

MIETVERTRAG

Die **HAUSFELD Projektentwicklung GmbH** (FN 400548t), Sissy-Löwinger-Weg 7, 1100 Wien, vertreten durch die **WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.** (FN 78487y), Landwiedstraße 120, 4020 Linz, im Folgenden kurz „Vermieterin“ genannt, schließt mit

Name Mieter

Im Folgenden kurz „Mieter“ genannt, den nachstehenden Mietvertrag ab.

PRÄAMBEL

Das Gebäude wurde ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung erreichtet („nicht geförderte Neubauten“).

Das Mietrechtsgesetz (kurz MRG) ist daher nur hinsichtlich der gemäß § 1 Abs. 4 Z 1 MRG zwingenden Bestimmungen anwendbar. Soweit in diesem Vertrag auf einzelne Bestimmungen des MRG Bezug genommen wird, gilt ausschließlich deren verwiesener Inhalt, nicht aber die Geltung des MRG insgesamt, als vereinbart.

Im Übrigen kommen ausschließlich die Bestimmungen dieses Vertrages und subsidiär die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (kurz ABGB) zur Anwendung.

1. MIETGEGENSTAND

- (1) Die Vermieterin überlässt dem Mieter ab **Datum** zu Wohnzwecken als Hauptwohnsitz die in der Wohnanlage **Hausfeld, Bestandnehmer-Nr. xxx, Adresse, PLZ Ort, gelegene Wohnung, Geschoss/Türnummer: G xx / T xx, bestehend aus 1 Küche, xx Zimmer, Vorraum, Bad, WC. Nicht mitvermietet ist das Kellerabteil. Es dient bis auf Weiteres der prekaristischen (unentgeltlichen) Nutzung.**
- (2) Die Wohnung hat ein Ausmaß von **xxx m²** und weist Ausstattungskategorie „A“ auf.
- (3) Das Mietverhältnis wird auf **unbestimmte** Zeit abgeschlossen.
- (4) Der Mieter darf den Mietgegenstand nur zu dem vertraglich festgelegten Zweck benutzen.
- (5) Gleichzeitig steht dem Mieter das Mitbenützungsrecht an den bestehenden allgemeinen Anlagen der Baulichkeit, die der gemeinsamen Benützung der Mieter dienen, zu.

2. ENTGELT, EINMALZAHLUNG

- (1) Das monatliche Entgelt beträgt zu Beginn des Mietverhältnisses in EURO für die Wohnung

Hauptmietzins	EUR	xxx,xx
Betriebskosten	EUR	xxx,xx
Aufzug	EUR	xxx,xx
Heizung	EUR	xxx,xx
Warmwasser	EUR	xxx,xx
Verwaltungskosten	EUR	xxx,xx
Küche	EUR	xxx,xx
USt	EUR	xxx,xx
Bruttomiete gesamt	EUR	xxx,xx

- (2) In der Entgeltermittlung sind gem. § 17 Abs 3 MRG etwaige Flächenabweichungen von +/- 3% berücksichtigt und bewirken innerhalb dieses Toleranzbereiches keine Änderung des vereinbarten Mietentgelts.
- (3) Der Mieter erlegt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag eine Kautions in EURO: **xxx,xx**
- (4) Für den in den Teilanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG) fallenden Mietgegenstand wird ein frei vereinbarter monatlicher Hauptmietzins vereinbart. Dieser vereinbarte Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem Mietzins für allfällige mitvermietete Einrichtungsgegenstände, den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Angaben in sinngemäßer Anwendung der §§ 21, 22 ff des MRG in der jeweils gültigen Fassung sowie der Umsatzsteuer (USt.) in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.
- (5) Das Nutzungsentgelt für die mitvermieteten Kücheneinrichtungsgegenstände und -geräte ist im oben angeführten Entgelt enthalten. Die pflegliche Behandlung sowie Wartung und Instandhaltung der Kücheneinrichtungsgegenstände obliegt dem Mieter.
- (6) Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 und 3 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes.
- (7) Die vom Mieter erlegte Kautions wird rückerstattet, sofern der Mietgegenstand in vertragsgemäßem bzw. im Zustand gewöhnlicher Abnutzung zurückgestellt wird. Die Kautions wird gemäß § 16b MRG fruchtbringend veranlagt. Die Zinsenfälligkeit ist erst bei Beendigung des Mietverhältnisses gegeben. Eine vorzeitige Ausbezahlung von Zinsen findet nicht statt.
- (8) Die Vermieterin ist nach Maßgabe des § 1333 Abs 2 ABGB berechtigt aber nicht verpflichtet, sich aus den Einmalzahlungen (samt allfälligen Zinsen) hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt, wie insbesondere aushaftende Mietenrückstände, Zinsen, Anwalts-, Gerichts- und Delogierungskosten, Kosten der Behebung von im Mietgegenstand oder Wohnumfeld verursachten Mängeln und Schäden, Reinigungskosten, Kosten der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei nicht genehmigten Umbauten und dergleichen zu befriedigen. Ausdrücklich vereinbart wird, dass der danach zurückzuzahlende Betrag dem Mieter (samt allfälligen Zinsen) ehestmöglich nach ordnungsgemäßer, mangelfreier Übergabe des Mietgegenstandes und (falls vorhanden) des Kfz-Abstellplatzes zurückbezahlt wird. Wenn Mängel vorhanden sind, erfolgt die Rückzahlung innerhalb angemessener Frist nach deren Behebung bzw. Abrechnung.
- (9) Sollten Vermieteransprüche bereits während des aufrechten Mietverhältnisses entstehen, so ist der Vermieter jeweils berechtigt (aber nicht verpflichtet), die gesamten jeweiligen Rückstände aus den erlegten Einmalzahlungen abzudecken. In diesen Fällen der berechtigten vorzeitigen Inanspruchnahme der Einmalzahlung verpflichtet sich der Mieter, jeweils binnen 14 Tagen nach schriftlicher Mitteilung und Abrechnung der Einmalzahlung durch den Vermieter, den zu Recht verminderten Betrag der Einmalzahlung jeweilig wiederum auf den sich zum Zeitpunkt unmittelbar vor der jeweils letzten Inanspruchnahme bestehenden vollen Betrag (inklusive der bis dahin angereiften Zinsen) aufzufüllen. Mit dieser so vereinbarten Wiederauffüllungspflicht leistet der Mieter dem Vermieter gegenüber dauerhaft Gewähr für die Erhaltung der Sicherheit in Höhe der vollen ursprünglichen Einmalzahlung (inklusive der im Zeitpunkt der vorzeitigen Inanspruchnahme der Einmalzahlung jeweils angereiften Zinsen) während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses. Diese Verpflichtung des Mieters zur dauerhaften Erhaltung des Sicherungshöchstbetrages besteht insbesondere auch bei Insolvenz des Mieters und Eintritt des

Insolvenzverwalters in den Bestandvertrag bzw. bei Fortsetzung nach Wiederaufleben des Mietverhältnisses gem. § 12c IO und Fortführung des Mietverhältnisses nach Insolvenzaufhebung.

(10) Die Betriebskosten des Wohn- und Geschäftshauses gliedern sich in zwei Nutzungs- bzw. Kostenkreise, die eigens erfasst und verrechnet werden: Wohnen/Gewerbe und Hochgarage/Lager.

Der Mietgegenstand ist dem Kostenkreis Wohnen/Gewerbe zugeordnet.

Der zu tragende Anteil an den Betriebskosten des Kostenkreises Wohnen/Gewerbe wurde nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermietbaren Miet- und Wohngegenstände des Hauses innerhalb des Nutzungs- bzw. Kostenkreises Wohnen/Gewerbe berechnet.

Neben diesem Entgelt hat der Mieter an Nebenkosten zu entrichten:

- a) Kosten der Wasser- und Kanalgebühren, die aus dem tatsächlichen Wasser- und Abwasserverbrauch resultieren;
- b) Kosten für die Wartung, den Strom, die TÜV-Überprüfung und die Notrufeinrichtung für Aufzüge;
- c) Kosten für die Wartung und den Strom der Beleuchtung der Allgemeinflächen und Außenanlagen (dies sind die Gehwege, Zufahrten, Parkplätze, Dachrinnen, Dachsicherungseinrichtungen und Einzäunungen) des Gebäudes;
- d) Kosten für die Wartung und die Reinigung (nicht aber für Reparaturen oder die Herstellung) der Außenanlagen (dies sind die Gehwege, Zufahrten, Parkplätze, Dachrinnen, Dachsicherungseinrichtungen und Einzäunungen), der Allgemeinflächen des Gebäudes sowie des Kinderspielplatzes samt der Sicherheitsprüfung, die Kosten für den Winterdienst samt Splittstreuung und -entfernung, die Kosten für die Kontrolle und Anbringung von Warnhinweisen, die Beseitigung von Vereisungen sowie von durch Tauwetter bedingte Gefahrenquellen (Eiszapfen, Schneeweichen und Dachlawinen);
- e) Kosten für die Betreuung der Grünanlagen und Bepflanzungen (Rasenpflege, Baumschneidearbeiten, Bewässerung), für die Ermittlung von Nichteinleitungsmengen, für Ersatzpflanzungen und Baumgutachten;
- f) Kosten für die Wartung, die Eichung, die TÜV-Überprüfung, die Ablesung und den Energieverbrauch der technischen Anlagen und Einrichtungen, dies sind die Haustechnikanlagen mit Steuerungselementen, die Heizung, die Kühlung, die Warmwasserversorgungsanlage, die Enthärtungsanlage, die Abwasserentsorgungsanlage, die Lüftungsanlagen, die Brandmeldeanlagen, die Druckbelüftungsanlage, die Brandrauchentlüftung, die Brandschutztüren, die Brandschutztore, die Feuerlöscher, die Videoüberwachung, die Gegensprechanlage, den Blitzschutz, die Tor- und Schließanlagen, die technischen Einrichtungen der Internetanbindung, die Fernwartungssysteme, die Zutrittssysteme und die Außenjalousien);
- g) Kosten für die Wartung, Eichung (nicht aber Reparatur oder Herstellung), TÜV-Überprüfung, Ablesung und den Energieverbrauch, Kosten für die Bereitstellung sowie die Wartung von Messvorrichtungen zur Ermittlung der Anteile von verbrauchsabhängigen Aufwendungen (Wärme, Warmwasser, Kaltwasser, Abwasser);
- h) Kosten des Brandschutzbeauftragten;
- i) Kosten der Objektsicherheitsbegehung gemäß den jeweils aktuell geltenden Bestimmungen der Ö-NORM B1300;
- j) Kosten der Schädlingsbekämpfung sowie die Kosten der auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführenden Rauchfangkehrung und der Kanalräumung;
- k) Bewachungs- und Portierkosten;
- l) Kosten für Schmutzmatten inkl. Mietmattenservice;
- m) Kosten für Müllabfuhr/Unratabfuhr und Abfallbeseitigung sowie die notwendige Entrümpelung der Allgemeinflächen und Außenanlagen (dies sind die Gehwege, Zufahrten, Parkplätze, Dachrinnen, Dachsicherungseinrichtungen und Einzäunungen) des Gebäudes;
- n) Kosten für die angemessene Versicherung des Gebäudes gegen Brandschäden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadensfall zur Wiederherstellung ausreicht;
- o) Kosten für die angemessene Versicherung des Gebäudes gegen die gesetzliche Haftpflicht der

Vermieterin (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;

- p) Bei Vorliegen der Zustimmung der Mehrheit hat der Hauptmieter die Kosten der Sturmschaden- und einer allfälligen Glasbruchversicherung zu bezahlen. Mit gesonderter Erklärung anerkennt der Mieter die abgeschlossene Sturmschaden- und die allfällige Glasbruchversicherung, die in dieser Form vereinbart wird. Der Mieter erklärt sich ausdrücklich mit der Entrichtung von monatlichen Abschlagszahlungen einverstanden.
- q) Kosten der Aufwendungen für die Hausbetreuung, einschließlich der jährlichen Dotierung für die Abfertigung des Siedlungsbetreuers;
- r) Kosten für die anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben des Gebäudes (das sind die Grundsteuer sowie die Bodenwertabgabe, die Gehsteigabgabe, und die Gebrauchsabgabe (Luftsteuer));
- s) angemessene Kosten für die Deckung der Auslagen für die angemessene Verwaltung des Gebäudes einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren udgl.

Die Abschlagszahlungen sowie die Nebenkosten werden jährlich dem tatsächlichen Aufwand gegenübergestellt und bis spätestens 30. Juni des folgenden Jahres abgerechnet. Aus der Abrechnung resultierende Guthaben werden entweder dem Mieter zurückgezahlt oder seinem Mietkonto gutgebracht. Nachzahlungen daraus sind bis zum übernächsten Zahlungstermin zu entrichten.

- (11) Den Verbrauch an Wasser und Gas (sofern ein eigener Zähler für den Mietgegenstand vorhanden ist) oder elektrischem Strom einschließlich der Zählermiete und Hinterlegungsgebühr für die gegenständliche Wohnung hat der der Mieter selbst zu bezahlen oder zu erstatten.
- (12) Für den Fall, dass das benötigte Warmwasser bzw. die benötigte Heizenergie (Wärme, Kälte) von einem Dritten dem Mieter, wenn auch unter der Benützung der Anlage der Vermieterin, geliefert wird, gibt der Mieter hiermit sein Einverständnis, dass die Verrechnung und das Inkasso für die gelieferte Heizenergie bzw. das Warmwasser direkt durch den Lieferer oder einen beauftragten Dritten erfolgt. Der Mieter verpflichtet sich in diesem Fall einen gesonderten Einzelwärmelieferungsvertrag abzuschließen und wird dann für die Abrechnung von Warm- und Kaltwasser eine abweichende Abrechnungsperiode vereinbart. Es bleibt der Vermieterin aber auch überlassen, die Verrechnung bzw. das Inkasso selbst durchzuführen. Hinsichtlich der Details der Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten wird auf das beige-schlossene Beiblatt verwiesen, das einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages darstellt.
- (13) Entsprechend bzw. in sinngemäßer Anwendung von § 8 Abs 2 und Abs 3 MRG sowie § 1118 Satz 3 ABGB behält sich die Vermieterin vor, die Art und Weise der Energieversorgung des Mietobjektes (Heizung, Warmwasseraufbereitung, ...) umzustellen und/oder an die sich verändernden energietechnischen Gegebenheiten anzupassen. Dabei sind im Besonderen Versorgungssicherheit, Energieeffizienz, Nutzungssicherheit, Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit zu beachten. Der Mieter ist zur Duldung der dafür erforderlichen Arbeiten verpflichtet.
- (14) Wenn in dem Haus bzw. in der Wohnanlage, in der das gegenständliche Mietobjekt gelegen ist, ein Personenaufzug vorhanden ist oder errichtet wird, ist der Mieter berechtigt, diesen zu benützen und trägt daher auch die dafür auflaufenden Kosten samt Umsatzsteuer.
- (15) Wenn die mietgegenständliche Wohnung an eine Telekabelversorgung angeschlossen ist, ist der Mieter berechtigt die über diese Kabelanlage angebotenen Dienste auf eigene Kosten zu empfangen, wobei hierüber jeweils ein gesonderter Vertrag mit dem Kabel-TV-Betreiber abzuschließen ist.
- (16) Aus vorübergehenden Störungen der Wasser- und Energieversorgung des Mietobjektes, sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom- und Wasserleitungen oder sonstiger technischer Geräte im Mietobjekt kann der Mieter gegenüber der Vermieterin keine Rechtsfolgen ableiten, sofern der Vermieterin an diesen Störungen oder Gebrechen keine grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz trifft.

- (17) Aufgrund der vereinbarten ausschließlichen Wohnnutzung wird der begünstigte Steuersatz von 10% nach UStG verrechnet und vorgeschrieben. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Änderung des Verwendungszwecks mit rechtlichen finanziellen Konsequenzen im Bereich der Umsatzsteuerberechnung für die Vermieterin mit sich bringt, dies insbesondere dann, wenn das Mietobjekt oder Teile davon zur Erzielung von Einnahmen verwendet wird, die nach dem Umsatzsteuergesetz entweder umsatzsteuerbefreit sind oder dem Steuersatz von 20% unterliegen. Sollte daher der Mieter die vereinbarte ausschließliche Nutzungsart zu Wohnzwecken ohne Genehmigung der Vermieterin ändern, verpflichtet sich dieser sämtliche Nachteile auszugleichen, die der Vermieterin aus dieser vertragswidrigen Änderung entstehen.
- (18) Die Mieter vereinbaren, dass im Falle einer erfolgreichen gerichtlichen Anfechtung des zwischen allen Mietern der gegenständlichen Baulichkeit vereinbarten Verrechnungsschlüssels bzw. einer Änderung durch das Gericht (soweit dies gesetzlich vorgesehen ist) der vom Gericht als richtig festgestellte bzw. festgesetzte Schlüssel auf alle Mieter anzuwenden ist und im Rahmen der Verjährungsbestimmungen demnach auch Nachzahlungen vorgeschrieben werden können.
- (19) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die im Fall eines von ihm zu verantwortenden (Fehl-)Alarms der Brandmelde- und Brandschutzeinrichtungen anfallenden Kosten vom Mieter zu tragen sind und von Dritten direkt an den Mieter verrechnet werden können.

3. ENTRICHTUNG DES MIETZINSES

- (1) Das Entgelt ist monatlich im Voraus, jeweils bis spätestens zum Fünften des Kalendermonats zu entrichten, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter hat der Vermieterin die zufolge verspäteter Zahlung angefallenen Kosten der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Einbringung der Forderung einschließlich Prozess- und Vertretungskosten nach Maßgabe des § 1333 Abs 2 ABGB zu ersetzen.
- (2) Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Verzugszinsen als vereinbart. Mahnungen sind kostenpflichtig.
- (3) Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters ist, außer in den im § 6 Abs 1 Z 8 KSchG genannten Fällen, ausgeschlossen.
- (4) Solange der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art, auch Mahnungen und Mitteilungen, an die Adresse des Mietgegenstandes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten. Mitteilungen oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen wegen maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Vermieterin. Es wird daher empfohlen, keine Mitteilungen auf Zahlscheinen abzugeben. Im Interesse des Mieters sollten Mitteilungen überhaupt nicht mündlich, sondern ausschließlich schriftlich erfolgen.

4. ÜBERGABE DES MIETGEGENSTANDES

- (1) Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietgegenstandes entsteht erst nach Unterzeichnung dieses Vertrages und nach voller Bezahlung des ersten Entgeltes bzw. der Einmalzahlung gemäß dieses Vertrages.
- (2) Die Rüge von im Zeitpunkt der Übergabe erkennbaren Mängeln ist in einem Übergabeprotokoll festgehalten.

5. KÜNDIGUNG

- (1) Die Kündigung hat schriftlich oder gerichtlich zu erfolgen. Einvernehmliche Auflösungen des Mietvertrages sind möglich.
- (2) Die Vermieterin ist berechtigt, diesen Vertrag mit nur einmonatiger Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzen aufzukündigen, wenn der Mieter ungeachtet schriftlicher Ermahnung der Vermieterin einen vertragswidrigen Gebrauch der vermieteten Räume fortsetzt oder wenn er den Tatbestand des § 30 Abs 2 Z 3 oder Z 4 Mietrechtsgesetz setzt oder der Mieter trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit des Mietzinses erfolgten Mahnung mindestens acht Tage mit der Bezahlung des Mietzinses im Rückstand ist. Darüber hinaus wird der Umstand, dass der Mieter trotz Mahnung noch schuldige Finanzierungsbeiträge nicht leistet ausdrücklich als wichtiger Kündigungsgrund genannt.
- (3) Als wichtiger und bedeutsamer Umstand für die Vermieterin in Bezug auf die Aufkündigung des Mietverhältnisses und damit als wichtiger Kündigungsgrund werden weiters vereinbart:
 - a) Die Nichteinhaltung der Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der oben angeführten Einmalzahlung gemäß § 2 dieses Vertrages,
 - b) die Nichteinhaltung der Verpflichtung, binnen sechs Monaten nach Bezug des Mietgegenstandes die Rechte an der vorher benützten Wohnung aufzugeben und trotz Aufforderung Nachweise darüber vorzulegen,
 - c) die Erschleichung des Mietvertrages durch unrichtige Angaben über Familieneinkommen oder die Zahl der einziehenden Personen.

6. RÄUMUNG UND SCHADLOSHALTUNG

- (1) Räumt der Mieter vorzeitig den Mietgegenstand, so schuldet er den Mietzins bis zum nächsten vertragsgemäßen Kündigungstermin, es sei denn, dass sich die Vermieterin mit einer anderen Regelung einverstanden erklärt hat.
- (2) Wird bei vertragsmäßiger Kündigung die Räumung und Rückgabe des Mietgegenstandes verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, anstelle des Mietzinses eine Entschädigung (Benützungsentgelt) für die Dauer der Vorenthaltung, das heißt bis zur vollständigen Räumung und Übergabe zu leisten, die unbeschadet der Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche der Vermieterin in der Höhe des jeweiligen Mietzinses zu entrichten ist.
- (3) Die Vermieterin ist berechtigt, von der am Tag der Rückgabe des Mietgegenstandes zufolge Auflösung des Mietverhältnisses zu Buche stehenden rückzahlbaren Einmalzahlung bzw. von einem allfälligen Ablöseanspruch alle eigenen Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt hat, einzubehalten. Insbesondere jene, die zur Deckung allenfalls bestehender Mietenrückstände, Zinsen, Anwalts-, Gerichts- und Delogierungskosten nach Maßgabe des § 1333 Abs 2 ABGB sowie Kosten der Behebung von im Mietgegenstand oder Wohnumfeld verursachten Mängeln und Schäden udgl. notwendig sind. Wenn Mängel vorhanden sind, erfolgt die Rückzahlung innerhalb angemessener Frist nach deren Behebung bzw. Abrechnung.

7. INSTANDHALTUNG DES MIETGEGENSTANDES UND HAFTUNG

- (1) Der Mietgegenstand wird dem Mieter in brauchbarem Zustand übergeben. Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt und übernimmt ihn unter Verzicht auf die Rüge von Mängeln, die nicht in einem Übergabeprotokoll festgehalten sind. Weiters verpflichtet sich der Mieter in der Folge auftretende Baumängel ohne Verzug der Vermieterin schriftlich mitzuteilen.

- (2) Der Mieter hat in der Wohnung für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen, sie von allem Ungeziefer freizuhalten und sie pfleglich zu behandeln. Nicht gehörige Beheizung oder Lüftung der Wohnung stellen einen erheblich nachteiligen Gebrauch derselben dar und berechtigen die Vermieterin zur Aufkündigung des Mietverhältnisses.
- (3) Der Mieter ist der Vermieterin gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet. Das Verhalten von Mitbewohnern, Gästen und Lieferanten ist dem Mieter zuzurechnen, soweit diese ebenfalls fahrlässig oder vorsätzlich handeln und dadurch den Schaden verursachen. Ein derartiges Verhalten des Mieters und der ihm zurechenbaren Personen stellt einen Kündigungsgrund gemäß § 30 MRG dar.
- (4) Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur in einem solchen Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Der Mieter haftet über dies für alle Schäden die der Vermieterin aus einem unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes oder aus mangelnder Wartung durch den Mieter oder eine der im Abs. (3) bezeichneten Personen entstehen.
- (5) Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu benützen, zu warten und instand zu halten, sofern es sich nicht um ernste Schäden oder um allgemeine Teile des Hauses handelt oder um die Beseitigung eines mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung verbundenen Mangels. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unter die Wartungspflichten des Mieters auch die monatliche Kontrolle sowie eine ca. ¼-jährliche Reinigung (Aussaugen) der Filter im Wohnraumlüftungsgerät als auch die Reinigung der Luftauslässe (Zu- und Abluft) in den einzelnen Räumen der Wohnung fällt.
Der Mieter haftet überdies für alle Schäden, die der Vermieterin aus einem unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes oder aus mangelnder Wartung durch den Mieter oder eine der im Abs 2 bezeichneten Personen entstehen.
- (6) Jegliche Veränderung an Vorrichtungen, Installationen, Armaturen oder dergleichen (zB die Beseitigung oder Beschädigung von vorhandenen Plomben), durch die andere Personen einschließlich anderer Mieter oder auch die Vermieterin benachteiligt oder bevorzugt werden könnten, sind verboten.
- (7) Darüber hinausgehend verzichtet der Mieter auf jegliche Ersatzansprüche gemäß §§ 1097 und 1037 ABGB, soweit es sich nicht um von ihm getätigte Arbeiten handelt, die in die Erhaltungspflicht der Vermieterin gefallen sind.

8. BAULICHE VERÄNDERUNGEN

- (1) Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter der Vermieterin unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des (der) in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass die Vermieterin alle eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann. Es wird empfohlen, diese Änderungen bei der Vermieterin schriftlich bekanntzugeben.
- (2) Sollte in der gegenständlichen Wohnung eine Fußboden- oder Deckenheizung sowie eine Deckentemperierung vorhanden sein, ist es dem Mieter strengstens untersagt hier Eingriffe bzw. Bohrungen vorzunehmen, mit Ausnahme der für die Montage von Beleuchtungselementen vorgesehenen Freihaltefeldern – ca. 40 x 40 cm rund um die Deckenlichtauslässe sowie auch für die Montage von (Vorhang-)Karnisen in dem hierfür üblichen

Bereich der Fenster/Fenstertüren (etwa 10 cm von der Wand entfernt). Im Zweifel sind unbedingt die Haustechnikpläne zu Rate zu ziehen.

- (3) Alle nützlichen Verbesserungen dürfen vorgenommen werden, wenn sie dem Mieter zumutbar sind und ihn nur unwesentlich beeinträchtigen. Der Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietgegenstandes stimmt der Mieter zu.
- (4) Die Außenseite des Mietgegenstandes wird nicht in Nutzung gegeben. Der Mieter darf daher daran grundsätzlich nichts verändern, anbringen und insbesondere das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes nicht beeinträchtigen.

9. ZULÄSSIGKEIT VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN IM GEBRAUCH DER WOHNUNG

- (1) Der Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin oder die von dieser beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten. Der Hauptmieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes nach Maßgabe des § 8 Abs 2 MRG zuzulassen.
- (2) Jeden in der Wohnung entstandenen ernsten Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst gemäß § 7 zur Behebung des Schadens verpflichtet ist, unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Für einen durch nicht zeitgerechte Anzeige verursachten Schaden haftet der Mieter.

10. ÜBERPRÜFUNG DES ZUSTANDES

- (1) Der Vermieterin oder ihren Beauftragten ist die Besichtigung der Wohnung in allen Teilen, nach vorheriger Ankündigung, zu angemessener Tageszeit, zur Ausübung der notwendigen Aufsicht über das Haus bzw. zur Prüfung dessen Zustandes erlaubt.
- (2) Der Mieter hat den Zutritt zum Mietgegenstand im Falle längerer Ortsabwesenheit für den Fall, dass Gefahr im Verzug besteht, vor allem im Falle der Gesundheitsgefährdung anderer Personen zu gewährleisten, um Schäden an Personen oder am Bestandsobjekt und des Gebäudes zu verhindern.
- (3) Nach erfolgter Kündigung hat der Mieter die Besichtigung der Wohnung in zumutbarer Weise zwecks anderweitiger Vermietung zu gestatten.

11. UNTERVERMIETUNG/ABTRETUNG DER MIETRECHTE

- (1) Dem Mieter ist es - abgesehen von den unabdingbaren Rechten gemäß § 11 MRG - nicht gestattet, das Bestandsobjekt oder Teile davon, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben.
- (2) Der Mieter verpflichtet sich, die Abtretung seiner Mietrechte, soweit sie gesetzlich zulässig ist, der Vermieterin anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Abtretung, insbesondere aus der Verletzung allfälliger Förderungsvorschriften.
- (3) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine touristische Nutzung (zB. Kurzzeitvermietung udgl.) untersagt ist.

12. FIRMENREKLAMESCHILDER, TIERHALTUNG, VOGELHÄUSCHEN, ANTENNEN

- (1) Die vorherige Erlaubnis der Vermieterin ist auch zur Anbringung von Vorrichtungen und Aufschriften (Firmenschildern) an Fassaden oder sonstigen allgemeinen Teilen des Hauses, insbesondere zu Reklamezwecken, erforderlich. Im Falle einer schriftlichen Genehmigung durch die Vermieterin ist der Mieter verpflichtet, die behördlichen, wie insbesondere die baubehördlichen Vorschriften, einzuhalten und hat sämtliche Kosten der genehmigten Veränderungen zu tragen.

In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (zB Befunde) zu sorgen.

Der Mieter hat alle durch Arbeiten, Änderungen udgl. der Vermieterin unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen.

Dazu gehört auch eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche und sachgerechte Entfernung von Bauschutt und Ähnlichem sowie die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses einschließlich der Oberflächenausführung auf seine Kosten.

- (2) Das Halten von Tieren, mit der Ausnahme von in artgerechten Behältnissen innerhalb der Wohnung gehaltenen Kleintieren (zB Zierfische, Ziervögel, Hamster, Schildkröten etc.), bedarf der Zustimmung der Vermieterin.
- (3) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Anbringung von Rundfunk- und Fernsehantennen über oder unter Dach an Fensterstöcken, Außenwänden, Loggien und Balkonen an die vorherige Zustimmung der Vermieterin gebunden ist. Eine Zustimmung kann nur dann erteilt werden, wenn sich aus der Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergibt, dass die Voraussetzungen des § 9 MRG erfüllt werden.

13. INVENTAR

- (1) Für den Fall eines dem Mieter zur Benutzung überlassenen Inventars wird ein Verzeichnis erstellt und verpflichtet sich der Mieter das übernommene Inventar auf seine Kosten instand zu halten und bei Räumung der Wohnung in gutem, gebrauchsfähigen Zustand wieder zu übergeben.
- (2) Sollte ein beschädigter Inventargegenstand 14 Tage nach Aufforderung zu dessen Reparatur vom Mieter noch nicht instandgesetzt bzw. erneuert worden sein, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Mieters zu veranlassen.

14. HAUS- UND WOHNORDNUNG, PERSONENSTANDSVERÄNDERUNGEN

- (1) Der Mieter unterwirft sich der vereinbarten Hausordnung sowie den für Anlagen und Gemeinschaftseinrichtungen besonders getroffenen Bestimmungen.
- (2) Der Mieter bzw. sein Rechtsnachfolger hat alle Personenstandsveränderungen hinsichtlich seiner Person oder anderer in seiner Wohnung wohnenden Personen (Verehelichung, Namensänderung, Ableben des Hauptmieters etc.) zugleich mit der amtlichen Meldung der Vermieterin bekanntzugeben. Entsteht durch die Nichtbekanntgabe einer derartigen Veränderung der Vermieterin ein Schaden, so haftet dafür der Mieter bzw. sein Rechtsnachfolger.
- (3) Falls mehrere Personen gemeinschaftlich Mieter des gegenständlichen Mietgegenstandes sind, bevollmächtigen sich diese alle wechselseitig mit dem Recht, dass jede von ihnen allein für alle übrigen Mitmieter

rechtsverbindliche Erklärungen der Vermieterin gegenüber hinsichtlich des gesamten Mietgegenstandes abgeben kann. Diese Vollmacht ist nur kündbar gleichzeitig mit Beendigung des Mietverhältnisses für diesen Mietgegenstand.

- (4) Wenn der Mieter die einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildende Hausordnung trotz erfolgter schriftlicher Ermahnung nicht einhält, gilt dies als vereinbarter Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG.

15. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand einem von der Vermieterin namhaft gemachten Vertreter im Zustand einer dem Wohnungsverhalten entsprechenden, gewöhnlichen Abnutzung sowie frei von Schäden, die der Mieter nach Vertrag und Gesetz zu vertreten hat, geräumt zu übergeben.
- (2) Hat der Mieter bei Bezug die Wohnung ausgemalt und mit neu geschliffenen und versiegelten Böden übernommen, verpflichtet er sich, den Mietgegenstand in ordnungsgemäßigem Zustand, dh wie bei Mietbeginn übernommen, wiederum zurückzustellen, wobei lediglich unerhebliche Gebrauchspuren nicht zu beseitigen sind.
- (3) Die Übergabe bzw. Rückstellung der Wohnung ist erst dann vollzogen, wenn alle Fahrnisse einschließlich der Einbaumöbel des Mieters entfernt sind und der vertragsgemäße Zustand hergestellt wurde.
- (4) Beim Auszug muss der Mieter die Wohnung mit allen, auch den von ihm selbst angeschafften Schlüsseln zurückstellen, anderenfalls ist die Vermieterin berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser anfertigen zu lassen. Hat der Mieter entgegen seiner Verpflichtung den Mietgegenstand nicht im vertraglich vereinbarten Zustand zurückgestellt, schuldet er der Vermieterin für den Zeitraum der gänzlichen Räumung bzw. allfälligen Durchführung von Sanierungs- und Behebungsarbeiten ein Benützungsentgelt in Höhe der vereinbarten Bruttomiete.
- (5) Mit der Rückstellung des Mietgegenstandes verzichtet der Mieter auf sein Eigentum an den im Mietgegenstand verbliebenen Gegenständen zu Gunsten der Vermieterin.

16. SONSTIGES

- (1) Dem Mieter ist die Bepflanzungssituation rund um den von ihm angemieteten KFZ-Abstellplatz bekannt und nimmt er zur Kenntnis, dass es dadurch zu fallweisen Verunreinigungen des Fahrzeuges kommen kann.
- (2) Der Mieter erkennt die jeweils gültige Parkplatzordnung als verbindlich an. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass auf der gekennzeichneten Parkplatzfläche lediglich Kraftfahrzeuge abgestellt werden dürfen, die ständig mit Kennzeichentafeln versehen und zum Verkehr zugelassen sind (gültige Prüfplakette und kein Wechselkennzeichen).

17. NEBENABREDEN

- (1) Schriftliche oder mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht, respektive gelten alle bisherigen mündlichen oder schriftlichen Nebenvereinbarungen zu diesem Vertrag durch Unterzeichnung dieses Vertrages als aufgehoben.

18. DATENSCHUTZINFORMATION

- (1) Mit der Unterfertigung des Mietvertrages nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass seine personenbezogenen Daten gemäß der Datenschutzinformation der WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H. verwendet werden und eine schriftliche Ausfertigung dieser Datenschutzinformation ausgehändigt wurde.

19. KOSTEN, GEBÜHREN

- (1) Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages trägt die Vermieterin, eine allfällige Rechtsgeschäftsgebühr (Bestandvertragsgebühr) trägt der Mieter.

20. GERICHTSSTAND

- (1) Für sämtliche aus diesem Vertrag resultierenden Streitigkeiten wird die ausschließliche Zuständigkeit jenes Bezirksgerichts vereinbart, in dessen Sprengel die Sache liegt.

21. VERTRAGSAUSFERTIGUNG

- (1) Die Originalausfertigung dieses Vertrages enthält die Vermieterin.

Linz, den

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

.....
ppa Ing. Volkmar Peyer, MBA

.....
iA. Norbert Pepay

.....
Mieter