

# WOHNUNGSMIETVERTRAG

(§ 685a des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Am 31. Mai 1996 schließen<sup>1</sup> der Vermieter Karel Krajtr, Personenkennzeichen 540731/011, wohnhaft in Beroun, Dlouhá 42, und die Mieter, das Ehepaar Jiří Klíma, PKZ: 640926/1644, und Iveta Klímová, PKZ 675212/1203, beide wohnhaft in Kladno, Havlíčkova 22, folgenden Mietvertrag:

I. Der Vermieter ist laut Beschluss des Kreisgerichts in Beroun, Aktennummer D 108/95-19 vom 29. 5. 1995, Alleineigentümer der Wohnung Nr. 35 (2+1 mit Zubehör, 1. Kategorie), im ersten Stock des Hauses – **Konskriptions-Nr.** 6200<sup>2</sup> in der Londýnská in Kladno 2, eingetragen im Grundbuch des Katastralamtes in Kladno in der Eigentumsurkunde Nr. 1322 für die Gemeinde und das Katastralamt Kladno.

Die im vorigen Absatz genannte Wohnung ist mit einer Kochnische, mit einem Gasherd, einem Gasofen WAW, einem elektrischen Boiler 801 und einem elektrischen **Heizstrahler**<sup>3</sup> ausgestattet.

II.

Die im Absatz I. genannte Wohnung samt der Ausstattung vermietet der Vermieter an die Mieter für die Zeitspanne von drei Jahren, und zwar vom 1. 4. 1996 bis zum 31. 3. 1999. Nach Ablauf dieser Frist verpflichten sich die Mieter, die betroffene Wohnung ohne Ersatz zu räumen.

Außer der Wohnung bezieht sich das Nutzungsrecht auf die gemeinsamen Hausräume und den Kellerraum.

III.

Der Vermieter erklärt und verpflichtet sich ausdrücklich, dass er in der Zeit der Mietdauer die Wohnung nicht nutzen und die Mieter bei der Nutzung nicht stören wird.

IV.

Die Mieter kennen den Zustand der Mietwohnung.

Die Wohnung übernehmen sie ohne Mängel und in einem für eine vertragsgemäße Nutzung tauglichen Zustand.

V.

---

<sup>1</sup> Verträge werden immer im Präsens formuliert.

<sup>2</sup> In Österreich gibt es seit 1770 Konskriptionsnummern als Hausnummern. Sie wurden meist in der Reihenfolge der Errichtung der Gebäude vergeben. Gleichzeitig stellten sie die Einlagezahl beim Grundbuch dar.

<sup>3</sup> Die Bezeichnung ist allzu ungenau, um zu entscheiden, ob es sich nicht um einen Heizlüfter oder Heizstrahler handelt. Nicht zu verwechseln mit einem Speicherstromheizkörper.

Die Monatsmiete wird von den Vertragsparteien auf die Summe 5000,- CZK vereinbart und ist in vierteljährigen Raten<sup>4</sup> in Höhe von 15 000 CZK auf das Konto des Vermieters, Nr. 1123621-728/0800, spezifisches Symbol 129262, bei der Česká spořitelna, a.s., Filiale Beroun, immer zum 15. Tag des ersten Monats jedes Vierteljahres fällig.

Den Beitrag für Kosten der Haus- und Grundstücksverwaltung wird der Vermieter übernehmen.

Den Strom- und Gasverbrauch, Wasser- und Abwassergebühren, Gebühren für die Müllabfuhr, für die Kellerraumnutzung und für Reinigung des Treppenhauses werden die Mieter direkt bezahlen oder sie werden diese an den Vermieter zahlen, immer drei Tage nachdem der Vermieter einen Beleg dafür nachweist, dass er die Gebühren bezahlt hat, und zwar auf das im ersten Abschnitt dieses Artikels angegebene Konto.

#### VI.

Wird der Preisindex im Vergleich zum Zustand am Vertragsabschlussstag um 5% steigen, wird die Miete ab dem nächsten Kalendermonat nach diesem erreichten Indexwachstum ebenfalls um 5% erhöht.

Zu einer weiteren Erhöhung um 5% gegenüber der letzten Miete kommt es analog immer, wenn der Preisindex im Vergleich zu dem ersten Tag des Kalendermonats, in dem es zu der letzten Mieterhöhung gekommen ist, wieder um 5% steigt.

#### VII.

Die Mieter verpflichten sich,

1. die Mietwohnung nur für Wohnzwecke zu verwenden,
2. die Wohnung und das Haus nicht zu beschädigen,
3. durch ihr Benehmen die Ordnung und Ruhe im Hause nicht zu stören ,
4. dem Vermieter mindestens einmal pro Vierteljahr das Betreten seiner Wohnung zu ermöglichen, damit er den Zustand der Wohnung regelmäßig kontrollieren kann. Diesen Besuch muss der Vermieter dem Mieter schriftlich oder telefonisch mindestens eine Woche vorher mitteilen,
5. den Zugang zur Wohnung im Notbedarfsfall zu ermöglichen,
6. Eventuelle Mängel und Schaden zu beseitigen, die entweder sie selbst oder ihre Mitbewohner in der Wohnung bzw. im Haus verursachen,
7. auf eigene Kosten die übliche Instandhaltung (Wartung) und Instandsetzung (kleinere Reparaturen) zu leisten, die mit der Nutzung der Wohnung zusammenhängen, und andere anstehende Reparaturen dem Vermieter unverzüglich zu melden.

Falls die Vertragsparteien nicht anders vereinbaren, haben die Mieter kein Recht auf Erstattung von Aufwendungen auf die Mietsache, ausgenommen es liegt eine vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters dazu vor.

#### VIII.

Die Vermieter sind nicht befugt, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters die Wohnung weiter unterzuvermieten oder in der Wohnung Bau- oder sonstige Änderungen vorzunehmen.

---

<sup>4</sup> 36 000 německy psaných stránek na dotaz vierteljährlichen Raten, 1 790 německy psaných stránek na dotaz vierteljährigen Raten

IX.

Das Mietverhältnis endet nach dem Ablauf der vereinbarten Frist, falls es der Vermieter mit dem Mieter nicht anders vereinbart haben. Falls die Mieter die gegenständliche Wohnung auch nach der vorgesehenen Mietfrist verwenden und der Vermieter beim Gericht binnen 30 Tage keinen Antrag auf Räumung dieser Wohnung stellt, wird der Mietvertrag unter denselben Bedingungen erneuert, unter denen er ursprünglich geschlossen wurde. Das Mietverhältnis wird immer auf ein Jahr erneuert. Die Mietkündigung erfolgt dann in Übereinstimmung mit der Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Nach der Beendigung des Mietverhältnisses übergibt der Mieter dem Vermieter die ausgeräumte Wohnung spätestens am letzten Tag der vereinbarten Mietdauer im ursprünglichen einwandfreien Zustand (abgesehen von der gewöhnlichen Abnutzung) samt den Schlüsseln von der Wohnung und den Kellerräumen.

Die Mieter haben weder Anspruch auf die Ersatzwohnung noch auf eine Abfertigung.

XI.

Die Schlüssel von der im Artikel I dieses Vertrags genannten Wohnung und von den Kellerräumen übergibt<sup>5</sup> der Vermieter den Mietern bei der Unterzeichnung dieses Vertrags. Die Mieter bestätigen mit der Unterzeichnung dieses Vertrags, dass sie die Schlüssel übernehmen.

XII.

Die Vertragsparteien erklären, dass dieser Vertrag ihren wahren und freien Willen zum Ausdruck bringt. Sie haben den Vertrag durchgelesen und sind mit seinem Inhalt einverstanden; das bestätigen sie mit ihrer eigenhändigen Unterschrift.

Kladno, den 31. Mai 1996

.....  
Unterschrift von Karel Krajt

.....  
Unterschrift von Jiří Klíma

---

<sup>5</sup> händigt ... aus