

MIETVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tag zwischen

Michael Huber, geb. 22.10.1968

Adresse: Achauer Straße 8/4/26, 2333 Leopoldsdorf

im folgenden kurz „Vermieter“ genannt,
einerseits und

Alexander Pirkmayer, geb. 01.11.1983

Adresse: Hasengasse 10/34, 1100 Wien

im folgenden kurz „Mieter“ genannt,
andererseits

mit folgendem Inhalt:

I.

Vertragsgegenstand

Der Vermieter ist Miteigentümer der Liegenschaft EZ 56, Grundbuch 04017 Leesdorf, BG Baden. Mit diesen Anteilen ist untrennbar Wohnungseigentum an Top 01 verbunden.

Die Anschrift des Bestandgegenstandes lautet Leesdorfer Hauptstraße 30, Top 01, 2500 Baden.

Weiters gehört auch noch ein Stellplatz in der Garage zur Wohnung, die Parkplatz ist mit der Nummer 08 versehen.

Die Wohnung ist mit einer funktionstüchtigen Heizung ausgestattet; es wird übereinstimmend festgehalten, dass Böden, Wände und Zimmerdecken in absolut neuwertigem Zustand sind, da Die Wohnung erst neuwertig ist und gerade neu ausgemalt wurde.

Im Bestandgegenstand befinden sich die ebenfalls mitgemietete Kücheneinrichtung sowie die Badezimmereinrichtung.

Da sich die Eigentumswohnung in einem Gebäude befindet, das aufgrund einer nach dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung errichtet wurde, wird zwischen den Vertragsparteien festgehalten, dass die Bestimmungen des I. und II. Abschnittes des Mietrechtsgesetzes mit Ausnahme der §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49 auf den gegenständlichen Mietvertrag nicht zur Anwendung gelangen.

II.

Beginn und Dauer:

Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2025 und wird auf die Dauer von 5 Jahren geschlossen und endet am 31.08.2030 ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass § 29 Abs 2 MRG unberührt bleibt.

Dem Mieter kommt - entsprechend dem Gesetz - das Recht zur Aufkündigung nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der Fristvereinbarung unberührt. Der Mietvertrag ist weder auf Verwandte oder sonstige in der Wohnung wohnende oder gemeldete Personen übertrag- oder vererbbar oder auf sonstige Weise weiterzugeben.

III.

Mietzins:

Der vereinbarte Hauptmietzins beträgt netto € 1.245,- (abzüglich Befristungsabschlag 25% = **933,75**) zuzüglich der auf die Wohnungseigentumseinheit entfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben derzeit netto € 223,30 + € 22,33 USt monatlich, sowie 53,48 HK Akonto und 27,13 Warmwasserakonto zuzüglich 13,41 USt = somit gesamt € 1.273,40 zuzüglich der BK 11,36 + USt 2,27 für die Garage – somit **GESAMTMIETE: 1.287,03**. Da der Vermieter von der Kleinunternehmerregelung Gebrauch macht, kommt auf den Hauptmietzins keine Umsatzsteuer dazu. Sollte der Vermieter die Kleinunternehmergrenze überschreiten, so versteht sich der Hauptmietzins inkl. der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Der Mietzins zuzüglich der oben erwähnten Betriebskosten und der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe ist am Ersten eines jeden Monats im vorhinein zur Zahlung auf das Konto des Vermieters bei der ERSTE BANK, IBAN: AT30 2011 1289 2445 2904, BIC: GIBAATWWXXX, zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Der Mieter verpflichtet sich, eine sich aus der Jahresabrechnung der Betriebskosten und Warmwasser/Heizkosten eventuell ergebende Nachzahlung binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe an den Vermieter zu bezahlen, ein eventuelles Guthaben steht dem Mieter zu. Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (derzeit §§ 21 bis 24 MRG), ohne, dass dadurch die Anwendbarkeit weiterer, im Folgenden nicht genannter Bestimmungen des MRG normiert werden würde. Kosten für den Strombezug sowie Telefonkosten sind vom Mieter selbst zu tragen, der auch die Anmeldung der Anschlüsse auf seinen Namen binnen 14 Tagen veranlassen wird. Der gemäß Abs. 1 vereinbarte Hauptmietzins wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 wertgesichert. Sollte dieser Index nicht mehr verlaubar werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der dem Verbraucherpreisindex entspricht. Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlaubar werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt vom Bundesamt Statistik Österreich angewendet wurden, so dass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses errechnete Indexzahl, wobei Schwankungen bis einschließlich 3% nach oben oder unten jeweils unberücksichtigt bleiben. Bei Überschreitung der Schwellgrenze wird jedoch die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die nach Überschreitung der Schwellgrenze festgelegte Indexzahl bildet die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Veränderungen. Macht der Vermieter von seinem Recht auf Anhebung des Mietzinses, wenn auch über einen längeren Zeitraum, keinen Gebrauch, so ist damit kein Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung verbunden. Die Vertragsteile vereinbaren daher, dass es dem Vermieter auch gestattet ist, nachträglich noch nicht verjäherte Wertsicherungsbeträge einzuheben.

IV.

Rechte und Pflichten der Vertragsteile:

Der Mieter erklärt, den Mietgegenstand in neuwertigem Zustand übernommen zu haben. Er verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand und die mitgemieteten Einrichtungsgegenstände pfleglich zu behandeln und nach Beendigung des Mietverhältnisses den Vermietern unter Berücksichtigung einer normalen Abnutzung in gleich gutem Zustand zurückzustellen.

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt sowie dessen Versorgungsanlagen zu warten und in Stand zu halten und erklärt, die Vermieter aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos gegenüber den übrigen Bewohnern des Hauses zu halten.

Den Mieter trifft daher die Erhaltungspflicht des § 1096 ABGB.

Der Vermieter ist verpflichtet, nach Maßgaben der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen. Die Wohnung verfügt über eine Hauszentralheizung (für Warmwasser und Heizung), deren Wartung, Reparatur bzw. Erneuerung im Rahmen der Betriebskosten bzw. Reparaturrücklagen erfolgt. Dem Mieter ist es nicht gestattet, ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen innerhalb oder außerhalb des Bestandgegenstandes vorzunehmen. Selbst wenn der Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen gegeben haben, steht dem Mieter dafür nach Beendigung des Mietverhältnisses kein Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter zu, auch wenn es sich um eine wesentliche Verbesserung des Bestandobjektes handelt, die über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen ist. Bauliche Veränderungen, die ohne Schädigung der Substanz des Mietgegenstandes entfernt werden können, dürfen vom Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auf eigene Kosten entfernt werden, sofern der Mieter den ursprünglichen Zustand wieder herstellt. Ausdrücklich weist der Vermieter darauf hin, dass die Türen nicht beschädigt werden dürfen; Dübel und Kleber auf Fliesen sind allerdings als normale Abnutzung anzusehen.

Als Tierhaltung ist nur die Haltung von Katzen erlaubt. Der Mieter erklärt aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen an den Wasser-, Licht- und Kanalisationsleitungen, aus Mängeln der Waschküche und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen.

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter können den Mietgegenstand bei Gefahr in Verzug jederzeit betreten. Aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle der bevorstehenden Beendigung des Bestandverhältnisses) ist der Vermieter berechtigt, den Mietgegenstand zu den üblichen Tageszeiten, nach vorheriger Verständigung des Mieters, zu betreten; der Vermieter ist auch berechtigt, zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter den Mietgegenstand in angemessenen Zeitabständen zu betreten.

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen, es sei denn, diese Gegenforderung wird vom Vermieter anerkannt oder wurde gerichtlich festgestellt.

V.

Benützung, Untervermietung:

Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken benützt werden.

Dem Mieter ist es nicht gestattet, ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters den Vertragsgegenstand entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen zu überlassen.

Dem Mieter steht auch nicht das Recht zu, die Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

VI.

Auflösungsgründe:

Das Mietverhältnis kann vom Vermieter bei Vorliegen eines wichtigen Grundes auch vor Ablauf der im Punkt II. bestimmten Vertragsdauer aufgelöst werden. Ein solcher wichtiger Grund liegt vor,

- a) wenn der Mieter gegen wichtige, sich aus dem vorliegenden Vertrag ergebende Interessen der Vermieter verstößt, was insbesondere dann anzunehmen ist, wenn der Mieter das Bestandsobjekt entgegen den Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich weitergegeben hat, wenn er seine Instandhaltungspflicht verletzt oder das Bestandsobjekt nicht pfleglich behandelt,
- b) wenn der Mieter Strom-, Gas oder Telefongebühren nicht bezahlt, der Vermieter zu deren Zahlung in Anspruch genommen wird und der Mieter die Bezahlung innerhalb vierzehntägiger Nachfrist nicht leistet,
- c) wenn der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses trotz Mahnung und Setzung einer achttägigen Nachfrist im Rückstand ist,
- d) wenn über das Vermögen des Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet wird, oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird,
- e) wenn der Mieter vom Bestandsobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht.

VII.

Kosten und Gebühren:

Es fallen keine Mietvertragserrichtungskosten für den Mieter an.

VIII.

Räumung:

Bei Räumung ist das Bestandsobjekt in gereinigtem Zustand zu übergeben.

Schäden, die über die normale Abnutzung des Mietgegenstandes und der Einrichtungsgegenstände hinausgehen, sind vom Mieter zu beheben.

Der Vermieter ist bei Beendigung des Mietvertrages nicht zum Ersatz von Kosten verpflichtet, die dem Mieter durch Um- und Einbauten bzw. Adaptierungen in dem Bestandsobjekt erwachsen sind.

IX.

Kautions:

Der Mieter leistet dem Vermieter für die Einhaltung dieses Vertrages und zur Sicherung für die Bezahlung der Mietzinse und Absicherung von Schadenersatzansprüchen (Schäden an der Wohnung und den Einrichtungsgegenständen) eine Kautions in der Höhe von € 3.900,00

(Euro dreitausendneunhundert), welcher Betrag mindestens 2 Wochen vor Schlüsselübergabe auf das Mietenkonto zu überweisen ist. Die Kautions wird auf einem Sparbuch einer österreichischen Bank eingelegt. Die Kautions wird von den Vermietern dem Mieter zuzüglich der angewachsenen Zinsen Zug um Zug gegen Übergabe des Mietgegenstandes in jenem Zustand, wie er übernommen wurde, ausgenommen eine normale Abnutzung, rückgestellt, soweit der Mieter nachweist, dass er Forderungen, für die die Vermieter herangezogen werden können, wie z. B. Strom- und Telefonrechnungen, bezahlt hat.

Aus dieser Kautions können vom Vermieter aushaftende Mietforderungen und/oder Instandsetzungsarbeiten am Mietgegenstand bzw. sonstige berechnigte Forderungen (z.B. Strom und Telefonrechnungen) bezahlt werden. Bei Inanspruchnahme der Kautions während des Mietverhältnisses, ist der Mieter verpflichtet die Kautions umgehend wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen

X.

Allfälliges:

Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietvertrages sämtliche Unterschriften zu leisten, welche nötig sind, um den Strombezug und den Telefonanschluss auf den Vermieter oder einen von ihm bekanntgegebenen Dritten zu übertragen. Für Schäden aus der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung haftet der Mieter.

Es wird vom Vermieter und Mieter festgehalten, keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.

Baden, am 11. 8. 25

Mieter



Vermieter

ÜBERGEBEN: 2 POSTSCHLÜSSEL
2 SCHLÜSSEL FÜR GÜLLRAUCH
4 KELLERSCHLÜSSEL
3 WOHNUNGS - RAUSGANGSCHLÜSSEL



Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag

Diese Zusatzvereinbarung wird geschlossen zwischen: **Vermieter:** Michael Huber, geb. 22.10.1968, Adresse: Achauer Straße 8/4/26, 2333 Leopoldsdorf

Mieter: Alexander Pirkmayer, geb. 01.11.1983, Adresse: Hasengasse 10/34, 1100 Wien

Bezugnehmend auf den Mietvertrag für das Objekt Leesdorfer Hauptstraße 30, Top 01, 2500 Baden, abgeschlossen am 11.08.2025, werden folgende Ergänzungen vereinbart, die Bestandteil des Mietvertrags sind:

1. Erhaltungspflichten (§ IV.)

Der Mieter übernimmt die Erhaltungspflicht für jene Teile des Mietgegenstandes, die seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen (z. B. Leuchtmittel, Silikonfugen, Türgriffe). Für die Erhaltung des Hauses, der allgemeinen Teile und der wesentlichen Teile des Mietgegenstandes (z. B. Leitungen, Heizungsanlage, Fenster, Dach, Außenwände, fest eingebaute Küche samt Geräten) bleibt der Vermieter verantwortlich.

2. Strom-/Telefonanschluss (§ X.)

Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Abmeldung von Strom- und Telefonanschlüssen auf seinen Namen vorzunehmen. Eine Verpflichtung zur Übertragung auf den Vermieter oder Dritte besteht nicht.

3. Kautions (§ IX.)

Eine Auffüllpflicht der Kautions während des laufenden Mietverhältnisses besteht nicht. Die Kautions dient ausschließlich der Sicherung von Forderungen bei Beendigung des Mietverhältnisses.

4. Umsatzsteuer (§ III.)

Der vereinbarte Mietzins ist als Bruttobetrag festgeschrieben. Eine nachträgliche Erhöhung aufgrund Wegfalls der

Kleinunternehmerregelung ist ausgeschlossen.

Diese Zusatzvereinbarung tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft und gilt als Bestandteil des Mietvertrags.

Baden, 11.08.2025

Alexander Pirkmayer 

Ort, Datum, Mieter

Ort, Datum, Vermieter