

# MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

.....

.....

Telefon: .....

Email: .....

als *Vermieter* einerseits und

der **Tiroler Soziale Dienste GmbH**, (FN 427187 t)  
(kurz **TSD** bezeichnet)  
vertreten durch die Geschäftsführerin Dr. Carolin Porcham,  
6020 Innsbruck, Sterzinger Straße 1

als *Mieter* andererseits, wie folgt:

## **Präambel**

In Erfüllung der Bestimmung einer Art. 15 a B-VG-Vereinbarung zwischen dem Bund und dem Land Tirol sind im Bundesland Tirol hilfsbedürftige Personen – insbesondere Flüchtlinge aus der Ukraine – mit gesetzlichem Rechtsanspruch unterzubringen. Es werden daher diese Personen zu Wohnzwecken im unten angeführten Objekt untergebracht.

## **I. Eigentumsverhältnisse**

Der Vermieter ist Eigentümer /Nutzungsberechtigter von folgendem Objekt:

Liegenschaft EZ ....., Katastralgemeinde .....

Anschrift: .....

## **II. Mietgegenstand**

Mietgegenstand sind die Räumlichkeiten in der in Punkt I. dieses Vertrages angeführten Liegenschaft, die wie folgt beschrieben werden:

Das Mietobjekt besteht aus: .....

.....

.....

.....

.....

Auf die beiliegenden Grundrisspläne wird verwiesen. In diesen sind die gemieteten Bereiche mit gelbem Leuchtstift markiert.

Wohnnutzfläche gesamt ca. .... m<sup>2</sup>.

Die Mieträumlichkeiten befinden sich in einem brauchbaren Zustand.

Zu Beginn des Mietverhältnisses, und bei dessen Beendigung, wird durch die Vertragsteile eine Bestandsaufnahme zur Feststellung des Bauzustandes erfolgen. Die Bestandsaufnahme samt Fotoprotokoll sowie allfällige Reperaturbedarfsliste wurde an den Mieter und den Vermieter ausgefolgt.

Folgende Beilagen bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil: Grundrisspläne (Beilage 1).

### **III. Rechtsgrundlagen und Zweck**

Ausdrücklich festgehalten wird, dass das Mietobjekt zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge zur Bewältigung des Flüchtlingsstromes aus der Ukraine angemietet wird. Es obliegt ausschließlich dem Mieter, festzulegen, welcher Personenkreis im Bestandsobjekt untergebracht wird und kann die TSD bei der Auswahl der Personen frei entscheiden. Deren Betreuung erfolgt durch die Tiroler Soziale Dienste GmbH. Die TSD ist aber auch berechtigt das Mietobjekt an die hilfsbedürftigen Personen in Unterbestand zu geben.

Das gegenständliche Mietverhältnis wird einvernehmlich den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterstellt.

### **IV. Vertragsdauer, Übergabe**

Es beginnt am ..... **2022** und endet jedenfalls am .....

Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von **einem Monat** jeweils zum Monatsletzten schriftlich aufzukündigen.

Der Vermieter hat das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von **drei Monaten** jeweils zum Monatsletzten schriftlich aufzukündigen.

Unabhängig davon ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn

- a) der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber 14 Tage, im Rückstand ist;
- b) der Mieter einen erheblich nachteiligen Gebrauch vom Bestandsobjekt macht oder wiederholt trotz schriftlicher Mahnung gegen die Hausordnung verstößt.

### V. Gesamtmietzins

Der vom Mieter zu zahlende Gesamtmietzins setzt sich zusammen aus Hauptmietzins, den Betriebs- und Heizkosten sowie den jeweiligen Steuern.

Die Vertragsteile vereinbaren ein monatliches Mietentgelt in Höhe von:

	€ .....
10% USt	€ .....
Betriebskosten (Pauschale oder Akonto)	<u>€.....</u>
gesamt daher	€ .....

Mit Beginn des Mietverhältnisses ist der Mietzins im Vorhinein bis zum 5. eines jeden Monats spesen- und abzugsfrei auf folgendes Konto zu überweisen:

**EMPFÄNGER:** ..... **BIC:** .....

**IBAN:** .....

**VERWENDUNGSZWECK:** „Miete .....“

**Betriebskosten:**

Diese kommen entweder als Pauschale oder als Akontierung zur Anweisung, wobei für die Beheizung / Warmwasserversorgung abweichendes vereinbart werden kann.

Zutreffendes bitte ankreuzen:

Bei einer Akontierung gilt folgendes:

Höhe des monatlichen **Akontos:** € .....

Die auf die Liegenschaft anfallenden Betriebskosten kommen in angemessener Höhe monatlich in Form einer Akontierung zur Vorschreibung. Die Betriebskostenabrechnung entspricht den gesetzlichen Erfordernissen und ist seitens des Vermieters zu erstellen.

Die Betriebskosten umfassen alle in den §§ 21 bis 24 MRG genannten Positionen, insbesondere öffentliche Abgaben (Grundsteuer, etc.), Müllgebühren, Wasser- und Kanalgebühren, Heizkosten und Versicherung (inkl. Gebäudeversicherung) und Schneeräumung, sofern diese nicht direkt vom Anbieter vorgeschrieben werden.

Die Heizkosten umfassen unter anderem Energiekosten, Warmwasserbereitung, Kaminkehrer, Heizbetreuung, Wartungen und die Heizkostenabrechnung.

Bei einer Betriebskosten Pauschale gilt folgendes:

Höhe der monatlichen **Pauschale:** € .....

Die Betriebskostenpauschale umfasst sämtliche in den §§ 21 bis 24 MRG genannten Positionen, insbesondere öffentliche Abgaben (Grundsteuer, etc.), Müllgebühren, Wasser- und Kanalgebühren, Heizkosten und Versicherung (inkl. Gebäudeversicherung) und Schneeräumung.

Die Heizkosten umfassen unter anderem Energiekosten, Warmwasserbereitung, Kaminkehrer, Heizbetreuung, Wartungen und die Heizkostenabrechnung.

Mit der Pauschale gelten sämtlich die Liegenschaft bezogenen Bewirtschaftungskosten als abgegolten. Es ist keine Betriebskostenabrechnung zu erstellen.

- Sollte jedoch die Möglichkeit bestehen, dass die Beheizung, Warmwasser- und Stromversorgung extern durch Energieanbieter (z.B. Fernwärme, TIGAS, oä.) erfolgen kann, dann wird die TSD direkt mit den Energieanbietern einen Versorgungsvertrag abschließen und verringert sich dadurch das monatliche Akonto bzw. die monatliche Pauschale.

Strom (sofern möglich) und Telefon sind von der Mieterin selbst anzumelden und auf eigene Kosten zu beziehen.

- Kann der Strom nicht gesondert angemeldet werden, so werden monatliche Stromakontobeträge von € ..... bezahlt.

Der Mieter hat eine Mietsachschadenversicherung (Regressdeckung nach Feuer- und Leitungswasserschaden) für allfällige Beschädigungen durch die

Nutzerseite für nicht grob fahrlässig verursachte Schäden abgeschlossen. Die Haftung der Mieterin ist mit der Höhe der Versicherungsleistung beschränkt.

Der Vermieter hat für das Objekt eine ausreichende Versicherung für sämtliche die Liegenschaft treffenden Risiken (Brand, Leitungswasser, Sturm, Haftpflicht, Glasbruch, etc.) abgeschlossen und wird diese aufrecht erhalten. Diese Kosten sind in den Betriebskosten enthalten.

## **VI. Wertsicherung**

Eine Wertsicherung wird nicht vereinbart.

## **VII. Erhaltung**

Der Mieter bestätigt, dass er den Mietgegenstand eingehend besichtigt hat, dass ihm Ausstattung und Bauzustand ausreichend bekannt sind und sich der Mietgegenstand bei Vertragsbeginn im brauchbaren Zustand befindet.

Er ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass der Mietgegenstand und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich behandelt werden und haftet er dem Vermieter gegenüber für Schäden aus der unsachgemäßen und schuldhaften Behandlung des Mietgegenstandes durch ihn, die von ihm beauftragte Personen oder durch die Bewohner.

Der Mieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie insbesondere die Licht-, Heizungs- und Wasserleitungen, sowie Boiler und sanitäre Anlagen, auf seine Kosten zu warten und Instand zu halten.

Der Mieter erklärt, den Vermieter aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten. Ausgenommen von der Instandhaltungsverpflichtung des Mieters sind jedoch ernste Schäden des Hauses bzw. an den Licht-, Heizungs- und Wasserleitungen, Boiler und sanitären und elektrischen Anlagen bzw. Geräten. Die Behebung dieser Schäden trifft den Vermieter. Diesbezüglich ist der Vermieter bei sonstiger Schadenersatzverpflichtung unverzüglich zu informieren.

Kleinere Reparaturen und laufende Instandhaltungen – soweit sie nicht die Gebäudesubstanz bzw. ernste Schäden, wie oben beschrieben, betreffen – gehen zu Lasten des Mieters und sind vom Mieter zu bezahlen.

Der Vermieter erklärt, dass die Elektroinstallationen den technischen und das Mietobjekt den brandschutztechnischen Vorschriften entsprechen und hat der Vermieter die brandschutztechnischen Einrichtungen (soweit diese behördlich vorgeschrieben sind) zu warten und instand zu halten.

### **VIII. Veränderungen am Mietobjekt**

Der Mieter hat dem Vermieter jede bauliche Veränderung am Mietgegenstand schriftlich unter Angabe von Art und Umfang der beabsichtigten Arbeiten sowie mit der Verpflichtung der Kostentragung vorher anzuzeigen und darf diese nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Vermieters vornehmen.

Alle Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dergleichen gehen bei Beendigung des Bestandsverhältnisses ersatzlos in das Eigentum des Vermieters über und muss der Mieter den ursprünglichen Zustand nicht wieder herstellen. Dem Mieter steht es jedoch frei, Einbauten ohne Schädigung der Substanz sowie selbst eingebaute Geräte bei Mietende wieder zu entfernen und mitzunehmen. Dementsprechend verzichtet der Mieter auf die Geltendmachung auf Ersatzansprüche gemäß §§ 1036, 1037 ABGB i.V.m. § 1097 ABGB.

### **IX. Beendigung des Mietverhältnisses und Rückstellungsverpflichtung**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Bestandräumlichkeiten samt mitvermieteter Einrichtungsgegenstände geräumt von eigenen Fahrnissen an den Vermieter zurückzustellen. Jedenfalls ist am Ende der Dauer des Mietverhältnisses das Gebäude in einem ordentlichen (abzüglich der üblichen Abnutzungserscheinungen) Zustand (besenrein) zu übergeben. Eine Ausmalverpflichtung besteht nicht. Bei verursachten Schäden am Objekt, an Einrichtungen oder Gerätschaften wird der Zeitwert entschädigt.

Der Mieter verpflichtet sich, für eine fristgerechte Räumung Sorge zu tragen, widrigenfalls der Vermieter berechtigt ist, das Bestandsobjekt auf Kosten des Mieters von den nicht in Bestand gegebenen Fahrnissen zu räumen.

Alle zum Mietgegenstand gehörenden Schlüssel sind dem Vermieter zu übergeben, andernfalls ist dieser zur Montage neuer Schlösser auf Kosten des Mieters berechtigt.

### **X. Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften**

Der Vermieter erklärt, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die mit der Benützung des Objekts in unmittelbarem Zusammenhang stehen, insbesondere Benützungsbewilligungen vorliegen.

Sollte aufgrund der Widmung des Mietobjektes eine Widmungsänderung erforderlich sein, wird dies der Mieter veranlassen.

### **XI. Besichtigungsrecht/ Energieausweis**

Der Vermieter kann die Mieträume bei Gefahr in Verzug bzw. aus triftigen Gründen jederzeit betreten.

Die Bestimmungen des Energieausweis-Vorlagegesetzes sind den Vertragsteilen bekannt.

## **XII. Kosten und Gebühren**

Die Vergebührung dieses Vertrages entfällt, da der Zweck der Anmietung die Vermietung von Wohnraum ist.

Sollte im Zuge einer Steuerprüfung eine Nachforderung von Gebühren erfolgen, so trägt diese der Mieter.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil selbst zu tragen.

## **XIII. Gerichtsstand**

Für Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis wird von den Vertragsparteien die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Innsbruck vereinbart.

## **XIV. Schlussbestimmungen**

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, ebenso die Vereinbarung des Abgehens von der Schriftform.

Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Mietvertrages ungültig sein oder ungültig werden, so werden die Vertragsparteien die ungültige oder ungültig gewordene Bestimmung durch eine neue Regelung ersetzen, die der ursprünglichen wirtschaftlich möglichst nahekommt. Die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Mietvertrages wird hiervon nicht berührt.

Innsbruck; am .....

.....  
**Vermieter**

.....  
**Tiroler Soziale Dienste GmbH**