

MIETVERTRAG

Gebührenseltbstbemessung durch
teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
am 19.06.2024
Steuernummer 100562339
Ifd. Nr. 20240627
Gebühr gem. § 33 TP 5 GebG
Überweisung an Finanzamt am 16.08.2024
Unterschrift 

abgeschlossen zwischen

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
FN 245392x

vertreten durch die

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96/ 10. OG, 1200 Wien
Telefon: 01 810 22 30
E-Mail: hausverwaltung@teamneunzehn.at

nachstehend "**Vermieter**" genannt

und

Alexander Pirkmayer
Roschegasse 1/1/83
1110 Wien
Geburtsdatum: 01.11.1983
Telefonnummer: 0664 613 30 97
E-Mail: wohnung@pirkmayer.at

nachstehend "**Mieter**" genannt

(Vermieter und Mieter gemeinsam auch "**Parteien**" genannt)

wird folgt:

PRÄAMBEL

- (A) Der Vermieter ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 245, Gst-Nr. 1971, Grundbuch 01101 Favoriten, Bezirksgericht Favoriten ("**Liegenschaft**"). Auf der Liegenschaft befindet sich ein Wohnkomplex samt Tiefgarage, mit der Adresse 1100 Wien, Dampfgasse 9-11 / Hasengasse 10-12 / Jagdgasse 4. ("**Gebäude**").

1. MIETGEGENSTAND STELLPLATZ

1.1 Beschreibung

- 1.1.1** Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet den im beiliegenden Lageplan (Anlage) eingezeichneten Stellplatz in der in der Präambel genannten Garage mit der näheren Bezeichnung: [21] ("**Mietgegenstand**").

- 1.1.2** Der Mietgegenstand darf nur zum Abstellen von Personen- und Kombinationskraftfahrzeugen benutzt werden. Jede andere Nutzung, insbesondere als Lagerplatz für sonstige Gegenstände des Mieters, ist ausdrücklich untersagt.

- 1.1.3** Der Mieter erklärt, dass er den Mietgegenstand zumindest 24 Stunden vor dem Tag des Vertragsabschlusses vor Ort besichtigt hat.

- 1.1.4** Der Mieter ist zur (Mit-)Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen (siehe Punkt 10.2), soweit vorhanden, nach Maßgabe der Hausordnung (Anlage) berechtigt.

- 1.1.5** Der Mieter kann auf Antragstellung bei der Hausverwaltung und dessen Genehmigung nach Rücksprache mit dem Vermieter eine E-Ladestation montieren. Die Montage erfolgt auf Kosten und Risiko des Mieters. Notwendige Änderungen hierfür sind von Professionisten durchzuführen. Ist für die Kabellegung das Öffnen von Brandabschnitten notwendig, sind die Öffnungen wieder ordnungsgemäß und nach Prüfung durch den Brandschutzbeauftragten zu schließen.

1.2 Nutzung

- 1.2.1** Der Mieter ist berechtigt, auf dem Mietgegenstand sein Fahrzeug abzustellen (eine Kopie des Zulassungsscheines wurde vor Mietvertragsunterzeichnung an den Vermieter übermittelt). Er verpflichtet sich, jede Änderung (Fahrzeug, amtliches Kennzeichen, Halter, etc.) unverzüglich dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.

- 1.2.2** Der Mietgegenstand darf nur zum Abstellen von Personen- und Kombinationskraftfahrzeugen benutzt werden. Andere Fahrzeuge bzw. Gegenstände (auch Anhänger, Wohnmobile etc.) dürfen nur nach vorheriger Genehmigung des Vermieters abgestellt werden. Jede andere Nutzung, insbesondere als Lagerplatz für sonstige Gegenstände des Mieters, ist ausdrücklich untersagt. Es handelt sich um einen fixen Dauerparkplatz, der von 0-24 Uhr benützt werden kann.

- 1.2.3** Es ist strengstens untersagt, brennbare Flüssigkeiten oder sonstige Gegenstände auf dem Mietgegenstand und/oder in der Tiefgaragenanlage abzustellen oder zu lagern; das gilt

auch für Reifen, Dachträger und sonstiges KFZ-Zubehör sowie Fahrräder. Der Mietgegenstand darf nicht für die Durchführung von Arbeiten an oder im Fahrzeug zweckentfremdet werden. Insbesondere Reparaturen, Ölwechsel und das Waschen des Fahrzeuges auf dem mit diesem Mietvertrag angemieteten Stellplatz ist nicht gestattet. Unnötiger Lärm ist zu vermeiden, insbesondere lautes Türeinschlagen und unnötiges Laufenlassen des Motors.

- 1.2.4 Der Vermieter ist berechtigt im Falle einer Umorganisation der Garage den derzeit zugewiesenen Stellplatz auf einen anderen Stellplatz zu ändern.
- 1.2.5 Der Mieter haftet für sämtliche verschuldete Beschädigungen anderer Fahrzeuge sowie von Tiefgarageneinrichtungen. Derartige Vorfälle sind unverzüglich der Hausverwaltung zu melden. Der Mieter haftet weiters für alle sonstigen Schäden, die durch eine nicht vertragsgemäße Nutzung des Mietgegenstands entstehen.
- 1.2.6 Dem Mieter ist es untersagt, den Mietgegenstand in irgendeiner Form zu verändern. Die Bodenmarkierungen, Wandfarben, Beleuchtungen oder ähnliches dürfen nicht verändert werden.
- 1.2.7 Der Mieter ist nicht berechtigt, sein Fahrzeug auf einem anderen als dem ihm zugewiesenen Stellplatz abzustellen.
- 1.2.8 Der Mieter bestätigt die Kenntnisnahme der Garagenordnung (Anlage) und verpflichtet sich, diese einzuhalten.
- 1.2.9 Auf der gesamten Liegenschaft gilt die Straßenverkehrsordnung (StVO) in gültiger Fassung.

1.3 Schliess- / Schrankenanlage

- 1.3.1 Soweit die Tiefgaragenanlage mit einer Schließ- bzw. Schrankenanlage versehen ist oder versehen wird, verpflichtet sich der Mieter, bei Ein-/Ausfahrten diese sofort zu verschließen, sofern dies nicht selbsttätig geschieht. Die dem Mieter zum Öffnen der Anlage übergebenen Schlüssel, Funksender o.ä. sind nicht an fremde Personen weiterzugeben.
- 1.3.2 Der Verlust, Diebstahl oder Beschädigung von Schlüsselkarten o.ä. ist dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung unverzüglich zu melden. Die Kosten für die Reparatur oder den Ersatz der Schlüsselkarten o.ä. sowie die Kosten der Neueinrichtung bzw. Neuprogrammierung der Anlage trägt der Mieter, wobei den Vermieter bzw. die Hausverwaltung eine Schadenminderungsobliegenheit trifft. Das gilt auch, soweit die Schließanlage ausgewechselt werden muss.

1.4 Haftung

- 1.4.1 Das Fahren auf der Liegenschaft und Abstellen des Fahrzeugs auf dem Mietgegenstand erfolgt auf eigenes Risiko des Mieters. Dem Vermieter trifft keine Verpflichtung zur Bewachung oder besonderen Beaufsichtigung des Fahrzeuges. Für Beschädigungen am

abgestellten Fahrzeug, Abhandenkommen von Teilen oder Gegenständen außer- oder innerhalb des abgestellten Fahrzeugs sowie für Diebstahl des Fahrzeugs selbst übernimmt der Vermieter keinerlei Haftung. Ebenso haftet der Vermieter nicht für Schäden durch Feuer, Wasser, Rauch, Versagen technischer Einrichtungen und höhere Gewalt.

- 1.4.2** Die Beweislast für das Verschulden des Vermieters oder seiner Leute trifft den Nutzer. Ein Ersatzanspruch erlischt, wenn der Mieter oder ein berechtigter Fahrzeuglenker den Schaden nicht innerhalb einer angemessenen Frist und jedenfalls einer allfälligen Schadensbehebung, dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung anzeigt.

2. VERTRAGSDAUER UND ÜBERGABE

- 2.1** Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2024 und wird befristet bis 5 Jahre abgeschlossen. Es endet daher automatisch am 30.06.2029, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.
- 2.2** Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten mittels eingeschriebenen Briefes aufgekündigt werden, wobei für die Rechtzeitigkeit das Datum des Einlangens beim Empfänger maßgeblich ist. Der Mieter verzichtet auf die Dauer von 6 Monaten ab Vertragsbeginn auf das Recht der Kündigung.
- 2.3** Bei der Übergabe des Mietgegenstands ist ein von beiden Parteien zu unterfertigendes Übergabeprotokoll zu erstellen. Etwaige Mängel, die der Mieter bei Übergabe rügt, werden in diesem Übergabeprotokoll festgehalten.
- 2.4** Dem Mieter wird bei Übergabe des Mietgegenstands die Schlüsselkarte übergeben. Diese Schlüsselkartenübergabe wird im gemäß Punkt 2.3 zu erstellenden Übergabeprotokoll vermerkt. Im Falle eines Verlustes einer oder mehrerer Schlüsselkarten hat der Mieter den Vermieter (bzw. die Hausverwaltung) umgehend darüber schriftlich darüber in Kenntnis zu setzen. Weiters verpflichtet sich der Mieter die Kosten für eine Anfertigung von Ersatzschlüsselkarten zu tragen.

3. AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG

Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund richtet sich nach den hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften (§§ 1117 und 1118 ABGB).

4. PAUSCHALMIETZINS

4.1 Allgemein

4.1.1 Der monatliche Pauschalmietzins besteht aus:

- (a) dem laufenden Pauschalmietzins für den Stellplatz,
- (b) der Umsatzsteuer in der vom Gesetzgeber jeweils festgesetzten Höhe,

Zum Zeitpunkt der Anmietung sind das folgende monatliche Beträge:

Pauschalmietzins (zzgl. 20% USt.)	EUR 100,00
USt. 20 %	EUR 20,00
Gesamtmietentgelt monatlich brutto	EUR 120,00

4.1.2 Sofern das Mietverhältnis nicht am ersten Tag eines Kalendermonats beginnt, sind bis zum Ablauf des ersten Kalendermonats jeweils nur die anteiligen Beträge der unter Punkt 4.1.1 genannten Beträge zu zahlen. Ab dem nächstfolgenden Kalendermonat ist das volle Mietentgelt Punkt 4.1.1 zu bezahlen.

4.1.3 Die Vertragsparteien haben sich darauf verständigt, dass die Vermietung des KFZ-Stellplatzes zu einem Pauschalmietzins erfolgt. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die vermietende Partei somit keine Betriebskostenanpassungen für den KFZ-Stellplatz durchführen muss und wird, ebenso wird hierfür keine Betriebskostenabrechnung vorgelegt. Die Indexierung des Pauschalmietzinses für den KFZ-Stellplatz ist gemäß den in diesem Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen entsprechend durchzuführen.

5. WERTSICHERUNG

5.1 Der Pauschalmietzins wird auf Basis des von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) wertbeständig erhalten.

5.2 Der Pauschalmietzins ist wertgesichert mit dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder dem an seine Stelle tretenden Index und wird einmal jährlich angepasst. Die erste Anpassung des Pauschalmietzinses erfolgt im Ausmaß der Veränderung zwischen der für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarten Indexzahl des VPI 2020 und der Indexzahl des VPI 2020 für den folgenden September mit Wirkung ab 1. Jänner jenes Jahres, in welchem diese Veränderung erstmals festgestellt werden kann. Jede weitere Anpassung des Pauschalmietzinses erfolgt mit Wirkung ab 1. Jänner eines jeden folgenden Jahres; der Pauschalmietzins verändert sich dabei im selben Ausmaß wie sich die für September des Vorjahres zu der für September des Vorjahres verlautbarte Indexzahl des VPI 2020 verändert hat. Eine Änderung des Pauschalmietzinses während der ersten zwei Monate nach Vertragsabschluss ist ausdrücklich ausgeschlossen.

- 5.3** Selbst wenn der Vermieter den Pauschalmietzins ohne Berücksichtigung der Wertsicherung entgegennimmt oder quittiert, hat er damit keinesfalls konkludent auf die sich aufgrund der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Erhöhungsbeträge verzichtet. Dem Vermieter steht das Recht zu, die Wertsicherungsdifferenz rückwirkend für die Dauer von 3 Jahren einzuheben (§ 1486 ABGB).
- 5.4** Für den Fall, dass der Verbraucherpreisindex 2020 nicht mehr verlautbart wird, gilt der Index als vereinbart, der an dessen Stelle von Statistik Austria oder einer anderen dazu berufene staatliche Institution verlautbart wird.

6. ZAHLUNG DES MIETENTGELTS

- 6.1** Der Pauschalmietzinsgemäß Punkt 4.1.1 ist monatlich im Voraus bis zum 5. eines jeden Monats auf das vom Vermieter bekanntgegebene Konto, spesenfrei für den Vermieter, zu bezahlen. Dem Mieter wird empfohlen, die monatliche Miete mittels eines Einziehungsauftrages für Lastschriften über ein Girokonto einer Bank zu bezahlen.
- 6.2** Der Mieter nimmt zur Kenntnis und erteilt seine ausdrückliche Zustimmung, dass der Vorschreibungsversand auch per E-Mail an die im Deckblatt angeführte E-Mail-Adresse oder an eine von ihm später bekanntgegebene geänderte E-Mail-Adresse erfolgen darf.
- 6.3** Unterlässt der Mieter die Bekanntgabe einer geänderten E-Mail-Adresse, erfolgt die Zustellung aller mietvertragsrechtlichen, relevanten Dokumente weiterhin wirksam an die ursprünglich bekanntgegebene E-Mail-Adresse.
- 6.4** Der Mieter ist verpflichtet, das Mietentgelt gemäß Punkt 4.1.1 für den ersten Monat der Laufzeit des Mietverhältnisses bereits vor Übergabe des Mietgegenstandes im Voraus nachweislich zu überweisen.
- 6.5** Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Mieter zur Bezahlung der gesetzlichen Verzugszinsen. Weiters hat der Mieter im Falle des Zahlungsverzuges eine Manipulationsgebühr von EUR 5,00 pro Mahnung zu bezahlen.
- 6.6** Bei vom Mieter verschuldeter verspäteter Zahlung ist der Vermieter überdies berechtigt, ihm durch den vom Mieter verschuldeten Zahlungsverzug entstandene Schäden, insbesondere Eintreibungskosten durch ein Inkassobüro, Prozess- und Anwaltskosten, vom Mieter einzuheben, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.
- 6.7** Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Vermieter auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der Mieter erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des Vermieters zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

7. KAUTION

- 7.1** Der Mieter hinterlegt vor Übergabe des Mietgegenstands eine (Bar-)Kautions in Höhe von EUR 600,00. Die Leistung der Kautions ist eine Voraussetzung für die Übergabe des Mietgegenstands.
- 7.2** Der Vermieter wird die Kautions für den Mieter, soweit am Markt für solche Beträge möglich fruchtbringend, bei einer österreichischen Bank anlegen.
- 7.3** Die Kautions dient zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung durch den Mieter. Der Mieter darf diese Kautions keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietentgeltrückständen widmen.
- 7.4** Der Vermieter ist berechtigt, Forderungen gegen den Mieter aus der Kautions zu decken, ohne dass damit die jeweilige Verpflichtung des Mieters getilgt ist. Der Mieter ist in diesem Fall vielmehr verpflichtet, die Kautions unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken. Der Vermieter wird gegebenenfalls eine Fremdfinanzierung in Anspruch nehmen und als Sicherheit dafür seine Ansprüche gegenüber dem Mieter abtreten oder verpfänden müssen, wobei der werthaltige Bestand dieser Sicherheiten regelmäßig eine Voraussetzung für den Weiterbestand der Fremdfinanzierung ist, andernfalls der Gläubiger sie aufkündigen kann. Die unterlassene Wiederauffüllung der Kautions im Falle deren Inanspruchnahme durch den Vermieter trotz schriftlicher Aufforderung und der Setzung einer 14-tägigen Frist hierzu wird deshalb als Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.
- 7.5** Die Rückzahlung der Kautions samt darauf erhaltener Zinsen abzüglich KEST, Kosten (darunter fallen auch Negativzinsen) und Gebühren erfolgt gemäß § 16b MRG unverzüglich nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstands an den Vermieter gemäß Punkt 15, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

8. AUFRECHNUNG MIT GEGENFORDERUNG UND ZURÜCKBEHALTUNG DER MIETE

Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, die Gegenforderung des Mieters wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.

9. HAFTUNG DES VERMIETERS

Die Haftung des Vermieters wird – soweit gesetzlich möglich – auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

10. GARAGENORDNUNG, GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

10.1 Garagenordnung

10.1.1 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Garagenordnung besteht (Anlage). Änderungen oder Ergänzungen der Garagenordnung werden wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter diese Änderungen oder Ergänzungen, die für den Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere weil diese geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, mitteilt und der Mieter innerhalb einer Frist von vier Wochen der Änderung oder Ergänzung nicht widerspricht bzw. im Falle einer Änderung oder Ergänzung zum Nachteil des Mieters dieser binnen der genannten Frist zustimmt.

10.1.2 Der Mieter verpflichtet sich, diese Garagenordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen, Angestellten und Besucher zu deren Einhaltung anzuhalten.

10.2 Gemeinschaftseinrichtungen

10.2.1 Der Mieter hat das Recht das allgemeine Stiegenhaus und die Aufzugsanlage mitzubedenutzen.

10.2.2 Der Vermieter wird zur Hintanhaltung widmungswidriger Nutzungen der Gemeinschaftseinrichtungen durch Dritte, sofern dadurch den Parteien funktionelle oder wirtschaftliche Nachteile entstehen könnten, nach Aufforderung durch den Mieter geeignete Maßnahmen treffen.

10.2.3 Der Vermieter behält sich für die Gemeinschaftseinrichtungen das Recht vor, bei Vorliegen gewichtiger Gründe Zu- und Erweiterungsbauten aller Art zu errichten, sowie bestehende Gemeinschaftseinrichtungen zu verlegen, zu entfernen oder einer anderen Nutzung zuzuführen, dies soweit es sich nicht um Bereiche handelt, deren (Mit-)Nutzung zur Nutzung des Mietgegenstands gemäß dieser Vereinbarung erforderlich ist, oder deren (Mit-)Nutzung vertraglich vereinbart wurde.

11. BENUTZUNG, WARTUNG, INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG DES MIETGEGENSTANDES

11.1 Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen sorgfältig und schonend zu behandeln.

11.2 Hinsichtlich der Erhaltung und Erneuerung des Mietgegenstands wird Folgendes vereinbart:

- (a) Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche Schäden und notwendige Erneuerungen am Mietgegenstand sowie an den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, welche der üblichen Brauchbarkeit des Mietgegenstands nicht entgegenstehen, auf seine Kosten zu beheben bzw. vorzunehmen.
- (b) Der Vermieter ist verpflichtet, sämtliche der üblichen Brauchbarkeit des Mietgegenstands entgegenstehende Mängel auf eigene Kosten zu beheben,

soweit nicht der Mieter und/oder ihm zurechenbare Personen den Mangel oder Schaden herbeigeführt haben.

- 11.3** Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstands bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder diesem zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat der Mieter unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber weiters für jede Beschädigung des Mietgegenstands und der Gemeinschaftseinrichtungen, welche vom Mieter selbst, seinen Angehörigen und allen Personen, deren Gebrauch des Mietgegenstands als mittelbarer Gebrauch durch den Mieter zu sehen ist, verursacht wird.
- 11.4** Kommt der Mieter seinen in den vorstehenden Absätzen näher angeführten Verpflichtungen trotz Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten - unter analoger Anwendung des § 8 Abs 2 MRG - auf Kosten des Mieters zu veranlassen. Zur Beseitigung akuter Gefahren bedarf es keiner Mahnung und Fristsetzung.
- 11.5** Dem Mieter obliegt ab Übernahme des Mietgegenstands die Verkehrssicherungspflicht für diesen und er stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei, die aus einer Verletzung dieser Verpflichtung herrühren.
- 11.6** Der Mieter verzichtet auf jegliche Ersatzansprüche für bloß nützliche – nicht jedoch für notwendige – Aufwendungen gemäß § 1097 ABGB iVm § 1036 ff ABGB, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen und soweit es sich nicht um Aufwendungen handelt, die dem Vermieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen oder den Bestimmungen dieses Mietvertrags obliegen.

12. SCHÖNHEITSREPARATUREN

Der Vermieter ist nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet.

13. PFANDRECHT DES VERMIETERS

Betreffend das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters an den vom Mieter eingebrachten, dem Mieter oder seinen mit ihm in gemeinschaftlichem Haushalt lebenden Personen gehörigen Einrichtungsgegenständen und Fahrnissen gelten die gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere § 1101 ABGB).

14. UNTERVERMIETUNG

- 14.1** Die Untervermietung ist nicht gestattet.
- 14.2** Im Falle einer Weitergabe oder Mitbenutzung gemäß dem vorangehenden Abs 1 bleibt der Mieter für die Einhaltung des Mietvertrages durch den Benutzer und für die termingerechte Räumung, insbesondere durch einen Unterbestandnehmer oder sonstigen Nutzer bei Beendigung des Mietverhältnisses verantwortlich; er haftet dem Vermieter für den durch Verschulden des Nutzers oder Unterbestandnehmers verursachten Schaden.

15. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

- 15.1** Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) an den Vermieter zu übergeben.
- 15.2** Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Rückstellung des Mietgegenstandes sämtliche Schlüsselkarten zu übergeben. Bei Beschädigung, Zerstörung oder Abhandenkommen der Schlüsselkarte ist die Kautions verfallen.
- 15.3** Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffene Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietgegenstand zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietgegenstands auf seine Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen bleibt unbenommen.
- 15.4** Der Mietgegenstand ist bei Beendigung dieses Mietvertrags ordnungsgemäß wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen. Die Verpflichtung umfasst nicht die Behebung von zufällig entstandenen Schäden (zB Wasserrohrbruch). Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den notwendigen Arbeiten zu betrauen, wobei der Mieter verpflichtet ist, die für diese Arbeiten notwendigen Kosten binnen vierzehn Tagen nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung zu ersetzen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt.
- 15.5** Der Mieter ist neben der Zahlung eines monatlichen Benutzungsentgelts in derselben Höhe wie das Mietentgelt ferner zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von drei monatlichen Mietentgelten (Punkt 4.1.1) verpflichtet, falls der Mietgegenstand nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Rückstellungstermin an den Vermieter übergeben wird. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden an der nicht fristgerechten Rückstellung des Mietgegenstands trifft. Der Vermieter ist berechtigt, diese Vertragsstrafe mit der Kautions zu verrechnen.

16. PERSONENMEHRHEIT ALS MIETER

Mehrere Mieter haften für sämtliche mieterseitige Verpflichtungen unter diesem Mietvertrag solidarisch.

17. ANLAGEN

Folgende Anlagen gelten als Bestandteile dieses Mietvertrags

Anlage Garagenordnung

Anlage Datenschutz-Information

Bei Widersprüchen zwischen diesem Mietvertrag und den Anlagen gehen die Bestimmungen dieses Mietvertrages den Anlagen vor.

18. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 18.1** Der Vermieter überlässt die personenbezogenen Daten des Mieters zum Zweck der Erfüllung dieses Mietvertrags an die vom Vermieter bestellte Hausverwaltung. Informationen über den Umfang der Datenverarbeitung enthält die Datenschutzhinweise der Hausverwaltung, die unter Anlage nachgelesen werden kann.
- 18.2** Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.
- 18.3** Sollten einzelne Bestimmungen dieses Mietvertrages gegen gesetzliche Bestimmungen verstoßen oder aus einem sonstigen Grund ungültig oder undurchführbar sein oder sollte sich eine Regelungslücke herausstellen, berührt dies die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht.
- 18.4** Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag gehen auf Rechtsnachfolger des Vermieters über. Im Fall des Verkaufes der Liegenschaft sowie jeglichen anderen Wechsels in der Person des Vermieters bleibt das Mietverhältnis in seiner Gesamtheit davon unberührt. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietvertrag unter Aufrechterhaltung aller Vertragsbestimmungen – insbesondere betreffend Dauer (Befristung) – gegenüber allen Rechtsnachfolgern im Eigentum der Liegenschaft gelten zu lassen, sodass sich sämtliche künftige Eigentümer des Mietgegenstands gegenüber dem Mieter auch auf diese Bestimmungen berufen können (echter Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 881 ABGB). Die Bestimmung des § 1120 ABGB wird insoweit abbedungen. Dies gilt auch gegenüber sonstigen Rechtsnachfolgern des Vermieters, z.B. Fruchtgenussberechtigten.
- 18.5** Dieser Mietvertrag unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss seiner Verweisungsnormen. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des für die Lage des Mietgegenstands jeweils sachlich und örtlich zuständigen Gerichts vereinbart.
- 18.6** Eine allfällige aus dem Abschluss dieses Mietvertrags resultierende Rechtsgeschäftsgebühr trägt der Mieter zur Gänze. Die Mietvertragsvergebühung beträgt EUR 50,40. Die Kosten der Vergebühung hat der Mieter vor Vertragsunterzeichnung zu überweisen.
- 18.7** Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung hat jede Partei selbst zu tragen.

- 18.8 Änderungen der Anschrift der Parteien sind der jeweils anderen Partei unverzüglich bekanntzugeben, widrigenfalls Postsendungen an die zuletzt bekanntgegebene Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten. Derzeit ist die Anschrift des Mieters die Adresse des Mietgegenstandes.

Wien, am 18.06.2024

Wien, am 18.6.24


teamneunzehn.at
Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG
Millennium Tower
1200 Wien
01810 22 30
für den Vermieter
hausverwaltung@teamneunzehn.at
ATU59062329
FN 36233 i



für den Mieter