

# Allgemeine Mietbedingungen zum Mietvertrag

## 1. Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) sind Grundlage für die mietweise Nutzung von Wohnungen der flarent GmbH, FN 349132 f, Marktgasse 47/2, 1090 Wien („Flarent“). Flarent schließt Mietverträge ausschließlich auf Grundlage nachstehender Bedingungen ab. Die Mieter anerkennen ausdrücklich, diese Bedingungen rechtsverbindlich zur Kenntnis genommen zu haben, sodass diese Vertragsinhalt geworden sind. Eine Änderung dieser Bedingungen ist nur einvernehmlich und schriftlich möglich, wodurch jedoch nicht geänderte Bedingungen unbeschadet Vertragsinhalt bleiben.

## 2. Umfang des Nutzungsrechts

Der Mietgegenstand wird ausschließlich zu Zweitwohnzwecken verwendet. Der Mieter bestätigt, dass ihm der Mietgegenstand weder als Hauptwohnsitz, noch zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient.

Zur Vermietung steht nur der Innenraum des jeweiligen Mietgegenstandes - nicht umfasst sind die allgemeinen Teile der jeweiligen Liegenschaft bzw Gebäudes wie bspw Außenflächen oder Korridore. Sofern nicht ausdrücklich vereinbart, werden Kellerabteile nicht mitvermietet.

Dem Mieter ist die Haltung von (Haus-)Tieren untersagt.

Die Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe des Mietgegenstandes an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters unzulässig.

Der Mieter sichert zu, dass sämtliche von ihm gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden und Nachteile, die dem Vermieter aufgrund von unrichtigen oder unwahren Angaben, entstehen (bspw gewöhnlicher Aufenthalt).

## 3. Zustand und Ausstattung

Die Ausstattung des Mietgegenstandes, ergibt sich aus der Wohnungsbeschreibung des jeweiligen Mietgegenstandes. Der Vermieter leistet weder Gewähr für einen bestimmten Zustand oder Beschaffenheit, noch für eine Verwendungsmöglichkeit des Mietgegenstandes. Dem Mieter ist es untersagt, Veränderungen – jedweder Art – am Mietgegenstand vorzunehmen.

## 4. Benützung, Erhaltungspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand samt der sich darin befindlichen Einrichtung schonend zu behandeln. Der Mieter hat auf seine Kosten und ohne Anspruch auf Ersatz den Mietgegenstand, in einwandfreiem Zustand zu erhalten und instand zu halten, sofern es sich nicht um die Behebung von Schäden bzw Reparaturarbeiten allgemeiner Teile der Liegenschaft handelt. Die Benützung des Mietgegenstandes, einschließlich allgemeiner Teile der Liegenschaft, nimmt der Mieter ohne Beeinträchtigung Dritter (Nachbarn) vor.

Sämtliche vorhandene Infrastruktur der Liegenschaft (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, etc.) dürfen nur in derart in Anspruch genommen werden, als dass keine Überlastung eintritt.

Der Mieter ist für jede Beschädigung des Mietgegenstandes samt der sich darin befindlichen Einrichtung haftbar und zur unverzüglichen Schadensbehebung verpflichtet. Sämtliche Schäden sind dem Vermieter unverzüglich (schriftlich) zu melden.

Der Vermieter oder durch ihn beauftragte Dritte dürfen Ausbesserungen, Reparaturen und bauliche Veränderungen, die zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Mietgegenstandes samt der sich darin befindlichen Einrichtung erforderlich sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Eine Änderung der Energieversorgung, insbesondere der Stromspannung, die nicht durch den Vermieter verursacht ist, berechtigt nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter oder zur Geltendmachung von Ansprüchen.

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach oder besteht Gefahr in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vorzunehmen.

Der Mieter haftet verschuldensunabhängig für alle Schäden und Folgeschäden, sowie Nachteile, die dem Vermieter durch die Verletzung der Verpflichtungen aus dem Mietvertrag entstehen.

Aus Störungen der Haustechnik wie zB der Wasserzufuhr, Gebrechen an Gas-, Licht-, Strom-, Kanalisations-, Kraft-, Wasserleitungen, Aufzügen und dergleichen kann der Mieter keinerlei Rechtsfolgen gegen den Vermieter ableiten.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, welche durch Feuchtigkeit, Brand, Diebstahl oder der Einwirkung von Dritten entstanden sind.

Dem Mieter wird empfohlen, eine Haushaltsversicherung abzuschließen, die derartige Schäden abdeckt.

Der Mieter ist verpflichtet, die vom Vermieter nach den allgemeinen Bedürfnissen des Hauses erlassene und angepasste Hausordnung einzuhalten.

## 5. Betretungsrecht des Vermieters

Der Vermieter oder ein von ihm beauftragter Dritter kann den Mietgegenstand - nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter - während der üblichen Geschäftszeiten aus nachstehenden Gründen betreten:

- Besichtigungszwecken;
- der Feststellung des Zustandes des Mietgegenstandes;
- zur Vorbereitung und Durchführung baulicher Maßnahmen (Reparaturarbeiten); sowie
- sonstige wichtige Gründe.

Bei Gefahr im Verzug ist der Vermieter oder ein von ihm beauftragte Dritte berechtigt, von ihm beauftragter Dritter berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit zu betreten.

## 6. Mietentgelt

Das Mietentgelt beinhaltet sämtliche Betriebs- und Nebenkosten sowie die Umsatzsteuer und ist monatlich im Vorhinein zu entrichten. Hier ist gleichfalls für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Bei Verzug werden Verzugszinsen in der Höhe von in gesetzlicher Höhe vereinbart. Das vereinbarte Mietentgelt beinhaltet auch Nebenkosten wie Betriebskosten, Wasser, Energie, etc. Daher kann bei Zahlungsverzug des Mieters die Funktionalität einzelner Versorgungsleistungen nicht gewährleistet werden. Allfällige Bankspesen gehen zu Lasten des Mieters.

## 7. Kautio

Der Erlag der Kautio (Mindestbetrag EUR 500) ist spätestens bei Einzug des Mieters in bar zu erlegen. Diese dient zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. ~~Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß diesem Mietvertrag nicht nach, so behält sich der Vermieter das Recht vor, die hinterlegte Kautio zur Deckung der aufgetretenen Kosten ohne zusätzliche Genehmigung des Mieters zu verwenden.~~

~~Nimmt der Vermieter die Kautio während des aufrechten Mietverhältnisses, zum Beispiel aufgrund eines vom Mieter verursachten Schadens, in Anspruch, so ist der Mieter verpflichtet, diese binnen längstens 14 Tagen wieder auf das ursprüngliche Ausmaß aufzustocken. Flarent ist berechtigt, sich aus der Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (zB Mietzinsrückstand, Verletzung der Verpflichtung nach Punkt 4 bzw Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumung-, Reinigung- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten zweckentsprechender anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung, zu befriedigen.~~

~~Allfällige Bankspesen gehen zu Lasten des Mieters.~~

## 8. Übernahme des Mietgegenstandes

Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt am Tag des Einzuges des Mieters. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nach Übergabe auf allfällige Mängel und auf Vollständigkeit der Einrichtung anhand der Wohnungsbeschreibung eingehend zu überprüfen und etwaige

Abweichungen bzw Schäden innerhalb von 48 Stunden nach Übergabe dem Vermieter bekannt zu geben. Nicht rechtzeitig bekannt gegebene Mängel gelten als vom Mieter verursachte Mängel.

### **9. Beendigung des Mietverhältnisses**

Das Mietverhältnis endet nach Ablauf der jeweils vereinbarten Mietdauer. Bei Beendigung des Mietvertrages hat der Mieter den Mietgegenstand in dem Zustand, in welchem er diesen übernommen hat – unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung – besenrein und geräumt von eigenen Gegenständen, zu retournieren.

Bei vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages durch den Mieter aus wichtigem Grund, ist der Mieter verpflichtet, eine Woche vor Beendigung, den Vermieter unter gleichzeitiger Bekanntgabe, dass sich der Mietgegenstand in bedungenen Zustand befindet, schriftlich zum Übergabetermin einzuladen.

Der Übergabetermin hat spätestens eine Woche nach Erhalt der Erklärung über die vorzeitige Beendigung stattzufinden.

Dem Mieter stehen keine Ansprüche auf Ersatz für allfällige vorgenommene Investitionen zu. Sofern für die Reinigung des Mietgegenstandes zusätzliche Kosten anfallen, sind diese vom Mieter zu tragen.

Für den Fall, dass der Mieter Gegenstände bei Beendigung zurücklässt, ist Flarent berechtigt, diese nach erfolgloser Aufforderung zur Abholung zu entsorgen bzw. den Verkauf zu beantragen (Versteigerung).

### **10. Verlängerung, Stornierung und Rücktritt vom Vertrag**

Der Mieter hat bereits bei Übergabe des Mietgegenstandes – spätestens jedoch 14 Tage vor Beendigung des Mietverhältnisses - bekannt zu geben, ob eine Verlängerung über den ursprünglich vereinbarten Zeitraum hinaus, gewünscht ist. Vorbehaltlich der Verfügbarkeit erfolgt eine Verlängerung.

Stornierungen oder ein vorzeitiger der Rücktritt haben schriftlich zu erfolgen. Für Stornierungen wird eine pauschale Bearbeitungsgebühr in der Höhe von EUR 200 in Rechnung gestellt.

Des Weiteren fallen zusätzliche Stornogebühren an:

- bis 21 Tage vor Einzugsdatum: 30% der Gesamtmietkosten / max 1 Monatsmietentgelt
- bis 14Tage vor Einzugsdatum: 40% der Gesamtmietkosten / max 1 Monatsmietentgelt
- bis 7 Tage vor Einzugsdatum: 50% der Gesamtmietkosten / max 1 Monatsmietentgelt
- unter 7 Tagen bzw Nichterscheinen: 90% der Gesamtmietkosten / max 1 Monatsmietentgelt

### **11. Allgemeines, Gerichtsstand und Rechtswahl**

Auf diesen Vertrag ist materielles österreichisches Recht unter Ausschluss seiner Verweisungsnormen sowie des UN Kaufrechtes anwendbar.

Für alle sich aus diesem Vertrag oder in Verbindung mit diesem Vertrag zwischen den Vertragsparteien ergebenden Rechtsstreitigkeiten, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Auslegung, der Gültigkeit, der Erfüllung und der Auflösung dieses Vertrages wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Wien vereinbart.

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten oder dieser Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am ehesten entspricht. Im Fall von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

Sämtliche rechtsgeschäftlichen Erklärungen und andere Mitteilungen, die auf der Grundlage oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag gegenüber der anderen Vertragspartei abgegeben werden, sind in schriftlich zuzustellen.

\*\*\*\*\*

[Bestätigung]

Der Mieter bestätigt hiermit, die AGBs zum Mietvertrag gelesen und verstanden zu haben und diesen vorbehaltlos zuzustimmen.

---

Wien, am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2018

\*\*\*\*\*