

Zwischenmiete - Mietvertrag Zweitwohnsitz- Wohnen auf Zeit

Vermieter und Eigentümer:

Ing. Franz Josef Weihs, Töllergasse 42/1/29, 1210 Wien, Tel.: 0676 555 99 42, E-Mail: ffw@fjw.at

Mieter: Name: Geburtsdatum:
Tel.: E-Mail:
Reisepaßnummer: Gültig bis:
Ausstellende Behörde:
Beschäftigt bei Firma/Adresse/als
.....
Hauptwohnsitz:
Anzahl der einziehenden Personen:

Mietobjekt:

Adresse: 1100 Wien (die genaue Adresse steht im abzuschließenden Originalmietvertrag)

Wohnung Tür Nr.13 mit 38,15 m² und Kellerabteil Nr. 13 mit 3,65 m² = 41,80 m², bestehend aus Vorzimmer mit Küche, separatem WC, Badezimmer mit Dusche, Wohnzimmer, Schlafkabinett – alles ordnungsgemäß ausgestattet laut separater Inventarliste/Übergabeprotokoll.

Vorzimmer/Küche, Badezimmer und separates WC sind verflies, Wohnzimmer und Schlafkabinett mit Parkettboden versehen.

Warmwasseranschlüsse befinden sich in Bad und Küche. Die Beheizung (und die Warmwassererzeugung) erfolgt mittels Gaskombitherme mit Heizkörpern in allen Haupträumen.

Persönlicher Hintergrund:

Ich, Franz Weihs, habe eine bewegte internationale Patchwork-Familiensituation und möchte deswegen die Wohnung nicht längerfristig vermieten und mich NICHT irgendwann wegen Eigenbedarfs mit Anwälten, Gerichtsverfahren und allen möglichen anderen Gesetzen beschäftigen müssen. Das ist weder für mich noch für den Mieter erfreulich. Ich könnte diese Wohnung daher entweder leer stehen lassen oder sie einem Menschen anbieten, der mit den nachstehend angeführten Bedingungen einverstanden ist. Aus rechtlichen Gründen vermiete ich die Wohnung im Auftrag meines Sohnes Christoph Weihs.

Ich vermiete die Wohnung jeweils fix für 6 Monate.

Bei weiterem Bedarf Ihrerseits können wir rechtzeitig auch gerne über einen neuen Mietvertrag für neue 6 Monate sprechen, denn dann kenne ich den jeweils aktuellen Stand des möglichen Eigenbedarfs im nächsten Halbjahr bzw. die weitere Entwicklung meiner Familie schon wieder besser.

Die ausgemachten 6 Monate sind aber durch den Vermieter und den Mieter garantiert.

Das Mietverhältnis beginnt am:

Das Mietverhältnis endet am:

Die Kautions beträgt 3.333.- Euro und entspricht 3 Monatspauschalbeträgen.

Das Mietentgelt ist ein Pauschalbetrag „alles inklusive“ und beträgt 1.111.- Euro pro Monat und beinhaltet:

- Miete
 - Stromkosten für max. 3.000 kWh pro Jahr
 - Heizkosten und Warmwasserkosten für maximal 5.500 kWh = 500 m³ pro Jahr
 - unlimitierte Internetverbindung mit 60 Mbit/s Download und 15 Mbit/s Upload
 - Haushaltsversicherung mit üblicher Deckung, außer für die vom Mieter persönlich eingebrachten Sachen und die Haftpflichtversicherung für den Mieter, da der Versicherungsvertrag auf den Wohnungsbesitzer ausgestellt ist.
 - Allgemeine Betriebskosten und Hausbetriebskosten
 - Thermenwartung
 - Vollkommene Möblierung und Ausstattung eines üblichen Haushalts - siehe separate Inventarliste/Übergabeprotokoll, die Teil dieses Mietvertrags ist.
- Der Mieter überprüft bei Übergabe alle einzelnen Punkte der Inventarliste und meldet innerhalb von einer Woche nach Übergabe eventuell übersehene oder versteckte Mängel (z.B. Test Geschirrspülmaschine, Waschmaschine etc.) an den Vermieter um eine Behebung zu ermöglichen

Die Kautions und der Mietpauschalbetrag sind für die gesamte Mietdauer von 6 Monaten im Voraus spätestens bei Schlüsselübergabe bar zu bezahlen – somit insgesamt 9.999.- Euro.

Die Rückzahlung der Kautions erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietobjekts durch den Mieter an den Vermieter.

Der Vermieter ist berechtigt, Forderungen gegen den Mieter wie z.B. Schäden an der Wohnung oder des Inventars (siehe separate Inventarliste/Übergabeprotokoll), Verunreinigungen oder sonstigen dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener notwendiger Verfahrens-, Vertretungs- und Betreibungskosten) von der Kautions abzuziehen.

Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen.

Der Mieter darf den Mietgegenstand nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.

Die gänzliche oder teilweise Weiter- oder Untervermietung ist nicht gestattet.

Das Mietobjekt samt Ausstattung wurde vom Mieter eingehend besichtigt.

Es wird nur der Innenbereich des Mietobjekts vermietet.

Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstandes bedürfen je nach Art der Zustimmung des Vermieters, der Hausverwaltung und/oder der Eigentümergemeinschaft.

Die Montage einer Satellitenanlage oder anderer Gegenstände an den Außenflächen wird ausdrücklich untersagt.

Es gilt als vereinbart, dass sich Mieter und Vermieter keinen Schaden jeglicher Art zufügen. Der Mieter hat das Mietobjekt und das Inventar sorgfältig, pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln sowie für Sauberkeit zu sorgen und Ungezieferbefall zu vermeiden. Der Mieter hat den Strom- und Gasverbrauch in für eine Wohnraumnutzung üblichem Ausmaß zu halten. (Vergleichsbasis e-Control Tarifikalkulator für 2-Personen-Haushalt: Strom 3.000 kWh und Gas 5.500 kWh pro Jahr). Eine Überschreitung wird für Strom mit 30 Cent pro kWh und für Gas mit 15 Cent pro kWh berechnet bzw. von der Kautionsabgabe abgezogen.

Der Mieter hat die für das Mietobjekt bestimmten Errichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es nicht um die Behebung von ernsten 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 ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung (Kontaktdaten in der „Willkommen“-Mappe in der Wohnung) ohne Verzug Anzeige zu machen.

Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für jede Beschädigung des Mietobjekts, des Inventars und der Gemeinschaftseinrichtungen, welche vom Mieter selbst, seinen Angehörigen und allen Personen, deren Gebrauch des Mietobjekts als mittelbarer Gebrauch durch den Mieter zu sehen ist, verschuldet wird.

Der Mieter ist verantwortlich für alle Schäden, die durch unsachgemäße Nutzung während seiner Mietzeit am Mietobjekt entstehen.

Kommt der Mieter seinen in diesem Absatz angeführten Verpflichtungen trotz Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die erforderlichen Arbeiten zu veranlassen.

Der Mieter verpflichtet sich in Bezug auf den zur Verfügung gestellten Internetanschluß: bei Nutzung des Internets das geltende Recht einzuhalten und nimmt zur Kenntnis, dass die Nutzung des Internetnetzwerks auf eigenes Risiko erfolgt und dass der Vermieter keine Verantwortung für mögliche Folgen aus der Nutzung des Internets übernimmt (z.B. Übertragung von schädlicher Software etc.).

Für die über das zur Verfügung gestellte Internetnetzwerk übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen kostenpflichtigen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäfte ist der Mieter selbst verantwortlich und muss für daraus entstehende Kosten aufkommen.

Weiter verpflichtet sich der Mieter, das Internetnetzwerk nicht zum Abruf oder zur Verbreitung von sittenwidrigen oder rechtswidrigen Inhalten zu nutzen, keine Urheberrechte zu verletzen und in diesem Zusammenhang insbesondere keine Filesharing-Netzwerke zu nutzen, welche Urheberrechte verletzen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Hausordnung besteht und verpflichtet sich, diese Hausordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen und Besucher zu deren Einhaltung anzuhalten. Die Hausordnung befindet sich im Anhang und in der „Willkommen“-Mappe, die in der Wohnung aufliegt.

Für Verständigungen und Zustellungen der Vertragspartner untereinander wird vereinbart, dass diese an den Vermieter an die im Kopf dieses Mietvertrages genannte Anschrift, an den Mieter an die Anschrift dieses Mietvertrages erfolgen sollen. Dies gilt solange, als dem Vertragspartner nicht eine neue Zustellanschrift schriftlich bekanntgegeben worden ist. Dann ist an diese Anschrift zuzustellen.

Auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes wurde der Mieter aufmerksam gemacht. Es handelt sich um eine Vermietung nach § 1 Abs 2 Z 3 lit b und Z 4. MRG "Philharmoniker Regelung". Er verpflichtet sich daher, die Wohnung als Zweitwohnsitz (oder Nebenwohnsitz) für einen beruflichen oder Freizeitaufenthalt zu benützen und dementsprechend anzumelden.

(den § 1 Abs 2 Z 3 lit b und Z 4. MRG finden Sie u.a. unter <https://www.jusline.at/gesetz/mrg/paragraf/1>)

In Fällen von Gefahr in Verzug ist das Betreten der Räume auch ohne Anwesenheit des Mieters gestattet.

In den letzten beiden Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter zu ermöglichen, dass nach entsprechender terminlicher Vereinbarung vom Vermieter avisierte Personen das Mietobjekt besichtigen. Dabei ist entweder der Mieter bzw. dessen Vertretung anwesend und/oder der Vermieter bzw. dessen Vertretung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind sämtliche Schlüssel, die Wohnung, das Kellerabteil, die Möbel und Gegenstände laut Inventarliste wie bei Anmietung aufgeräumt und gereinigt an den Vermieter zu übergeben. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt eine Fachfirma mit der Reinigung oder der Behebung von Schäden zu beauftragen. Die dabei entstehenden Kosten werden von der Kautionsabgabe abgezogen bzw. ist der Mieter verpflichtet die dabei entstehenden Kosten innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung durch die Fachfirma zu ersetzen.

Ein Anspruch auf Ablöse von Investitionen oder Ersatz von Instandsetzungsaufwendungen durch den Vermieter besteht nicht.

Der Mieter ist mit Unterzeichnung dieses Vertrags in allen Punkten zur vollständigen Schad- und Klagelöschung des Vermieters verpflichtet.

Als Gerichtsstand wird Wien vereinbart. Auf das Vertragsverhältnis ist österreichisches Recht anzuwenden.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass auf das gegenständliche Vertragsverhältnis das Mietrechtsgesetz (MRG) nicht anwendbar ist, da der Vollausschüttungsbestand des § 1 Abs. 2 Zif 3 bzw. Zif 4 MRG erfüllt ist.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, nichtig sein oder nichtig werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen/nichtigen Bestimmung werden Mieter und Vermieter eine solche Bestimmung treffen, die dem mit der unwirksamen/nichtigen Bestimmung beabsichtigten Zweck am nächsten kommt. Dies gilt auch für die Ausfüllung eventueller Vertragslücken.

Anhang: Hausordnung (3 Seiten)

Ort und Datum

Eigenhändige
Unterschrift
des Vermieters

Eigenhändige
Unterschrift
des Mieters

HAUSORDNUNG

Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich deren Beschäftigten sowie für Besucher und Personal.

Die Hausordnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann von der Verwaltung im Bedarfsfall jederzeit durch Anfügung weiterer Bestimmungen ergänzt werden.

Diese Hausordnung in der jeweiligen Fassung gilt als Bestandteil des Mietvertrages. Die beharrliche Nichteinhaltung einzelner Bestimmungen der Hausordnung trotz Verwarnung stellt einen wichtigen Kündigungsgrund dar.



- Auf dem Dachboden, in der Garage und in den Kellerräumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt
- Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe inner- und außerhalb der Mieträume ist untersagt
- Keine Gegenstände aus dem Fenster, vom Balkon/Terasse werfen
- Haustüre immer geschlossen halten
- Kindern ist das Spielen auf Treppen und Fluren untersagt



- Das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume ist untersagt.
- Nachtruhe: 22.00 bis 7.00 Uhr
- Tagsüber: 12.00 bis 14.00 Uhr



- Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
- Für Schäden (auch durch in seiner Obhut befindliche Tiere) hat der Verursacher/Mieter aufzukommen.



- Müll in dafür vorgesehene Tonnen entsorgen, nicht ins Klo spülen
- Sperriges entsorgen
- Eigenverantwortliche Verschmutzungen des Stiegenhauses ist selbst zu entfernen (zB bei Wohnungsumbauten etc.)
- Der Mieter hat dem Rauchfangkehrer zu den angekündigten Überprüfungs- und Kehrterminen den Zugang in die Wohnung (Kehrstellen und Feueranlagen) zu ermöglichen.

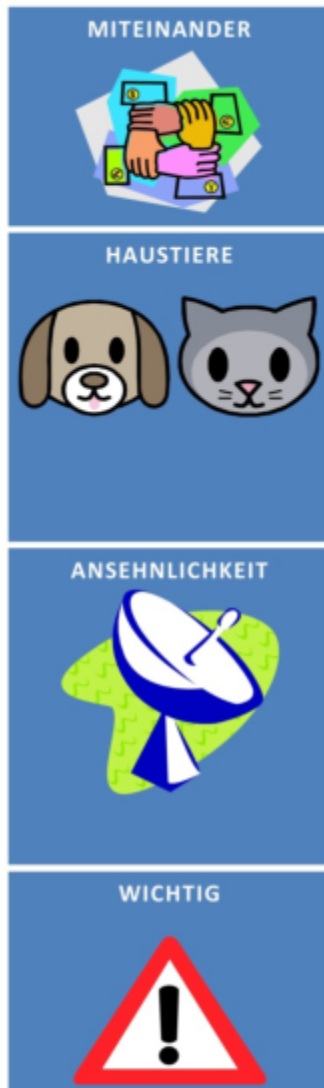
- Zufahrten und Wege für Einsatzfahrkräfte freihalten
- Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen und Fahrzeugen jeglicher Art außerhalb der Mieträume bedarf der schriftlichen Zustimmung des/r VermieterIn.
- Wäschetrocknen an Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.

- Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benutzen.

- Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
- Vor dem Anbringen von Dübeln etc. hat sich der Mieter über die Lage der Wasser- und Heizungsrohre zu informieren. Bei Nichtbeachtung haftet der Mieter für alle etwaigen Schäden.

- Wasserleitungen bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer absperren
- Steht die Wohnung für längere Zeit leer, ist der Verwalter/Hausmeister über die Abwesenheit zu informieren

- Sparen Sie nicht nur Geld, sondern schützen Sie die Umwelt:
- Undichte Wasserhähne, defekte Toiletten-Spülungen etc. so rasch wie möglich reparieren
- Türen und Fenster im Winter geschlossen halten
- Licht bei Verlassen des Raumes ausschalten
- Heizkörper gleichmäßig temperieren



- Umbau/Veränderungen nur durch befugte Professionisten und nach Zustimmung der Miteigentümer durchführen lassen
 - Platzsparend parken
 - Jedes die übrigen Nutzer des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen
-
- Die Haltung von in Wohnungen allgemein üblichen Haustieren ist prinzipiell gestattet (ausgenommen gefährlicher Tiere zB Schlangen, Spinnen etc.)
 - Hunde sind in der Wohnhausanlage ausnahmslos an der Leine zu führen
 - Durch Tiere verursachte Verunreinigungen sind vom Besitzer auf eigene Kosten zu entfernen
 - Geschieht das nicht, wird die Tierhaltung untersagt und das Tier ist vom Tierhalter aus der Wohnung zu entfernen.
-
- SAT-Schüsseln, Antennen, Markisen etc. nur mit Genehmigung sämtlicher Miteigentümer anbringen
 - Das Anbringen von Blumenkästen ist bis auf Widerruf erlaubt, wobei für eine fachgerechte und sichere Montage zu sorgen ist. Bei Schäden durch mangelhafte Montage haftet ausschließlich der betreffende Mieter.
 - Keine Lagerung von Gegenständen auf Allgemeinflächen
-
- Eltern haften für Ihre Kinder
 - Allgemeines Rauchverbot außerhalb der Mieträume
 - Leinenpflicht
 - Beschwerden über Verletzungen der Hausordnung sind bei der Hausverwaltung ausnahmslos schriftlich einzubringen