

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der



als „Vermieterin“ einerseits

und

Name: MUSTER
Geburtsdatum: MUSTER
Staatsbürgerschaft: MUSTER

als „Mieter/Mieterin“ andererseits wie folgt:

I. MIETGEGENSTAND

1. Objekt Nr.: 2270
Adresse: 4400 Steyr, Sierningerstraße 170d
Wohnung Nr.: MUSTER

Stockwerk		Heizung	Zentralheizung
Fläche	20,31 m ²	Warmwasser	Zentrale Warmwasseraufbereitung

Zimmer	1	Bad	-	Zwischenflur	-	Loggia	-
Küche	-	WC	-	Abstellraum	-	Balkon	-
Vorraum	1	Bad/WC	1	Kellerabt.(Nr.)		Terrasse	-

- Anlässlich der Wohnungsübergabe ist der Mieter/die Mieterin verpflichtet, ein Übergabeprotokoll zu unterfertigen, welches einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet. In diesem Protokoll werden der Zustand und die Ausstattung des Mietgegenstandes festgehalten.
- Die Nutzung zu anderen als in Pkt. I.1. angeführten Zwecken ist dem Mieter/der Mieterin untersagt und stellt einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG dar, sofern die widmungswidrige Verwendung die Interessen der Vermieterin nicht bloß geringfügig beeinträchtigt. Eine nicht bloß geringfügige Beeinträchtigung liegt jedenfalls dann vor, wenn gegen vertragliche Zweckwidmung im Sinne förderungsrechtlicher Bestimmungen verstoßen wird (vgl. § 1 (2) allg. Bestimmungen zum Mietvertrag (AGB)).

II. DAUER DES MIETVERHÄLTNISSSES

1. Beginn des Mietverhältnisses: _____

Befristetes Mietverhältnis - Befristung auf 3 Jahre

Der Mietvertrag endet durch Ablauf der bedungenen Zeit mit _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Nach Ablauf des ersten Jahres kann der Mietvertrag vom Mieter/von der Mieterin schriftlich zu jedem Monatsletzten unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist aufgekündigt werden.

- Die Kündigungserklärung des Mieters/der Mieterin wird erst dann wirksam, sobald sie der Vermieterin zugegangen ist. Fehlt am Kündigungsschreiben die Unterschrift des Hauptmieters/der Hauptmieterin bzw. bei Ehegatten und Lebensgemeinschaften eine der beiden Unterschriften, so gilt die Kündigung erst zu jenem Zeitpunkt, ab dem diese vollständig unterschrieben bei der Vermieterin eingelangt ist.
- Die Vermieterin hat im Falle der Kündigung das gesetzliche Verfahren (gerichtliche Aufkündigung) einzuhalten. Die Vermieterin kann den Vertrag aus wichtigen Gründen kündigen, insbesondere aus denjenigen, die in § 30 Abs 2 MRG genannt sind.
- Bei Vorliegen wichtiger Gründe, die in §§ 1117 und 1118 ABGB bzw. in den allg. Bestimmungen zum Mietvertrag (AGB) genannt sind, kann es zur sofortigen Vertragsauflösung kommen. Das Auflösungsrecht der Vermieterin wegen eines Mietzinsrückstandes setzt voraus, dass der Mieter/die Mieterin nach vollzogener Einmahlung mit der Bezahlung des laufenden Entgelts dergestalt säumig ist, dass er/sie mit Ablauf des gesetzten Termins das rückständige Entgelt noch nicht vollständig entrichtet hat. Zur Einmahlung siehe auch die Bestimmungen des § 2 (9) der allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (AGB).

III. MIETZINS

Der Mietgegenstand unterliegt hinsichtlich der Mietzinsbildung den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) und des MRG (Mietrechtsgesetz). Zur Konkretisierung des Mietzinses sowie der einzelnen Entgeltbestandteile vergleiche auch § 2 (1) - (8) der allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (AGB).

Mietzins für den Mietgegenstand gemäß Pkt. I.1. bei Vertragsbeginn:

Hauptmietzins	€	0,00
Betriebskosten-Akonto	€	0,00
Heizkosten-Akonto	€	0,00
Umsatzsteuer	€	0,00
GESAMT	€MUSTERVORLAGE	

Aufgrund der in letzter Zeit zahlreich aufgetretenen Elementarschäden hat die Vermieterin unter Beachtung der Bestimmung des § 21 Abs. 1 Z 6 MRG vor Abschluss dieses Mietvertrages eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Sturmschäden abgeschlossen. Die anteilmäßige Prämie wird mit dem Betriebskosten-Akonto vorgeschrieben (unter Hinweis auf § 2 (14) AGB)). Der Mieter/Die Mieterin tritt diesem Versicherungsvertrag bei, sodass dieser für ihn/sie auch formell Gültigkeit hat. Bei Neuabschluss dieser Versicherung oder zweckmäßiger Anpassung ist seitens der Vermieterin gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG vorzugehen. Hievon ausgenommen sind gesetzliche Änderungen der Versicherungsbedingungen oder das Inkrafttreten neuer versicherungsrechtlicher Bestimmungen.

Die Ermittlung der Höhe der einzelnen Bestandteile der Berechnung des Mietzinses als auch ihre Zusammensetzung kann ab Bezug und bis zur Legung der Endabrechnung gegenüber dem Mieter/der Mieterin nur auf kalkulatorischer Grundlage erfolgen, weil die gesamten Herstellungskosten (§ 13 WGG) in diesem Zeitraum noch nicht feststehen. Mit Legung der Endabrechnung erfolgt eine Neuberechnung inklusive Aufrollung des Entgelts, was sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Verminderung des Entgelts führen kann. Ändern sich in der Folge die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend. Das Gleiche gilt, wenn bisher nicht berücksichtigte Bestandteile, die zur Berechnung des Entgelts in § 14 Abs. 1 WGG angeführt sind, in Zukunft mit einbezogen werden. Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel (Landesdarlehen) treten je nach Art der Förderung Annuitätensprünge ein, welche gemäß den Annuitätenplänen der Neubauförderung zu einer Erhöhung des laufenden Entgelts führen.

Zehn Jahre nach Erstbezug der Wohnanlage ist die Vermieterin berechtigt, die von ihr eingebrachten Eigenmittel zu konvertieren. In diesem Fall wird eine Abänderung (Erhöhung oder Verminderung) des Hauptmietzinses insofern eintreten, als die Beträge ab dem Zeitpunkt der Umschuldung einer bankmäßigen Verzinsung (vergleiche hierzu zur Konkretisierung der Mietzinsbildung auch § 2 (1) – (8) der AGB) unterliegen.

Der Mietzins für Sonderflächen (Abstellplätze im Freien, Terrassen, Balkone, Eigengärten) errechnet sich wie folgt: Gekoppelt an den jeweils gültigen Kategorie-A-Mietzins laut MRG werden 25 % dieses Betrages mit der Fläche für Abstellplätze, welche pauschal mit 12,50 m² angenommen wird, multipliziert, zuzüglich 12,5 % des jeweils gültigen Verwaltungskostensatzes (bei Terrassen und Balkonen) gemäß ERVO. Für Balkone (25 % des gültigen Kategorie-A-Mietzinses) und Terrassen bzw. Eigengärten (30 % des gültigen Kategorie-A-Mietzinses) gilt dieselbe Regelung, mit dem Unterschied, dass hier die jeweiligen Quadratmeter lt. Nutzflächenaufstellung zur Berechnung angesetzt werden. Für den so errechneten Mietzins wird ausdrücklich eine Wertsicherung nach Maßgabe des § 5 Richtwertgesetz vereinbart, die sich nach der jeweiligen Kategorie A richtet. Ausgangspunkt für die Wertsicherung ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert. Für Garagen werden 50 % und für Abstellplätze 20 % an Verwaltungskostenpauschalen im Sinne der ERVO eingehoben. Die Grundlage der Berechnung bildet die tatsächlich zuordenbare Anzahl an Garagen- bzw Abstellplätzen je Mietgegenstand (im Sinne des Pkt. I 1 des Mietvertrages).

Die von der Vermieterin eingehobenen Verwaltungskosten entsprechen den gesetzlich zugelassenen Sätzen gemäß Entgeltrichtlinienverordnung 1994 (ERVO), BGBl.Nr. 924/1994, in der jeweils gültigen Fassung. Eine eventuelle Nachverrechnung von Verwaltungskosten wird von der Vermieterin im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung vorgenommen.

IV. KAUTION

Die Kaution beträgt **€ 300,00**
Dieser Betrag ist bei Übernahme des Mietgegenstandes zu erlegen.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Kaution zur Abdeckung sämtlicher Forderungen zu verwenden, die ihr speziell im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zustehen, darüber hinaus insbesondere auch aus dem Titel der Instandsetzung des Mietgegenstandes, aus dem Titel von Rückständen an Leistungen, die vom Mieter/von der Mieterin aufgrund dieses Mietvertrages zu erbringen sind, sowie aus dem Titel eines Entgeltes für die Benützung des Mietgegenstandes nach Beendigung des Mietverhältnisses (siehe dazu auch § 3 AGB).

V. ÄNDERUNGEN AM MIETGEGENSTAND

Der Mieter/Die Mieterin hat eine von ihm/ihr beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes der Vermieterin anzuzeigen. Lehnt die Vermieterin nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt ihre Zustimmung als erteilt. Die Vermieterin kann ihre Zustimmung und eine erforderliche Antragstellung bei der Baubehörde nicht verweigern, wenn die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 und 2 MRG vorliegen. Handelt es sich um wesentliche Änderungen (Verbesserungen), die nicht in § 9 Abs. 2 MRG angeführt sind, kann die Vermieterin die Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter/die Mieterin den früheren Zustand bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes wieder herstellt.

Die Vermieterin hat den Mieter/die Mieterin über die normierten Anzeigepflichten für die Geltendmachung von Investitionskostensätzen im Sinne des § 20 WGG bzw. § 10 MRG informiert. Darüber hinaus wird vereinbart, dass der Mieter/die Mieterin auf Ersatzansprüche verzichtet, die dadurch entstanden sind, dass er/sie während des aufrechten Bestandsverhältnisses Veränderungen bzw. Verbesserungen am Mietobjekt vorgenommen hat, die nicht der Vermieterin obliegen. Ansprüche des Mieters/der Mieterin gemäß § 20 WGG, § 10 MRG sowie § 1097 iVm § 1036 ABGB (notwendige Aufwendungen) bleiben davon unberührt.

VI. BESONDERE BEDINGUNGEN VOM AMT DER OÖ LANDESREGIERUNG

Das Land OÖ. hat den Bau des Schwestern- und Personalwohnhauses auf dem Grundstück 719/4, KG Steyr, mit erheblichen Mitteln mitfinanziert. Aus diesem Grunde ist die LAWOG, Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft für Oberösterreich eingetr. Gen.m.b.H., dem Land OÖ. gegenüber verpflichtet, diese Wohneinheiten dauernd als Dienstwohnungen für Bedienstete des Landes Oberösterreich, die in dienstlicher Verwendung zum A.ö. LKH Steyr (nunmehr Pyhrn-Eisenwurzen Klinikum) stehen, zur Verfügung zu stellen. Mit Rücksicht auf diese Zweckwidmung liegt in Analogie zu § 30 Abs 2 Z 7 MRG i.d.g.F. ein wichtiger Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 1 MRG vor, wenn die Wohnung zur Unterbringung von Bediensteten des Landes Oberösterreich, die dem A.ö. LKH Steyr (nunmehr Pyhrn-Eisenwurzen Klinikum) zur Dienstleistung zugewiesen sind, dringend benötigt wird und einer der folgenden Fälle eintritt:

- a) wenn das aktive Dienstverhältnis mit dem Land Oberösterreich endet
- b) wenn die dienstliche Verwendung im A.ö. LKH Steyr (nunmehr Pyhrn-Eisenwurzen Klinikum) endet

Der Mieter/Die Mieterin anerkennt ausdrücklich die vorliegenden Fälle, und zwar jeden einzelnen, als wichtige Kündigungsgründe gemäß § 30 Abs 1 MRG i.d.g.F. in Analogie zu § 30 Abs 2 Z 7 leg.cit. und stellt sie außer Streit.

VII. ÜBERGABE DES MIETGEGENSTANDES BEI VERTRAGSENDE

1. Bei Auszug hat der Mieter/die Mieterin den Mietgegenstand einschließlich der übernommenen Einrichtungsgegenstände vollständig, gebrauchsfähig und in ordnungsgemäßem sowie gereinigtem Zustand, wie übernommen, zu übergeben. Die mit dem bestimmungsgemäßen und schonend ausgeübten Gebrauch unvermeidlich verbundenen Abnützungen hat die Vermieterin hinzunehmen. Für über die normale Abnutzung hinausgehende Mängel, die auf das Verhalten Dritter oder auf Zufall bzw. höhere Gewalt zurückzuführen sind, haftet der Mieter/die Mieterin nicht. Der Mieter/die Mieterin hat alle Schlüssel, auch nachträglich angefertigte, zurückzugeben, andernfalls ist die Vermieterin berechtigt, auf Kosten des Mieters/der Mieterin die Räume zu öffnen und neue Sperrzylinder einbauen zu lassen.
Veränderungen – insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Böden (z.B. Wechsel der Wandfarbe und/oder des Materials) hat der Mieter/ die Mieterin, sofern kein Belassungsanspruch gemäß § 9 MRG besteht, zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand (wie bei Übergabe) wiederherzustellen (§ 1109 ABGB).
2. Die Vertragsteile vereinbaren nach detaillierter Erörterung durch die Vermieterin die Wartungs-, Erhaltungs- und – soweit erforderlich – Erneuerungspflicht des Mieters/der Mieterin hinsichtlich mitvermieteter Gegenstände (vgl. § 4 (1) AGB). Die normale gebrauchsbedingte Abnutzung mitvermieteter Gegenstände ist von dieser Pflicht des Mieters/der Mieterin ausgenommen. Für ein Verhalten ihm nicht zurechenbarer Dritter oder für Zufall bzw. höhere Gewalt hat der Mieter/die Mieterin nicht einzustehen.
3. Der Mieter/die Mieterin haftet der Vermieterin für alle von ihm/ihr selbst oder seinen/ihren Angehörigen, Besuchern oder Professionisten, die nicht der Sphäre der Vermieterin zuzurechnen sind (§ 1313a ABGB), verschuldeten Schäden am Mietgegenstand.
4. Im Fall einer zwangsweisen Räumung oder bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Mieter/die Mieterin, sämtliche Kosten der Einlagerung für die Fahrnisse zu tragen. Er/sie stimmt auch ausdrücklich dem Verkauf der eingelagerten Fahrnisse durch die Vermieterin zu.

Der Mieter/die Mieterin verzichtet auf sämtliche Ansprüche, insbesondere aus dem Titel des Schadenersatzes, bei einem Selbsthilfeverkauf durch die Vermieterin. Ein Verkauf erfolgt dann, wenn der Mieter/die Mieterin binnen einer Frist von zwei Monaten nach erfolgter zwangsweiser Räumung oder Beendigung des Mietverhältnisses die Fahrnisse nicht zur Gänze abgeholt hat.

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag (AGB) samt Hausordnung (Beilage/A), in der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages gültigen Fassung, hat der Mieter/die Mieterin erhalten und gelesen. Diese Beilage bildet einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages.
2. Es wird festgehalten, dass keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen. Allfällige weitere Vereinbarungen sind ausschließlich in schriftlicher Form zu treffen.
3. Der Mieter/Die Mieterin stimmt ausdrücklich zu, dass die Vermieterin alle mietvertragsbezogenen persönlichen Daten speichert und nach Bedarf für eigene Zwecke automationsunterstützt verarbeitet und verwendet. Die Vermieterin ist darüber hinaus berechtigt, die bei ihr gespeicherten Daten – insbesondere auch im Rahmen der von ihr durchgeführten Hausverwaltung – an Behörden, öffentliche Stellen, Vertragspartner und berufsmäßige Parteienvertreter (beispielsweise Finanzverwaltung, Wohnbauförderung, Hypothekargläubiger, etc.) weiterzugeben.
4. Diesem Vertrag liegt in Erfüllung der Informationspflicht gemäß Datenschutzgrundverordnung die Datenschutzerklärung bei, deren aktuelle Version unter www.lawog.at einzusehen ist.
5. Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt. Der Mieter/Die Mieterin erhält eine Kopie.

Linz, _____

Mieter/Mieterin:
(Unterschrift, Geburtsdatum)

Vermieterin:

Gemeinnützige
Landes-
wohnungsgenossenschaft für Oö.
eingetragene Genossenschaft m.b.H.
Garnisonstr. 22 | 4021 Linz | www.lawog.at