

## MIETVERTRAG

abgeschlossen am unten festgesetzten Tag zwischen der **Marktgemeinde Riedau** als Vermieter einerseits, in der Folge kurz Vermieter genannt, und Frau M\*\*\*\*\* A\*\*\*\*\*, geb. \*\*\*, als Mieter andererseits, in der Folge kurz Mieter genannt, wie folgt:

### I.

Die Marktgemeinde Riedau vermietet und der Mieter mietet die im Hause Marktplatz Nr. 86 die **Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss** gelegene Wohnung mit einem Flächenausmaß von 45,74 m<sup>2</sup>, bestehend aus Küche, Wohn-/Schlafzimmer, Bad, WC und Vorraum. Verbunden mit diesem Mietrecht wird dem Mieter zur Benützung ein Kellerraum und das Mitbenutzungsrecht des Dachbodens, des Nebenraumes und des Hausgartens nach Maßgabe der Hausordnung eingeräumt.

### II.

Der Mieter wird das vertragsgegenständliche Mietobjekt ausschließlich für Wohnzwecke verwenden. Jede andere Verwendung, jede bauliche Maßnahme und jede Installationsmaßnahme, welcher Art und welchen Umfanges auch immer, bedarf vor Inangriffnahme der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

### III.

(1) Für das unter Punkt I. dieses Mietvertrages näher bezeichnete Mietobjekt wird zwischen den Vertragsparteien ein monatlicher Hauptmietzins im Sinne des § 15(1)Zi.1 **MRG im Betrag von € 330,70 incl. USt. vereinbart**. Bei diesem Hauptmietzins ist die Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe (mit derzeit 10%) gem. § 15 (2) MRG enthalten. Der Hauptmietzins einschließlich Umsatzsteuer ist am 15. eines Monats im Vorhinein porto- und spesenfrei auf das Konto der Marktgemeinde Riedau, IBAN: AT18 2032 0133 0000 0729 bei der Sparkasse OÖ, zu überweisen.

(2) Als Mietzinsnebenkosten sind gem. § 15(1)Zi.2-4 MRG die auf den gegenständlichen Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben im Sinne der §§ 21 bis 25 MRG. anteilmäßig neben dem Hauptmietzins zu entrichten; der Mieter stimmt dem Abschluss einer Sturmschaden-, Glasbruch- und

Wasserleitungsschadenversicherung für das gegenständliche Haus im Sinne des § 21 (1) Zi.6 MRG. zu und anerkennt diese Versicherungskosten als Betriebskosten. Die Mietzinsnebenkosten sind gemäß § 17 MRG. auf Grund der Jahresabrechnung des Vorjahres in monatlichen Pauschalbeträgen gleichzeitig mit dem Hauptmietzins am 15. eines Monats im Vorhinein auf das bereits angegebene Konto der Marktgemeinde Riedau zu bezahlen. Die Jahresrechnung der Mietzinsnebenkosten erfolgt jährlich im Nachhinein bis zum 30. Juni eines jeden Jahres. Für den Fall, dass die Bildung von Rücklagen im Sinne des § 45 MRG notwendig ist bzw. zur Durchführung von Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ein Darlehen aufgenommen wird, sind diese Kosten vom Mieter anteilmäßig zusätzlich zum Hauptmietzins in monatlichen Teilzahlungen zu leisten.

(3) Vor Beginn des Mietverhältnisses hat eine **Kautions in Höhe von EUR 600,--** zu hinterlegen. Der Vermieter hat das Recht, vom Vertrag ohne Einhaltung einer Frist bis

zur Zahlung der Kautions zurückzutreten. Die Kautions wird beim Auszug bei ordnungsgemäßer

Rückgabe des Inventars sowie nach Entfernung allen persönlichen Eigentums aus allen Räumen und vom Grundstück des Vermieters zurückerstattet, soweit nicht eine Aufrechnung mit einer Restforderung des Vermieters erfolgt. Ist zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses eine endgültige Abrechnung noch nicht möglich, kann ein angemessener Betrag der Kautions einbehalten werden. Der Vermieter verpflichtet sich, die Abrechnung zum frühestmöglichen Zeitpunkt vorzunehmen.

- (4) Weiters ist der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil für besondere Aufwendungen im Sinne des § 15 (3) und § 24 MRG zu entrichten.
- (5) Die Kosten für die Beheizung des Mietobjektes, die Kosten für den Bezug von elektrischer Energie, von Gas, die Telefongebühren udgl. bzw. die Kosten für die Reinigung des Mietobjektes hat der Mieter aus eigenem zu tragen.
- (6) Der Hauptmietzins nach Abs. 1 ist wertgesichert. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2010 der ein an seine Stelle tretender Index.

Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat März 2024 verlaubliche VPI 2010 mit 148,2 Pkt.

Wertanpassung erfolgt dergestalt, dass die jeweils für den Monat März eines jeden Jahres verlaublichen Indexzahlen zueinander in Relation gesetzt werden, wobei die jeweils zuletzt verlaubliche Indexzahl die Grundlage für die Berechnung der Wertbeständigkeit bildet. Der Hauptmietzins ist zur Anpassung an die aufgezeigte Indexentwicklung entsprechend jeweils zum 1. Juli eines jeden Jahres zu ändern.

- (7) Zum Zwecke der Gebührenbemessung werden die vom Mieter zu leistenden Mietzinsnebenkosten einvernehmlich mit derzeit € 90,-- (EURO sechzig) inklusive Umsatzsteuer monatlich festgestellt.
- (8) Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass der vereinbarte Hauptmietzins als angemessen gilt.

#### IV.

Der Mietvertrag beginnt am 01. September 2024 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen und endet daher am 31. August 2027, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

Das Mietverhältnis kann von beiden Teilen zum Ende eines Kalendermonats unter Einhaltung einer **dreimonatigen Kündigungsfrist** aufgekündigt werden. Der Mieter wird darüber informiert, dass der Vermieter das Mietverhältnis nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes und nur gerichtlich aufkündigen kann. Der Mieter hingegen kann das Mietverhältnis schriftlich grundlos kündigen.

#### V.

Der Mieter hat die vertragsgegenständliche Wohnung in einem ordentlichen und gebrauchsfähigen Zustand übernommen. Der Vermieter übernimmt jedoch keine Gewähr für eine bestimmte Größe und sonstige bestimmte Eigenschaft des Mietobjektes.

## VI.

Der Mieter verpflichtet sich, das vertragsgegenständliche Mietobjekt sowie alle in diesem Mietobjekt enthaltenen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, die in einer diesem Vertrag angeschlossenen Inventarliste aufgezählt und beschrieben sind und der mietenden Partei kostenlos zur Benützung überlassen wurden, in einem guten und brauchbarem Zustand zu erhalten, besonders zu schonen bzw. zu pflegen und alle wie immer geartete Schäden, welche durch Zufall oder sonstwie entstehen, unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen.

Schäden, die durch natürliche Abnutzung an der Wohnung sowie an den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen entstehen, hat der Mieter auf seine Kosten zu beheben bzw. zu ersetzen.

Der Vermieter verpflichtet sich, Erhaltungsarbeiten im Umfang des § 3 MRG. in notwendigem Ausmaß durchzuführen.

## VII.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das gegenständliche Mietobjekt und die zum Gebrauche überlassenen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in ordentlichem, brauchbarem und vollständigem Zustand zurückzugeben. Die vom Mieter getätigten Investitionen, welcher Art auch immer, gehen, soweit sie nicht ohne Verletzung der Substanz des Mietobjektes entfernt werden können und zwischen den Vertragsparteien keine anderslautenden Vereinbarungen getroffen wurden, ohne Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über.

Abhanden gekommene oder nicht mehr brauchbare Einrichtungsgegenstände und Ausstattungsgegenstände sind durch neue Gegenstände auf Kosten des Mieters zu ersetzen.

## VIII.

Aus zeitweiligen Störungen der Zuleitung von Wasser, Strom sowie der Kanalisation udgl. kann der Mieter keine Rechtsfolgen gegen den Vermieter ableiten.

## IX.

Der Vermieter ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Mietobjektes oder zur Abwendung von Gefahren notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist der Vermieter berechtigt, das Mietobjekt selbst oder durch einen Bevollmächtigten zu angemessener Zeit und gegen vorherige Ankündigung zu Kontrollzwecken zu betreten.

## X.

Das Halten von Hunden und Kleintieren jeder Art ist in den Mieträumen verboten.

## XI.

Eine Weitervermietung ist verboten. Eine Untervermietung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Diese kann aus wichtigen Gründen die Untervermietung untersagen.

## XII.

Die Hausordnung hat der Mieter zur Kenntnis genommen und verspricht die gewissenhafte Erfüllung derselben und erklärt sich einer etwaigen künftigen Neuregelung der Hausordnung durch den Vermieter einverstanden.

## XIII.

Die mit diesem Vertrag verbundenen Steuern, Kosten, Gebühren, Abgaben udgl. trägt der Mieter allein und aus eigenem.

XIV.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, von denen eine der Vermieter und eine der Mieter erhält.

XV.

Der vorliegende Mietvertrag wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 26. September 2024 genehmigt.

Riedau, am

Der Mieter:

Der Vermieter:

Inventarliste dieses Vertrages:

1 Bewegliche Ausstattungs- u. Einrichtungsgegenstände:

1 Stk. 90 l Abfalltonne Plastik

2 Stk. Haustürschlüssel, 3 Stk. Wohnungsschlüssel  
(ausgehändigt am 01.08.2024)

2. Fest verbundene Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände:

1 Waschbecken mit Armatur

1 Toilette mit Spüle

1 Dusche mit Kabine

1 Elektroboiler

5 Stk. Infrarotheizung