

A) MIETVERTRAG

vom

I. Vertragsparteien

Vermieter: Schatzl Regina und Franz, Hauseigentümer, A – 3511 Furth Göttweig, Hofwiesenstraße NB Austria; Katja Schatzl Hauseigentümer, A - 3511 Furth / Palt Austria Niobaugasse 92/6

Mieter:

.....

.....

II. Mietgegenstand

Mietgegenstand ist das Haus A – 3511 Furth Göttweig, Aigen, Aigner Straße 23. Es besteht aus folgenden Räumlichkeiten:

Flächenermittlung

18.06.2011

Keller	Raum	m2	Belag	Nettonutzflächen m2
1	Stiegenlauf	3,86	Fliesen	
2	Stüberl	9,60	Fliesen	
3	Vorraum	7,33	Fliesen	
4	Waschküche	14,67	Fliesen	
5	Lagerraum	15,50	Fliesen	
6	Arbeitsraum	13,68	Anstrich	
7	Heizraum	23,12	Fliesen	
Summe		87,76	m2	87,76

Flächenermittlung

18.06.2011

Erdgeschoss	Raum	m2	Belag	Nettonutzflächen m2
8	Schlafzimmer	15,34	Lamminat	
9	Kinderzimmer	13,98	Parkett	
10	Diele	14,67	Parkett	
11	Stiegenlauf	3,86	Fliesen	
12	Kinderzimmer	9,78	Parkett	
13	Diele	12,18	Fliesen	
14	Bad	2,60	Fliesen	
15	WC	1,15	Fliesen	
16	Essraum	7,76	Fliesen	
17	Küche	8,64	Fliesen	
18	Speis	1,10	Fliesen	
19	Wohnzimmer	23,12	Parkett	
Summe		114,18	m2	114,18

Flächenermittlung

18.06.2011

Dachgeschoss	Raum	m2	Belag	Nettonutzflächen m2
20	Nicht ausbaubar	64,61	Betonflötz	
21	Ausbaubar	60,36	Betonflötz	
Summe		124,97	m2	124,97

Flächenermittlung

18.06.2011

Terrassen	Raum	m2	Belag	Nettonutzflächen m2
22	Terrasse EG	8,51	Betonflötz	
23	Terrasse DG	19,61	Betonflötz	
Summe		28,12	m2	28,12

Flächenermittlung 18.06.2011

Gewölbekeller	Raum	m2	Belag	Nettonutzflächen m2
24	Gewölbekeller	22,67	Waschbeton Lössboden	
Summe		22,67	m2	22,67

Flächenermittlung 18.06.2011

Garage	Raum	m2	Belag	Nettonutzflächen m2
25	Garage	15,36	Terrazzo	
Summe		15,36	m2	15,36

Flächenermittlung 18.06.2011

Reiche	Raum	ca. m2	Belag	Nettonutzflächen m2
26	Reiche	16,20	Terrazzo	
Summe		16,20	ca. m2	16,20

Flächenermittlung 18.06.2011

Aussenstiegen	Raum	ca. m2	Belag	Nettonutzflächen m2
27	Aussenstiegen	5,45	Terrazzo	
Summe		5,45	ca. m2	5,45

Die Gesamtnutzfläche beträgt Quadratmeter.

Sie verfügt über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage (Heizmittel.....) und eine Warmwasseraufbereitungsanlage.

Mitvermietet werden:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Der Hausgarten steht allen / keinen (.....) Mietern zur Benützung zur Verfügung. Die Mieter haben den Garten zu pflegen und Instand zuhalten. Wasser zur Bewässerung kann dem Hausbrunnen als auch der örtlichen Wasserversorgung entnommen werden.

Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken.

Mitvermietet werden folgende Möblagen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

(Alle Elektrogeräte sind auf ihre Funktionsfähigkeit vor Übernahme zu prüfen).

Die Wohnung wurde vor Unterfertigung dieses Vertrages von den Vertragsparteien besichtigt.

Der Mieter hat sich von dem zeitgemäßen Standard der Badegelegenheit und von der Funktionsfähigkeit der Zentralheizung und der Warmwasseraufbereitungsanlage überzeugt. Die Zentralheizungsanlage wurde vor der Vermietung auf die Funktionsfähigkeit durch einen befugten, konzessionierten Fachmann überprüft und für in Ordnung befunden.

Gegen Haustierhaltung gibt es keinen / einen Einwand.

Feuer, Sturm und Hagelschadenversicherungen sind durch den Vermieter abzuschließen eventuelle Hausratsversicherungen ebenso durch den Mieter.

Abgaben für Rachfangkehrgebühren, Müll-, Wasser-, und Gemeindeabgaben sind durch den Mieter zu tragen.

Sonstige Gebühren und Sonderabgaben:

.....
.....

Antennenanlagen können, sofern diese noch nicht montiert sind, durch den Mieter montiert werden. Die Kosten für die Errichtung trägt der Mieter. Ebenso jene der Demontage und Erhaltung.

Notwendige Instandsetzungsarbeiten am Objekt sind durch den Vermieter zu tragen.

Verbesserungen der Wohnqualität durch Instandsetzung der Innenräume können durch den Mieter veranlasst werden. Die Kosten in diesem Fall trägt der Mieter selbst. Die Durchführung muss dem Vermieter schriftlich in Art und Umfang bekannt gegeben werden.

Einvernehmlich wird festgestellt, dass die Wohnung von der Vormieter, dem, den Besitzern am

.....

nach Übergabe der Schlüssel an den Vermieter, an die Nachmieter übergeben wurde.

Die Übergabe erfolgt geräumt und gereinigt.

Diese Bestätigen nach Besichtigung des Mietgegenstandes, die Übernahme desselben durch Fertigung des Mietvertrags.

Für versteckte Mängel an Gas-, Wass-, Lüftungs-, Abgas-, und sonstigen Leitungen haftet der Vermieter bzw. der Vormieter bis zur Feststellung der neuerlichen konzessionierten Überprüfung.

Reparaturen im Mietzeitraum hat der Nachmieter zu tragen.

Für versteckte Baumängel wie Nässeschäden an Wänden, Böden und Verputz übernimmt der Vermieter die Verantwortung. Die Sanierung dieser hat der Vermieter zu tragen und zu veranlassen.

Dem Vormieter ist keine / eine Ablöse in der Höhe von Euro zu entrichten.

III. Mietzeit, Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am

Es wird auf unbestimmte / bestimmte Zeit abgeschlossen

Es kann von beiden Vertragsparteien zum letzten Tag jedes Kalendermonats unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten aufgekündigt werden.

IV. Mietzins

Der spätestens am 10. eines jeden Kalendermonats im vorhinein zu entrichtende Mietzins setzt sich zusammen

a) aus dem Hauptmietzins:

Dieser beträgt Euro monatlich.

Der Mieter stimmt der angemessenen Versicherung des Hauses gegen Glasbruch und gegen Sturmschäden sowie erforderlichen Erneuerungen und Änderungen der hierfür bestehenden Versicherungsverträge durch den Vermieter zu.

Kosten für Heizung, Wasser und Strom hat der Mieter zu tragen.

Sonstige Sonderkosten:

.....

V. Weitere Leistungen des Mieters

Auf den Erlag einer Konzession wird verzichtet / nicht verzichtet.

Dieser beträgt Euro.

VI. Umfang des Benützensrechtes

Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen – wie im besonderen die Strom-, Gas- und Wasserleitungsanlagen, die sanitären Anlagen und die zentrale Wärmeversorgungsanlage – so zu warten und – soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt – so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Im übrigen verpflichtet sich der Mieter, die von ihm zur Kenntnis genommene Hausordnung, die dem Vertrag angeschlossen ist, einzuhalten und für ihre Einhaltung durch die mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen zu sorgen.

Eine Haushaltsversicherung ist vertragsdinglich durch den Mieter abzuschließen. Der Vermieter versichert im Gegenzug das Objekt in geeigneter Form.

VII. Bauliche Veränderungen des Mietgegenstandes

sind nur nach Absprache mit dem Vermieter zulässig.

VIII. Schlussbestimmungen

Die Rechtsgeschäftsgebühr hat der Vermieter zu tragen.

B) GESONDERTE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

Im besonderen gelten die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes zum Stand und der Fertigung des Mietvertrages durch gegenseitige Zeichnung beider juristischer Vertragsparteien.

C) FERTIGUNG UND ZEICHNUNG

.....
Der / die Mieter

.....
Der / die Vermieter

Furth - Aigen, am.....

D) HAUSORDNUNG

Aus dem Mietvertrag erwächst dem Mieter das Recht zum bedungenen Gebrauch und Genuss des Mietgegenstandes, aber auch die Pflicht, diesen so zu gebrauchen und zu benützen, dass dem Haus und den anderen Mietern kein Nachteil entsteht. Dem Vermieter ist jeder Zeit nach Vereinbarung mit dem Mieter, der Zutritt zum Mietgegenstand zu gewähren.

Der Mieter haftet für das Verhalten seiner Familienangehörigen und anderer von ihm – wenn auch nur vorübergehend – in den Mietgegenstand aufgenommenen Personen, also auch für seine Gäste.

Der Mieter muss im Rahmen des Mietverhältnisses aber auch verwaltungsrechtliche Normen – wie zum Beispiel baurechtliche, feuerpolizeiliche und sanitätspolizeiliche Vorschriften oder das Verbot ungebührlicher Lärmerregung – berücksichtigen.

Den Vermieter trifft die gesetzliche Verpflichtung, den Mieter gegen Störungen durch andere Mieter zu schützen.

Diesem Zweck dient auch die Hausordnung. Sie fasst die wichtigsten Grundsätze für das Zusammenleben der Hausbewohner zusammen.

Auf ihre Einhaltung durch die Hausbewohner hat der Hausbesorger zu achten.

Der Mieter hat den Mietgegenstand und seine Einrichtungen – wie Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie sanitäre Anlagen – so zu warten und instand zu halten, dass Schäden am Haus vermieden werden. Ist aber ein ernster Schaden eingetreten, hat der Mieter dies ohne Verzug dem Vermieter mitzuteilen.

Bei Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung (in den Geschäftsräumlichkeiten) müssen die baurechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Elektro-, Gas- und Wasserinstallationsarbeiten müssen einem befugten Gewerbetreibenden übertragen werden. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass Hausflur, Stiegenhaus und Gänge nicht verschmutzt werden, anderenfalls eine sachgemäße Reinigung auf Kosten des Mieters durchgeführt wird.

Elektrogeräte dürfen nur in dem nach dem Stromzähler und den Leitungsquerschnitten zulässigen Ausmaß in Betrieb genommen werden. Die verwendeten Sicherungen müssen dem angepasst sein.

Gasgeräte müssen in angemessenen Abständen gewartet werden. Bei Anzeichen für das Ausströmen von Gas ist der Gebrechendienst unverzüglich zu verständigen und bis dahin alles vorzukehren, um die Gefahr einer Explosion auszuschließen. Die Kosten der Reparatur hat der Vermieter zu tragen.

Wasserhähne und Spülkästen in Klosetten müssen sich stets in einem Zustand befinden, durch den ein Wassermehrverbrauch vermieden wird. Beim Füllen von Badewannen, Waschbecken und Spülbecken sowie bei der Verwendung von Geschirrspülern und Waschmaschinen muss durch

gehörige Beaufsichtigung ein Wasseraustritt und die Gefahr einer Durchnässung von Fußboden und Mauerwerk hintangehalten werden.

Fenster müssen – insbesondere bei (auch kurzfristiger) Abwesenheit – so gesichert werden, dass sie nicht zerbrechen und Glasscherben auf die Straße oder in den Hof fallen können.

Gegenstände auf Fensterbrettern und Balkonen müssen gegen ein Herabfallen gesichert werden. Aus Fenstern und von Balkonen dürfen keine Gegenstände auf die Straße oder in den Hof (Garten) geworfen und auch keine Flüssigkeiten gegossen werden. Balkone müssen von Schnee gesäubert werden.

Bei Möbeltransporten muss eine Beschädigung des Hausflurs, des Stiegenhauses und der Gänge vermieden werden. Mit dem Transport schwerer Gegenstände – wie Klavieren oder Kassen – muss jedenfalls ein hierzu befugter Gewerbetreibender beauftragt werden.

Der Mieter hat insbesondere zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr), aber auch in den Mittagsstunden jeden Lärm zu vermeiden, durch den andere Hausbewohner gestört werden könnten.

Dies gilt für den Betrieb von Haushaltsgeräten – wie Staubsaugern, Geschirrspülern und Waschmaschinen – und die Verwendung von Heimwerkergeräten – wie Bohrmaschinen, elektrischen Sägen und Schleifgeräten – ebenso wie für Singen, Musizieren, Tanzen, laute Unterhaltungen und Lärmen im Stiegenhaus.

Auch an Wochenenden und Feiertagen muss auf das Ruhebedürfnis anderer Hausbewohner erhöhte Rücksicht genommen werden.

Teppichklopfen ist nur an Werktagen zwischen 9.00 und 11.00 Uhr am Klopfplatz im Hof zulässig.

Tiere jeglicher Art dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.

Soweit einer Tierhaltung zugestimmt wurde, hat der Mieter jedoch folgendes zu beachten:

Hunde müssen so verwahrt und beaufsichtigt werden, dass sie durch Bellen oder Heulen nicht andere Hausbewohner stören. Auch durch andere Tiere dürfen die Hausbewohner nicht gestört werden.

Abfälle jeglicher Art dürfen nicht außerhalb der zu ihrer Aufnahme bestimmten Gefäße gelagert werden.

Speisereste dürfen zur Vermeidung des Auftretens von Ratten nicht in den Hof (Garten) geworfen werden.

Der Anschluss einer neuen Feuerstelle darf nur auf Grund eines Kaminbefundes erfolgen. Vorhandene Feuerstellen sind so zu warten, dass die Gefahr eines Brandes vermieden wird. Dem Rauchfangkehrer ist der Zutritt zu den Feuerstellen und Putztürchen zu gestatten.

Im Keller und auf dem Dachboden ist das Rauchen und die Verwendung von offenem Licht und Feuer verboten.

Lagerungen auf dem Dachboden, die die Brandbekämpfung erschweren, sind verboten.

Weiters dürfen leicht entzündbare, zündschlagfähige oder schwer löschrbare Stoffe wie z.B. brennbare Flüssigkeiten, Brennstoffe, Reisig (Weihnachtsbäume u.ä.), textile Beläge, Schaumstoffplatten und Schaumstoffmatten, Verpackungsmaterial bzw. loses Papier, lose Textilien, Polstermöbel, Matratzen, Bettzeug (Polster u.ä.), Fahrzeugreifen (Pneus) und dergleichen auf Dachböden nicht gelagert bzw. in Verwendung genommen werden.

Ausgenommen hievon sind Bücher, Papier und Textilien, die in allseits geschlossenen Kästen oder Kisten aufbewahrt werden.

Alle gelagerten Gegenstände müssen leicht zugänglich sein und dürfen nicht derart aufeinandergestellt (gestapelt) werden, dass deren Abrutschen oder Abstürzen möglich ist.

Abgrenzungen von Teilen des Dachbodens durch Holzwände oder sonstige Verschlüge, Drahtgeflechte und dergleichen sind unzulässig.

Rauchfänge sind in einem Umkreis von 1 Meter von jeder Lagerung freizuhalten, zu Rauchfängen, Dachbodenfenstern und allen auf Dachböden gelagerten Gegenständen müssen mindestens 1 Meter breite Verkehrswege freigehalten werden.

Durch die Lagerungen darf die zulässige Nutzlast der Geschossdecke nicht überschritten werden.