

# MIETVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage  
zwischen  
N9 Projekt GmbH (FN368439 y)  
Kärntner Straße 17/4  
1010 Wien

im Folgenden kurz **Vermieterin** genannt, einerseits

und  
Herrn Bekim Jukić, geb. 28.08.1972, wohnhaft in  
1100 Wien, Muhrengasse 25/9

im Folgenden kurz **Mieter** genannt,  
andererseits wie folgt:

Feststellung: Die im vorliegenden Vertrag verwendete Bezeichnung „Mieter“ ist geschlechtsneutral und gilt auch für eine Mehrzahl von Mietern.

## Präambel

Die Vermieterin ist Eigentümerin der Wohnung Top 23, 1100 Wien, Laxenburger Straße 37, 1100 Wien der Liegenschaft EZ 2374, KG 01101 Favoriten, BG Favoriten.

## I. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand sind die Räumlichkeiten der Wohnung Laxenburger Straße 37 Top 23.

Mitgemietet ist zudem der dem Mietgegenstand zugeordnete Keller.

Die Nutzfläche beträgt ca.56,87 m<sup>2</sup>.

Der Mietgegenstand besteht aus 2 Zimmern, Küche, Vorzimmer, WC und Bad und darf zu Wohn-, und Büro Zwecken verwendet werden.

Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinsam mit den übrigen Mietern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.

Dem Mieter werden vom Vermieter 2 Schlüssel ausgehändigt.



## II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt gem. Mietangebot vom 03.02.2025 am 01.04.2025 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

## III. Entgelt

Das vom Mieter zu bezahlende Entgelt besteht aus

- a. dem Hauptmietzins
- b. dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben
- c. dem Anteil für besondere Aufwendungen
- d. Liftkosten
- e. der Umsatzsteuer

Der vereinbarte Hauptmietzins inkl. Betriebskosten für die Wohnung beträgt monatlich € 440,00 zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe, das sind derzeit 10% = € 44,00 gesamt sohin

**€ 484,00**

Der Hauptmietzins wird auf den von Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbrauchspreise 2020 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Schwankungen bis excl. 6,0 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreitung wird die Gesamtveränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Die aufgrund der Indexänderung sich ergebende Erhöhung des Hauptmietzinses tritt mit der Überschreitung ipso iure ein, ohne dass es einer Erklärung des Vermieters bedarf. Mieter und Vermieter sind berechtigt, die aufgelaufenen Wertsicherungsdifferenzen rückwirkend bis zur Dauer von drei Jahren einzufordern. Erstmals zur Anwendung kommt die Wertsicherung nach vollständigem Ausgleich der Mietvorauszahlung.

Neben der Verpflichtung zur Bezahlung des Hauptmietzinses trifft den Mieter die Verpflichtung zur Bezahlung des auf das Mietobjekt entfallenden Anteils an den Betriebskosten und den öffentlichen Abgaben. Unter Betriebskosten sind sämtliche mit der Erhaltung, der Verwaltung, dem Betrieb und der Versicherung des Gebäudes und der dazugehörigen Grundflächen verbundenen Kosten (Wasser- und Kanalgebühren, Kehrgebühren, Müllabfuhr, Beleuchtung und Beheizung allgemeiner Teile, Reinigungskosten, Winterdienst, Grundsteuer, Lift, Schädlingsbekämpfung, etc.) zu verstehen, soweit sie nicht aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften vom Vermieter selbst zu tragen sind, jedenfalls die in §§ 21-23 MRG genannten Kosten. Der Mieter stimmt der angemessenen Versicherung des Hauses gegen Feuer-, Haftpflicht-, Elementarschäden, Glasbruch und Leitungsschäden zu.

Unter öffentlichen Abgaben sind sämtliche mit der Liegenschaft verbundenen Abgaben, Steuern und Gebühren zu verstehen, sofern diese nicht aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften vom Vermieter zu tragen sind.

Soweit Zähler vorhanden sind, erfolgt die Verrechnung nach diesen, sonst nach dem Betriebskostenschlüssel.



Die detaillierte Abrechnung der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen erfolgt jährlich im Nachhinein durch den Vermieter jeweils bis zum 30.06. des Folgejahres. Nach Vorliegen der Jahresabrechnung werden daraus resultierend Guthaben mit der nächstfolgenden Vorschreibung ausgeglichen, bzw. Rückstände eingefordert. Nachforderungsansprüche des Vermieters sind binnen 14 Tagen nach schriftlicher Bekanntgabe zu bezahlen.

Die auf den Mietzins, die anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besondere Aufwendungen entfallende Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist vom Mieter zu tragen und ist im Mietpreis (brutto) berücksichtigt.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet und zur Regelbesteuerung optiert hat.

Der gesamte Mietzins ist jeweils bis zum Zehnten jeden Monats im Voraus zur Zahlung fällig. Respiro 5Tage.

#### **IV. Erhaltungspflicht**

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in stark abgewohnten, sanierungsbedürftigen Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder die Mitbewohner entsteht.

Der Mieter verzichtet auf das Recht, nach § 1096 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Bestandgegenstandes vom Vermieter zu verlangen. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten sind, soweit es sich 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 Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

#### **V. Benützung**

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Wasser-, Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbei geführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen, es reicht jedoch eine mündliche Abstimmung. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über.



## **VI. Untervermietung, Weitergabe und Leerstehung**

Der Mieter ist berechtigt ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt entgeltlich und unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen zu überlassen.

Der Mieter ist berechtigt das Mietobjekt nach Belieben leer stehen zu lassen.

Es ist dem Mieter gestattet Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten und muss die Weitergabe dem Eigentümer melden.

## **VII. Instandsetzungsarbeiten**

Der Mieter hat das Recht die Wohnung nach seinen Bedürfnissen umzubauen.

## **VIII. Mietzinsvorauszahlung**

Der Mieter hat gem. Mietangebot vom 03.02.2025 eine Mietzinsvorauszahlung in Höhe von € 30.000,00 i. W. Euro dreißigtausend,00 geleistet. Diese Vorauszahlung wird unter der Berücksichtigung der monatlichen Gesamtbruttomiete reduziert. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vorzeitig enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsbeträge. Die Verzinsung erfolgt mit 4 % per anno.

## **IX. Kündigungsverzicht**

Der Vermieter verpflichtet sich, das Mietverhältnis bis zur gänzlichen Abrechnung der Mietvorauszahlung nicht zu kündigen, danach gilt das MRG.

## **X. Kosten und Gebühren**

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Vermieter.

## **XI. Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindesten 3 Tage vorher anzuzeigen.

## **XII. Vorkaufsrecht**



Der Vermieter räumt dem Mieter ein Vorkaufsrecht ein.

### XIII. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgesetzt oder vom Vermieter anerkannt.

Davon ausgenommen ist die Mietvorauszahlung.

### XIV. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die folgende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärung als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekannt gegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Wien, den 31.03.2025

  
.....  
N9 Projekt GmbH (FN 358489 y)  
Unterschrift des Vermieters  
Kärntnerstraße 17/4  
e-mail: na@realica.at

  
.....  
Bekim Jukic, geb, 28.08.1972  
Unterschrift des Mieters

# Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermietern, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

## A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türen zuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfanges mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Beseitigung scharf- oder übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung oder Beaufsichtigung der Kinder.

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennung oder Beförderung außerhalb des Grundstücks.

Brennstoffzerkleinerer nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen von Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u. a. für Krafträder und Wagen), wofür der Mieter außerdem zuvor die behördliche Genehmigung einholen muss.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist nicht zulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderentgeltes abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter – und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verlässt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch auch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietnachfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Mieten zurückzuverlangen.

## B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere der Nähe von Wasserzapfstellen und –behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Versstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht, Abwesenheit.

Vermeidung der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie die Vermeidung der Vergeudung von Wasser.

Verhütung unbefugter Benützung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörenden Personen, ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachen, Parkett nicht nass aufwaschen, Steinholz nicht scharf abseihen), die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und –fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder –boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt; insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt; insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchlauferhitzern, Feuerungsstellen usw., sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörtteile, das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften, das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperrn der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperren, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als + 12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf + 20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von + 18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von ungeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt + 35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im Übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u.a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders an der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff und größere Futtermittel usw. in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkerem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.