



MV_00026669

1 von 8
MIETVERTRAG
WF: 374302

MIETVERTRAG

VERMIETER:

ARSENAL Immobilien Development GmbH

VERTRETEN DURCH:

**EHL Immobilien
Management GmbH**
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien
T +43-1-512 76 90-900
E-Mail: office@ehl.at

MIETER:

Frau
Enya HAAS

ADRESSE:
Weissenbachweg 21
6067 Absam

GEBURTSDATUM: 20.08.2002

TEL. NR.: +43 699 17 29 0111

E-MAIL: enya.haas.eh@gmail.com

TOP / WHG:
74

VERTRAGSBEGINN:
01.10.2023

VERTRAGSENDE:
unbefristet

PRÄAMBEL

Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 4041 und 4404, GB 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksadresse 1030 Wien, Arsenal Obj 16.

Die Liegenschaft befindet sich im sogenannten Arsenal, einem ehemaligen militärischen Gebäudekomplex. Nach umfangreichen Zerstörungen der Gebäude im Arsenal während des Zweiten Weltkrieges wurden aufgrund einer Ministerratsbeschlusses aus dem 1951 unter anderem Wohnungen im Arsenal neu geschaffen. Darüber hinaus haben die jeweiligen Eigentümer der Gebäude im Arsenal im Rahmen des Denkmalschutzes für die Erhaltung der Gebäude erhebliche Eigenmittel aufgewendet.
Auf das gegenständliche Mietverhältnis kommen die zwingenden Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes zur Anwendung.

I. MIETGEGENSTAND

1. Der Vermieter vermietet und übergibt, der Mieter mietet und übernimmt die Wohnung Top 74 im 3. Obergeschoss des Hauses 1030 Wien, Arsenal Obj 16 im Ausmaß von ca. 35.86 m², VR, AR, 1.Zi, Bad, WC, gemäß Plan Beilage ./A. Warmwasseranschlüsse befinden sich in Bad und Küche.

Derzeit sind keine Kellerabteile zur Nutzung durch die Mieter vorhanden. Sollten diese errichtet werden, wird dem Mieter auf Wunsch und je nach Verfügbarkeit ein separates Kellerabteil entgeltlich zur Verfügung gestellt. Über diese Nutzung wird eine gesonderte Vereinbarung getroffen.

2. Festgehalten wird, dass der Mietgegenstand samt Ausstattung von den Vertragsparteien eingehend besichtigt wurde und dieser durch den Plan Beilage ./A, welcher ein integrierter Bestandteil dieses Vertrages ist, hinreichend spezifiziert ist.
3. Da zur ausschließlichen Nutzung durch den Mieter nur der Innenbereich des Mietgegenstandes vermietet ist, bedürfen Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstandes der Zustimmung des Vermieters. Ausgenommen hiervon sind unwesentliche Veränderungen dieser Außenflächen sowie Veränderungen der bzw. Verfügungen über die Außenflächen, die von der höchstgerichtlichen Judikatur in Anwendung des § 9 MRG als zulässig erachtet wurden, sofern durch diese Verfügungen bzw. Veränderungen keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu besorgen ist, keine Schädigung des Hauses und keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses erfolgt und die Veränderung keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt. Die Montage einer Satellitenanlage wird ausdrücklich untersagt.
4. Direkt vom Mieter verursachte Kosten, wie insbesondere für Strombezug und Telefon/Fax, trägt der Mieter. Anmeldung und Verrechnung erfolgt auf Namen des Mieters.

Die Beheizung erfolgt mittels Gastherme in allen Haupträumen.

Hier besteht mit einem Energieanbieter ein Versorgungsvertrag für die Liegenschaft. Die Vorschreibung und Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten sowie Kaltwasserkosten für das gegenständliche Mietobjekt erfolgt von einem zentral beauftragten befähigten Abrechnungsunternehmen direkt mit dem Mieter.

5. Dem Mieter wird der Abschluss einer angemessenen Haushaltsversicherung für den Mietgegenstand empfohlen, widrigenfalls vom Mieter verursachte Schäden (rechtswidriges und schuldhaftes Verhalten vorausgesetzt) vom Mieter aus Eigenem zu ersetzen sind (z.B. bei Schäden, die durch eine falsch angeschlossene Waschmaschine eintreten).
6. Im Haus ist ein Personenaufzug vorhanden. Der Mieter ist berechtigt, den Personenaufzug zu benützen, verpflichtet sich jedoch auch, seinen Anteil an den Betriebskosten dieser Gemeinschaftsanlage (Pkt. IV.2) während der gesamten Mietdauer zu leisten, unabhängig davon, ob er sie in Anspruch nimmt.
7. Das Haus 1030 Wien, Arsenal Objekt 16 weist eine überdurchschnittliche Lage (außerhalb des Gründerzeitviertels) mit hervorragender Infrastruktur (Hauptbahnhof, Ruhelage, Grünlage) auf, welche beim Mietzins berücksichtigt wurde. Öffentliche Verkehrsmittel (insbesondere Straßenbahnlinie 18, Autobus 69A) sind gleichermaßen wie wesentliche kulturelle Einrichtungen (Schloss Belvedere, Heeresgeschichtliches Museum) gut zu Fuß erreichbar. Die Nahversorgung ist überdurchschnittlich gut, praktische Ärzte und Fachärzte, Apotheken, verschiedenste Dienstleistungsunternehmen, Einkaufsstraßen, Parks (Schlossgarten, Schweizer Garten) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

II. MIETZWECK

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand überwiegend für eigene **Wohnzwecke sowie für Wohnzwecke von Mitbewohnern** zu verwenden.

Im Fall des Zuwiderhandelns gegen diese Verpflichtung, wird der Mieter dem Vermieter, in sinngemäßer Anwendung des § 30 UStG 1994, jenen Nachteile ersetzen, die dem Vermieter aus der vertragswidrigen Nutzung des Mietobjektes erwachsen. Eine Änderung des Mietzweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters.

III. MIETZEIT

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2023. Ab diesem Zeitpunkt ist das Mietentgelt gemäß Pkt. IV dieses Vertrages zu entrichten.
2. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
3. Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich aufzukündigen. Der Mieter verzichtet für die Dauer von 1 Jahr ab Mietbeginn auf die Ausübung des Kündigungsrechtes, sodass mieterseits eine Mindestbindung von 16 Monaten an das Mietverhältnis ab Vertragsbeginn besteht. Um eine schnellere, einfache und umweltbewusste Bearbeitung der Kündigung zu gewährleisten, wird dem Mieter eine Zusendung des eigenhändig unterfertigten Kündigungsschreibens als Scan per E-Mail an die E-Mail-Adresse: office@ehl.at empfohlen.

IV. MIETENTGELT

Das Mietentgelt besteht aus:

- dem laufenden Hauptmietzins
- dem Anteil an Betriebs-, Nebenkosten und öffentlichen Abgaben
- der Umsatzsteuer in der vom Gesetzgeber jeweils festgesetzten Höhe

Zum Zeitpunkt der Anmietung lauten die monatlichen Beträge netto wie folgt:

Aufzugskosten Akonto	€ 1,79
Betriebskosten Akonto	€ 59,17
Hauptmietzins	€ 466,31
USt. 10 %	€ 52,73
Gesamtmiete brutto	€ 580,00

1. HAUPTMIETZINS

- 2.1. Vereinbart wird, dass der Hauptmietzins auf Basis des von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 20) wertbeständig erhalten wird.
- 2.2. Der Hauptmietzins ändert sich im gleichen Verhältnis wie sich der im Vergleichszeitraum ändert, wobei sowohl eine Erhöhung als auch eine Senkung des Hauptmietzinses möglich ist. Ausgangsbasis für die erste Änderung ist die für den Zeitpunkt des Mietbeginns verlautbarte Indexzahl, Vergleichsindex ist die für den nächstfolgenden September verlautbarte Indexzahl. In den Folgejahren erfolgt die Indexierung durch Vergleich der für September eines Jahres verlautbarten Indexzahl mit der für September des Vorjahres verlautbarten Indexzahl. Der Hauptmietzins wird einmal jährlich mit Wirkung zum 1. Jänner eines jeden Jahres angepasst, frühestens jedoch nach Ablauf von drei Monaten nach Vertragsabschluss. Sobald nach Veröffentlichung der Indexzahl ein Vergleich möglich ist und somit die Änderung des Hauptmietzinses feststeht, ist der Vermieter berechtigt, einen erhöhten Hauptmietzins zur nächsten Entgeltfälligkeit zu fordern bzw. verpflichtet, eine Senkung vorzunehmen. Differenzbeträge, die sich beginnend mit dem Vergleichsmonat aus der Wertsicherung ergeben, sind gemeinsam mit der erstmaligen Vorschreibung des geänderten Hauptmietzinses nachzuzahlen bzw. gutzuschreiben. Unterjährige Veränderungen des VPI innerhalb des Vergleichszeitraumes finden keine Berücksichtigung.
- 2.3. Für den Fall, dass der vereinbarte Verbraucherpreisindex 2020 nicht mehr verlaubar wird, tritt an seine Stelle der Baukostenindex für Wohnungs- und Siedlungsbau 2020

2. BETRIEBS-, NEBENKOSTEN UND ÖFFENTLICHE ABGABEN

- 2.4. Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (derzeit §§ 21 ff MRG).

- 2.5. Der Mieter erteilt seine ausdrückliche Zustimmung zu einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen auch andere als durch die Versicherung im Sinne des § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG gedeckten Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden (die pro Sparte der genannten Versicherungen zu einer Betriebskostenerhöhung von monatlich bis zu netto EUR 0,1/m² führen kann), bzw. zur Erneuerung oder Änderung allenfalls bereits diesbezüglich bestehender Versicherungsverträge, wenn die Mehrheit der Mieter (berechnet nach Wohneinheiten) dem Abschluss derartiger Versicherungen zustimmt sowie zum Abschluss von Vollwartungsverträgen für Lifte, Be- und Entlüftung, automatisches Tor, und dgl. Weiters gelangen Poolkosten (das sind jene Aufwendungen, die für die mehreren oder allen Objekten im Arsenal dienende Infrastruktur anfallen, wie z.B. für die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Grünflächen, Straßen und Gehwege [Beleuchtung, Erhaltung, Winterdienst usw.]) zur Vorschreibung.
- 2.6. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass das Haus als solches gegen Elementarschäden versichert ist.

3. UMSATZSTEUER

- 2.7. Die Umsatzsteuer wird gleichzeitig mit dem Mietzins und den Betriebskosten bzw. der Betriebskostenpauschale in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe dem Mieter vorgeschrieben und ist von diesem zu bezahlen.
- 2.8. Ergänzend dazu wird einvernehmlich festgehalten, dass der Vermieter gemäß § 6 Abs. 2 Umsatzsteuergesetz 1994 (UStG 1994) die Option zur Regelbesteuerung ausübt. Der Mieter stimmt der Regelbesteuerung ausdrücklich und unwiderruflich zu.

V. ABRECHNUNG-VORSCHREIBUNG-ZAHLUNG

1. Der Vermieter ist berechtigt, für die Betriebskosten monatlich Akontobeträge vorzuschreiben. Einmal jährlich ist dem Mieter eine Abrechnung über das Vorjahr zu legen und ihm auf dessen Verlangen Einsicht in die Belege zu gewähren, von denen sich der Mieter auf seine Kosten Kopien anfertigen lassen kann. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat der Mieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Forderungsberechtigt bzw. - verpflichtet ist immer der Mieter, der im Zeitpunkt der Fälligkeit Mieter des gegenständlichen Bestandobjektes ist, auch wenn infolge Mieterwechsels während des abgerechneten Jahres zur Gänze oder teilweise noch jemand anderer Mieter dieses Objektes war.

Nach Vorliegen der ersten Jahresabrechnung ist der monatlich zu zahlende Akontobetrag ausgehend vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen.

2. Das **Mietentgelt ist im Voraus bis zum 5. eines jeden Monats zu bezahlen**, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter verpflichtet sich, die monatliche Mietzinszahlung mittels eines Einziehungsauftrages für Lastschriften über ein Girokonto einer Bank abzuwickeln. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, trägt die durch eine andere Zahlungsart dem Vermieter entstandenen Mehrkosten der Mieter.

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 bekanntzugebende geänderte E-Mail Adresse erfolgen darf.

Unterlässt der Mieter die Bekanntgabe einer geänderten E-Mailadresse, erfolgt die Zustellung aller mietvertragsrechtlicher relevanten Urkunden weiterhin an die ursprünglich bekanntgegebene E-Mailadresse.

3. **Der Mieter hat vor Übergabe des Bestandgegenstandes die erste Bruttomonatsmiete (inkl. Betriebskosten) nachweislich zu überweisen.**
4. Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Mieter zur Bezahlung von Verzugszinsen in der Höhe von 5 % per anno über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, wobei der Basiszinssatz, der

am letzten Kalendertag eines Halbjahres gilt, für das nächste Halbjahr maßgebend ist. Für den Fall, dass der Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank nicht mehr verlautbart wird, tritt an seine Stelle als Grundlage zur Berechnung der Verzugszinsen der Zinssatz, der diesem nachfolgt oder am ehesten entspricht. Sollte kein vergleichbarer Zinssatz veröffentlicht werden, so tritt an deren Stelle als Grundlage zur Berechnung der Verzugszinsen ein vergleichbarer Zinssatz.

5. Sämtliche Zahlungen sind vom Mieter auf das vom Vermieter bekanntgegebene Konto zu leisten und haben für den Vermieter spesenfrei zu erfolgen.
6. Bei vom Mieter verschuldeter verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, notwendige Mehrkosten wie Mahnspesen, Prozess- und Anwaltskosten vom Mieter einzuheben, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

VI. AUFTEILUNG DER BETRIEBSKOSTEN

Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt innerhalb des gegenständlichen Hauses grundsätzlich nach dem Verhältnis des Flächenmaßes des Vertragsgegenstandes zur Gesamtsumme der Flächenmaße aller nutzbaren Geschäfts- und Wohnräumlichkeiten des Hauses. Wenn es zur Erreichung einer gerechten Kostenaufteilung zweckmäßig erscheint, kann ein anderer als der gesetzlich vorgesehene Verteilungsschlüssel für einzelne Aufwendungen des Hauses zwischen Vermieter und allen Mietern schriftlich vereinbart werden.

VII. KAUTION

1. Der Mieter hat vor Übergabe des Bestandgegenstandes nachweislich eine Kautionsleistung in Höhe von EUR 1.740,00 als Sicherheitsleistung zu überweisen.
2. Die Kautionsleistung dient zur Sicherstellung der dem Vermieter aus dem Mietvertrag künftig entstehenden Ansprüche gegenüber dem Mieter (§ 16b MRG). Der Mieter darf diese Kautionsleistung keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen.

Der Vermieter ist berechtigt, Forderungen gegen den Mieter aus der Kautionsleistung zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautionsleistung unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

3. Die Rückzahlung der Kautionsleistung erfolgt gemäß § 16b MRG nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes an den Vermieter gemäß Pkt. XVI.
4. Wir weisen darauf hin, dass die Kautionsleistung für den Mieter bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft angelegt wird und die Einlagensicherung pro Kunde, im Falle eines Konkurses der Bank, mit einem Betrag von EUR 100.000,00 begrenzt ist.

VIII. UNTERMIETE UND RECHTSNACHFOLGE

1. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung ist, sofern nicht in § 11 MRG etwas anderes geregelt ist, nicht gestattet. Eine Untervermietung ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass der Untermieter den Mietgegenstand überwiegend für eigene Wohnzwecke sowie für Wohnzwecke von Mitbewohnern nutzt. Im Fall des Zuwiderhandelns gegen diese Verpflichtung, wird der Mieter dem Vermieter, in sinngemäßer Anwendung des § 30 UStG 1994, jene Nachteile ersetzen, die dem Vermieter aus der vertragswidrigen Nutzung des Mietobjektes erwachsen. Ein Verstoß gegen das Untermietverbot stellt vereinbarungsgemäß einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund gem. §30 Abs. 2 Z 13 MRG dar, der den Vermieter – sofern trotz Setzung einer mindestens 14-tägigen Nachfrist die Zuwiderhandlung fortgesetzt wird – zur Aufkündigung berechtigt.
2. Im Falle der zulässigen 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 Vertragsverhältnisses verantwortlich; er haftet dem Vermieter für den durch Verschulden des Nutzers oder Unterbestandnehmers verursachten Schaden.

IX. GEMEINSCHAFTLICHE EINRICHTUNGEN UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN DURCH DEN VERMIETER

1. Alle im gegenständlichen Haus errichteten Verweilzonen, Rampen, Gehwege, oder sonstige dem Gemeingebrauch dienende Bereiche unterliegen der alleinigen Verfügung des Vermieters, dies mit Ausnahme der Bereiche, deren (Mit-)Nutzung zur Nutzung des vertragsgegenständlichen Mietobjektes erforderlich ist oder deren (Mit-)Nutzung auch ohne diese zuletzt erwähnten Voraussetzungen vertraglich vereinbart wurde.
2. Der Vermieter ist berechtigt, Regelungen über die Benützung dieser Gemeinschaftseinrichtungen zu erlassen oder abzuändern, wobei der Mieter diesbezüglich allerdings nur verpflichtet ist, geringfügige und sachlich gerechtfertigte Abänderungen seines Mitbenützungsrechtes an Gemeinschaftseinrichtungen zu akzeptieren, sofern für diese Einschränkungen bzw. Abänderungen in dem Benützungsrecht an Allgemeinflächen nachvollziehbare Begründungen vorliegen. Inwieweit allenfalls Ansprüche des Mieters nach § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB entstehen, ist im Einzelfall zu beurteilen.
3. Der Vermieter wird zur Hintanhaltung widmungswidriger Nutzungen dieser Anlagen durch Dritte, sofern dadurch den Vertragspartnern funktionelle oder wirtschaftliche Nachteile entstehen könnten, nach Aufforderung durch den Mieter geeignete Maßnahmen treffen.
4. Der Vermieter behält sich für die dem Gemeingebrauch dienenden Bereiche 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 Mietobjektes erforderlich ist oder deren (Mit-)Nutzung vertraglich vereinbart wurde.

X. INSTANDHALTUNG DES MIETGEGENSTANDES

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernststen Schäden des Hauses nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Die Barrierefreiheit des Mietobjekts ist weder im Inneren der Wohnung noch hinsichtlich der Erreichbarkeit über das Stiegenhaus im Haus gegeben. Sollte sich der Gesundheitszustand des Mieters oder seiner Mitbewohner derart verschlechtern, dass eine Barrierefreiheit im Inneren des Mietobjektes geschaffen werden muss, um die Weiternutzung zu ermöglichen, hat der Mieter die diesbezüglichen Adaptierungen auf eigene Kosten vorzunehmen und verpflichtet sich der Vermieter bereits vorweg, einer solchen Änderung durch den Mieter zuzustimmen.

XI. BAULICHE ÄNDERUNGEN DURCH DEN MIETER

1. Vom Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietobjekts bedürfen - sofern es sich um bloß geringfügige, wichtige Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner nicht berührende Änderungen handelt, die durch die vertragsgemäße Benützung der Bestandsache erforderlich werden und die Substanz des Hauses nicht verletzen bzw. leicht wieder zu beseitigen sind - nicht der Genehmigung durch den Vermieter.

Vom Mieter beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand, die von den obigen Ausführungen nicht umfasst sind, bedürfen der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter und hat der Mieter dem Vermieter diese unter Angabe von Art und Umfang so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann.

2. Kommt es zu derartigen Arbeiten am Mietgegenstand, haben diese auf Kosten des Mieters zu erfolgen und trifft ihn auch die volle Haftung für etwa daraus entstehende Schäden.

3. Sämtliche hierfür erforderlichen Genehmigungen sind vom Mieter auf seine Kosten zu erwirken.

XII. TIERHALTUNG

Die Tierhaltung bedarf der Bewilligung des Vermieters, wobei der Vermieter im Einzelfall die Bewilligung nur dann ablehnen wird, wenn dazu entweder in der Person des Mieters oder im Verhalten des Tieres ein Grund gelegen ist. Demnach ist es ein Grund zur Ablehnung einer solchen Bewilligung, wenn es sich nicht um typischerweise in Österreich in Wohnungen gehaltene Tiere handelt oder um solche, für deren Haltung eine behördliche Bewilligung erforderlich ist.

XIII. BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS UND BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

1. Der Mieter hat dem Vermieter und/oder den von diesem beauftragten Personen (außer bei Gefahr im Verzug) nach zeitgerechter Vorankündigung das Betreten des Mietobjektes zu gestatten, soweit dies im Interesse der Erhaltung des Hauses oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist. Dabei sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes die berechtigten Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen.
2. In Fällen von Gefahr im Verzug ist das Betreten der Räume auch ohne Anwesenheit des Mieters gestattet.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen Aviso und Terminvereinbarung zu gewährleisten, dies jedoch im Maximalausmaß von 2 Terminen pro Woche in der maximalen Dauer von je einer Stunde.

XIV. KOMPENSATIONSVERZICHT

Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, der Vermieter wäre zahlungsunfähig oder die Gegenforderung des Vermieters stünde in rechtllichem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters oder wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.

XV. KOSTEN UND GEBÜHREN

1. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragsteil für sich.
2. Für die Ausfertigung dieses Mietvertrages, sowie als Abgeltung sämtlicher mit dem Mietvertragsabschluss zusammenhängender Aufwendungen durch den Verwalter verpflichtet sich der Mieter zu dessen Kosten einen Betrag in Höhe von EUR 120,00 zzgl. 20% Ust. zu leisten. Die entsprechende Zahlung hat über Aufforderung des Verwalters binnen 14 Tagen zu erfolgen.

XVI. RÜCKGABE DES MIETGEGENSTANDES

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt an den Vermieter zu übergeben.
2. Sämtliche Schlüssel sind zu übergeben.

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, sofern kein Belassungsanspruch gemäß § 9 MRG besteht, nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen bleibt unbenommen.

3. Das Mietobjekt ist in einem Zustand unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung zurückzustellen. Wird das Mietobjekt mit über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehenden Mängeln bzw. Beschädigungen

zurückgestellt, steht dem Vermieter Anspruch auf Kostenersatz für die Behebung unter Berücksichtigung des Grundsatzes „neu für alt“ zu, sodass sich der Vermieter jene Vorteile anrechnen lassen muss, die in Folge der durch die Mängelbeseitigung längeren Lebensdauer der Sache entstehen. Diesbezüglich notwendige Kosten sind vom Mieter innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe der zu ersetzenden Beträge zu bezahlen. Protokolle über die mieterseits erfolgten Wartungen sind spätestens bei Rückstellung des Bestandobjektes an den Vermieter auszuhändigen.

XVII. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Änderungen der Anschrift der Vertragspartner sind dem anderen Teil unverzüglich bekanntzugeben, widrigenfalls Postsendungen an die zuletzt bekanntgegebene Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten. Derzeit ist die Anschrift des Mieters wie auf Seite 1 Punkt I. 1. Mietgegenstand des Mietvertrages angeführt.
2. Der Vermieter überlässt die personenbezogenen Daten des Mieters zum Zweck der Erfüllung des vorliegenden Vertragsverhältnisses an die bestellte Hausverwaltung, die EHL Immobilien Management GmbH (kurz EHL). Informationen über den Umfang der Datenverarbeitung enthält die Datenschutzzinformation von EHL, die unter <https://www.ehl.at/de/datenschutz> nachgelesen werden kann.
3. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Jeder Vertragsteil erhält je eine Ausfertigung.

XVIII. GARANT

Herr Mag. Gregor HAAS, geboren am 16.11.1967, derzeit wohnhaft in 6067 Absam, Weissenbachweg 21, garantiert, dass Frau Enya HAAS sämtlichen Verpflichtungen aus dem abgeschlossenen Mietvertrag, über das Bestandsobjekt 1030 Wien, Arsenal Obj 16/74, welche diesen als Mieter treffen, nachkommen wird. Sollte der Mieter Frau Enya HAAS seinen Verpflichtungen nicht rechtzeitig, dh spätestens nach Mahnung innerhalb der gesetzten Nachfrist, nachkommen, verpflichtet sich der Garant, Herr Mag. Gregor HAAS dem Vermieter gegenüber ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses, unwiderruflich über dessen erste Aufforderung ohne Prüfung des Rechtsgrundes unter Verzicht auf jegliche Einwendungen sämtliche Schadenersatzforderungen, die durch die Nichterfüllung des gegenständlichen Mietvertrages entstehen, zu bezahlen.

WIEN, *08.09.2023*
Im Namen des/der Eigentümer(s)
EHL Immobilien Management GmbH
Prinz-Eugen-Strasse 8-10, 1040 Wien
T +43-1-5127690-900, E-Mail: office@ehl.at

UNTERSCHRIFT VERMIETER[IN]

Wien, *25.9.23*

UNTERSCHRIFT MIETERIN

UNTERSCHRIFT GARANT

BEILAGEN:
Beilage ./A – Plan



Hausordnung

Ein harmonisches Zusammenleben funktioniert nur dann, wenn aufeinander Rücksicht genommen wird und wenn die Bedürfnisse aller Bewohner beachtet werden.

Die Aufstellung von Regeln in dieser Hausordnung soll mithelfen, allen Bewohnern und Wohnungsinhabern das Zusammenleben so angenehm und problemlos wie möglich zu gestalten. Sie soll nicht als willkürliche Einschränkung betrachtet werden, sondern vielmehr als Beitrag der Hausverwaltung gesehen werden, um schutzwürdige Interessen zu wahren – sowohl die der einzelnen Hausbewohner als auch die der Hausgemeinschaft.

Allgemeinräume u. -bereiche

Sämtliche Allgemeinbereiche der Wohnhausanlage – im Haus und auf den Freiflächen – dürfen nur ihren Bestimmungen gemäß und unter größtmöglicher Schonung der Substanz genutzt werden. Verschmutzungen muss der Verursacher entfernen, Beschädigungen (etwa bei Transport von Möbeln in den Stiegenhäusern, etc.) muss er beheben bzw. werden auf seine Kosten behoben.

Insoweit in diesen Bereichen die Möglichkeit des Spielens für Kinder gegeben ist, haften Eltern für ihre Kinder und können nicht von ihrer Aufsichtspflicht entbunden werden.

Die Gemeinschaftsräume dürfen nicht für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Außerdem wird auf die Einhaltung der Nachtruhe hingewiesen (22:00 Uhr bis 07:00 Uhr).

Stiegenhäuser und Gänge sind Fluchtwege und

daher von Gegenständen freizuhalten. Auch alle übrigen Allgemeinräume, Stellplätze, Garagenflächen und Hauptverkehrswege dürfen nicht mit Möbeln, Geräten oder Ähnlichem verstellt werden, da dies die Reinigung sowie die Begehbarkeit erschwert und außerdem feuerpolizeilich verboten ist.

Im Interesse des Brandschutzes darf entzündliches Material nicht gelagert werden. Die jeweils geltenden Lagerungsvorschriften müssen beachtet werden.

Jeder beabsichtigte bauliche Eingriff in Allgemeinbereiche der Wohnhausanlage ist anzuzeigen. Die Weisungen des Verwalters sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. Beispiele: die Verlegung von Leitungen, das Anbringen von Satellitenanlagen, Markisen, Sonnen- und Sichtschutz, Schaukästen, Portalen usw.

Von der EHL Immobilien Management GmbH erteilte Auflagen oder Beschränkungen aus dem Wohnungseigentumsvertrag, bzw. Vorgaben des Vermieters sind unbedingt einzuhalten.

Behandlung und Zutritt zu technischen Anlagen

Das Betreten des Daches sowie der Technikräume ist ausnahmslos nur den ausdrücklich hierzu befugten Personen gestattet. Weiters hat jeder Hausbewohner zur Verhinderung von unbefugter Benützung von Haus- und Gemeinschaftseinrichtungen durch nicht zugehörige Personen beizutragen.

Für gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. Aufzüge usw., sind die gesonderten Benützungsvorschriften zu beachten.

bestimmungen zu beachten. Den Anweisungen der Techniker, Verwalter ist unbedingt Folge zu leisten. Störungen und Schäden an den Gemeinschaftseinrichtungen bzw. Anlagen sind unverzüglich der Hausverwaltung zu melden.

Sicherheit

Das Haustor und etwaige andere Zu- und Nebeneingänge, insbesondere Müllraumtüren sind grundsätzlich geschlossen zu halten. Fenster und Türen sind bei Unwetter und Abwesenheit ordnungsgemäß verschlossen zu halten. Jeder Nutzer ist für die Absicherung seiner Räumlichkeiten gegen Einbruch und Diebstahl selbst verantwortlich.

Wohnungsbereiche

Allgemein

Für die Benützung von Räumlichkeiten und Grundflächen sind die Bestimmungen des jeweiligen abgeschlossenen Kaufvertrages/Mietvertrages maßgebend.

Die Räume sowie Grundflächen dürfen nur zu dem im Vertrag vereinbarten Zweck benützt werden.

Reinigung, Sauberkeit

Der Nutzer hat für eine ausreichende Lüftung, Beheizung und Beleuchtung seiner Räumlichkeit zu sorgen, soweit er darauf Einfluss nehmen kann. Während der Heizperiode hat der Nutzer dafür Sorge zu tragen, dass auch außerhalb der Anwesenheitszeit die Außenfenster geschlossen und die Heizung soweit in Betrieb bleibt, dass Frostschäden vermieden werden.

Der Nutzer hat für die Reinigung und Instandhaltung der in seinen Räumlichkeiten befindlichen Sanitär-einrichtungen Sorge zu tragen. Wasserhähne sind stets dicht zu halten und vor Frost zu schützen, etwaige Abflussverstopfungen sind sofort beseitigen zu lassen. Bei längerer Abwesenheit und bei Unterbrechung der Wasserversorgung sind die Zuleitungen bzw. Zapfhähne abzusperren.

Das Ausschütten und Ausgießen aus Fenstern, auf Terrassen, Treppenfluren und sonstigen Verkehrsflächen ist zu unterlassen. Stiegen, Gänge, Keller, Müllräume, Abstellräume, Hofflächen, usw. dürfen nicht verunreinigt werden. Etwaige, im Zuge von Anlieferungen für einen Nutzer entstandene Verunreinigungen sind von diesem unverzüglich beseitigen zu lassen. Schuhe dürfen auf den Gängen nicht abgestellt oder geputzt werden. Das Reinigen von Gegenständen außerhalb der vertraglich vereinbarten Räumlichkeiten ist nicht gestattet. Der Nutzer haftet für Schäden, die durch die Nichtbeach-

tung dieser Verpflichtungen entstehen durch ihn, seine Mitbewohner und Besucher, und hat bei Beanstandung für Abhilfe zu sorgen, bzw. die Vermeidung einer Wiederholung sicherzustellen und die übrigen Mitbewohner schad- und klaglos zu halten.

Die Installationsgegenstände dürfen nur ihrem Zweck entsprechend benützt werden. Nässeschäden, Rohrgebrecen und sonstige Leitungsschäden sind, soweit sie nicht vom Nutzer zu beseitigen sind oder beseitigt werden können, unverzüglich der Hausverwaltung zu melden. Wasseranschlüsse in Eigengärten und auf Terrassen sind von den jeweiligen Nutzern vor Beginn der Frostperiode ordnungsgemäß zu entleeren und auszublase, um allfällige Auffrierungen hintanzuhalten. An Kemper-Ventilen angeschlossene Geräte und Schläuche sind vor Beginn der Frostperiode abzuschließen. Die Räume sind frei von Ungeziefer und Schädlingen zu halten.

Der Bestandnehmer hat für eine ausreichende Reinigung seines Bestandobjektes, insbesondere auch seiner Fensterglasflächen und die Pflege der Rahmen und Fensterbänke mit geeigneten Mitteln zu sorgen.

Beim Reinigen der Außenfenster sind ggf. entsprechende Sicherheitseinrichtungen bzw. Sicherheitsmaßnahmen anzuwenden.

Jeder Nutzer hat zerbrochene oder beschädigte Glasscheiben innerhalb seiner Räumlichkeiten auf seine Kosten unverzüglich durch neue Scheiben gleicher Art zu ersetzen.

Der Nutzer hat für die Räumung bzw. Freihaltung der Terrassen und Außenfensterbänke von Schnee und Eis zur Vermeidung von Durchnässungen, Herabfallen von Schnee- und Eisteilen, sowie erhöhter Gewichtsbelastung zu sorgen.

Grillen

Die Bewohner sollen beachten, dass beim Grillen das ortsübliche Maß nicht überschritten wird und auf den Nachbarn Rücksicht genommen wird. Es wird empfohlen einen Elektro-Griller zu verwenden, da von diesem die geringste Gefahr ausgeht. Holzkohlengriller haben eine stärkere Rauchentwicklung sowie Geruchsbelästigung und es besteht die Gefahr des Funkenflugs, bei Gasgrillern ist bei falscher Lagerung eine Explosionsgefahr gegeben.

Die Lagerung der Griller sowie deren Zubehör (Gasflasche, Holzkohle, etc.) ist auf den Allgemeinflächen nicht erlaubt.

Versicherung

Es wird ausdrücklich auf die Bedingungen der Gebäudeversicherung, insbesondere der Brand- und Leitungswasserschadenversicherung verwiesen, demzufolge nur Schäden an fest mit dem Gebäude verbundenen und zur Grundausstattung des Gebäudes gehörenden Gegenstände und Einrichtungen im Deckungsumfang enthalten sind.

Es empfiehlt sich daher, die vom Nutzer eingebrachten, insbesondere beweglichen Gegenstände und Einrichtungen, durch eine eigene, gesonderte Versicherung in Deckung nehmen zu lassen – somit eine Haushaltsversicherung abzuschließen, um den Schadenersatz sicherzustellen, wenn Schäden durch den Bestandnehmer bzw. Mitbewohner verursacht wurden.

- der Gebrauch von offenem Licht und Feuer, das Rauchen sowie jede andere feuergefährdende Handlung
- die Durchführung von Pflege-, Service- und Reparaturarbeiten am Fahrzeug
- die Lagerung von brennbaren und/oder explosiven Materialien
- das Abstellen und Lagern von Gegenständen oder Materialien jeglicher Art außerhalb des Fahrzeuges
- das längere Laufenlassen des Motors ohne verkehrsbedingte Notwendigkeit
- das Einbringen von Abfallstoffen in die Kanalisation der Garage
- das Waschen von Fahrzeugen in der Garage ist nicht gestattet

Garagenordnung, Abstellen von Fahrzeugen

Auf den Fahr- und Gehwegen innerhalb der Wohnhausanlage inkl. Garage sind die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung einzuhalten. Neben den allgemeinen Vorschriften sind Hinweistafeln, Lichtsignale und Verkehrszeichen innerhalb der Garage und bei der Ein- und Ausfahrt zu beachten.

Die Garage darf aus Sicherheitsgründen nur im Schritttempo befahren werden.

Das Fahrzeug darf nur auf dem entsprechend nummerierten und gekennzeichneten Parkplatz gemäß Kauf-/Mietvertrag abgestellt werden.

Bei Verlassen des Fahrzeuges ist dieses zu versperren und gegen Wegrollen zu sichern. Darüber hinaus muss sich der Lenker vergewissern, dass das abgestellte Fahrzeug keine anderen Garagenutzer behindert.

Im Brandfall sind Löschversuche unter Zuhilfenahme von Feuerlöschgeräten zu unternehmen und im Bedarfsfall unverzüglich die Feuerwehr, sowie die Verwaltung zu verständigen. Alle nicht mit der Brandbekämpfung befassten Personen haben die Garage auf schnellstem Wege zu verlassen.

Im Interesse der Sicherheit sind die Anweisungen des Hausverwaltungspersonals zu befolgen.

Unzulässig sind

- die Benutzung der Garage mit flüssiggasbetriebenen Fahrzeugen

Müll

Jeglicher Müll ist grundsätzlich in den dafür vorgesehenen Behältern zu entsorgen. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Mülltrennung, die das Abfallwirtschaftsgesetz sowie die Verpackungsverordnung beinhalten, sind einzuhalten. Sperrmüll und Problemstoffe müssen vom Bewohner auf die dafür vorgesehenen Deponien gebracht werden.

Altpapier, Altglas und anderer Wertmüll, sowie Bioabfälle sind getrennt vom Restmüll in den hierfür vorgesehenen Behältern, gegebenenfalls auf dafür vorgesehenen Sammelstellen außer Haus, zu deponieren. Brennende, glimmende oder glühende Teile, sowie leicht entzündliche Stoffe dürfen nicht in die Müllgefäße gegeben werden. Nach Mülleinbringung ist der Deckel des Müllcontainers wieder zu schließen.

Wir ersuchen Sie zu bedenken, dass Ablagerungen außerhalb der Abfallbehälter nicht von der Müllabfuhr entsorgt werden, sondern gesondert zulasten der Betriebskosten – und somit aller Bewohner – entfernt werden müssen.

Große Kartonagen sind grundsätzlich vom Lieferanten wieder mitzunehmen, bzw. nur zerkleinert in den dafür vorgesehenen Altpapiercontainern zu entsorgen. Die Beseitigung von Gewerbemüll und Sonderabfällen ist Nutzersache und darf nicht über die Müllcontainer erfolgen.

Hausmüll vor der Wohnungstür führt, insbesondere in der warmen Jahreszeit, zu Geruchsbelästigung und Ungezieferbefall und ist daher im Gangbereich nicht gestattet.

Tierhaltung

In Wohnungen dürfen übliche Haustiere (z.B. Hunde, Katzen, Vögel) durch Wohnungseigentümer ohne gesonderte Bewilligung der Hausverwaltung gehalten werden. Sollten Sie in einer Mietwohnung leben, ist vorab die Genehmigung des Eigentümers einzuholen. Andere Hausbewohner dürfen nicht belästigt und die Wohnhausanlage nicht verunreinigt oder beschädigt werden. Es ist nicht gestattet Tiere in den allgemeinen Teilen des Hauses frei laufen zu lassen. Für durch Tiere verursachte Verunreinigungen und Beschädigungen haftet der jeweilige Tierbesitzer. Bei Haltung von Hunden oder sonstigen Haustieren ist auf das besondere Ruhebedürfnis der Hausgemeinschaft Rücksicht zu nehmen.

Das Halten gefährlicher Tiere kann nicht genehmigt werden.

Die Anzahl der gehaltenen Tiere muss in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Wohnung und zur Anzahl der Bewohner stehen. Zu viele Tiere können einen Überbelag darstellen und zum Widerruf der Tierhaltenehmigung führen.

Die jeweiligen landesgesetzlichen Tierhaltebestimmungen sind einzuhalten. Hunde müssen innerhalb der Wohnhausanlage an der Leine und mit Beißkorb geführt werden.

Das Füttern von Tauben und anderen Vögeln ist verboten.

Lärm

Nur wenn alle Hausbewohner einerseits aufeinander Rücksicht nehmen und andererseits auch die notwendige Toleranz aufbringen, wird ein ungestörtes Wohnen möglich. Zu dieser Rücksichtnahme zählt es auch, unnötigen Lärm und Geruchsbelästigung in der gesamten Wohnhausanlage zu vermeiden.

Auf den Stiegen, Gängen, Hofflächen und sonstigen allgemeinen Flächen, sowie in den eigenen Zubehörobjekten darf kein Lärm gemacht werden. Radio- und Fernsehgeräte, Musikanlagen und dgl. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Zwischen 22:00 Uhr und 7:00 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.

Die Aufstellung von Motoren und Maschinen, auch wenn eine baubehördliche Genehmigung nicht erforderlich ist, darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters erfolgen. Maschinen und auch Haushaltsgeräte (Wasch-, Trockengeräte) sind ggf. auf eine entsprechende Unterlage (Filtz, Gummi) zu stellen, um etwa störende Geräusche sowie Erschütterungen zu dämpfen.

Darüber hinaus sind allfällige ortspolizeiliche Bestimmungen über gesonderte Ruhezeiten zu beachten.

Sollte eine längerfristige und erhebliche Lärmentwicklung einmal unvermeidbar sein, etwa bei Umbauarbeiten, aber auch Festen, empfiehlt es sich, das Einvernehmen mit den Nachbarn herzustellen.

Bereitschaftsdienst der EHL Immobilien Management GmbH

Den Bewohnern steht ein **24h Bereitschaftsdienst** der EHL Immobilien Management GmbH zur Verfügung. Diese ist bei technischen Störungen/Meldungen unter der Telefonnummer **+43 (0)664 627 62 00** erreichbar.

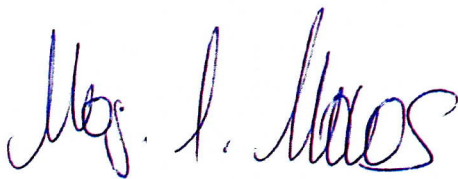
Im Namen des Eigentümers
EHL Immobilien Management GmbH

Mag. Gregor Haas
A-6067 Absam Weissenbachweg 21

Absam, 24.09.2023

Vollmacht für Mietvertrag Arsenal Objekt 16/ Top 74

Ich, Mag. Gregor Haas geb. am 16.11.1967 erteile meiner Tochter Enya Haas geb. am 20.08.2002 für den Mietvertrag Arsenal Objekt 16/Top74 die Vollmacht, für mich als Garant der Miete zu unterschreiben.



Mag. Gregor Haas