden.** Allfällig getroffene **mündliche Vereinbarung haben keine Gültigkeit**, insoweit sie nicht verschriftlicht sind.

, am

, am

Vermieterin:

Mieter: