Vermerk gem. § 3 Abs. 4a GebG:

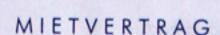
Parteienvertreter: RA MMag. Dr. Erich Lackner

Steuernummer: 87/423/3893 Nummer der Aufschreibung:

Hundertsatzgebühr:

€ 219,60

Unterschrift:



Vermietende Partei:

Mietende Partei: ALEXANDER LEBEDEV, gel. D2. 09. 1988

Mietobjekt Wohnung im 4. Stock Mitte im Haus Innsbruck, be-

stehend aus einem Zimmer, Küche mit Speis, Bad/ WC, Vorraum,

Dachbodenabteil und Kellerabstellraum. Die Wohnung ist mit Aus-

nahme der Küche unmöbliert, Gasetagenheizung, MASCHINE

MMag. rer.soc.oec. & jur.

Dr. Erich Lackner

Rechtsanwalt

Beginn: Do. 10. 2008 Dauer: 3 (drei) Jahre

Miete: € inkl. 10% USt

Betriebskostenakonto exkl. Heizung exkl. Strom: € 50,00 inkl. 20% USt

Heizkostenakonto € 25,00 inkl. 20% USt

Kaution: €

Wertsicherung VPI 2005

Kontoverbindung:

Verzugszinsen: 12 %

Wohnungsschlüssel: Postkastenschlüssel:

1. Mietobjekt

Die vermietende Partei vermietet an die mietende Partei und mietet diese von der vermietenden Partei das oben angeführte Mietobjekt.

2. Verwendung des Mietobjektes

Das Mietobjekt dient der mietenden Partei ausschließlich als Wohnung. Jede auch nur teilweise oder zeitweise Verwendung zu einem anderen Zweck bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der vermietenden Partei.

3. Untervermietungs- und Weitergabeverbot

Die gänzliche, teilweise oder zeitweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietobjektes oder die Ausübung der Mietrechte durch Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der vermietenden Partei.

4. Benützungs- und Bezugsrecht

Mit dem Mietrecht sind das Recht und die Verpflichtung zur Mitbenützung der zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen des Gebäudes sowie zur anteilsmäßigen Nutzung der Versorgungseinrichtungen nach Maßgabe dieses Vertrages verbunden.

Das Mietobjekt ist mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. –einrichtungen, wie elektrischem Strom-, Wasser- und Kanalanschluss und dergleichen versehen.

- 5. Dauer des Mietverhältnisses und Vertragsauflösungsbestimmungen
- (1) Das Mietverhältnis beginnt wie auf Seite 1 festgehalten und endet wie auf Seite 1 festgehalten, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf.
- (2) Vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer kann das Mietverhältnis von beiden Vertragsteilen (von der vermietenden Partei jedoch nur aus den Gründen des § 30 MRG) unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu jedem Monatsletzten aufgekündigt werden. Die mietende Partei verzichtet auf die Dauer eines Jahres nach Vertragsabschluss auf ihr Kündigungsrecht. Bei vorzeitiger Auflösung wird eine Bruttomiete als Verwaltungskostenaufwand sowie alle mit der Neuvermietung verbundenen Nebenkosten der mietenden Partei verrechnet.
- (3) Die vermietende Partei ist berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn
 - a.) die mietende Partei mit der Zahlung des monatlichen Mietentgeltes trotz schriftlicher
 Mahnung und Nachfristsetzung von 14 Tagen auch nur teilweise im Rückstand ist,
 - b.) die mietende Partei vom Bestandgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht,
 - c.) die mietende Partei sich der vermietenden Partei oder anderen Hausbenützern gegenüber grob unleidlich verhält,
 - d.) die mietende Partei die Hausordnung, deren Inhalt ihr bekannt ist, beharrlich nicht einhält, oder

e.) die vermietende Partei seitens der Kommunalbetriebe oder Telekommunikationsunternehmen für rückständige Verbrauchsrechnungen in Anspruch genommen wird und die mietende Partei diese Rechnungen trotz Aufforderung nicht binnen 14 Tagen bezahlt.

6. Mietentgelt

Das monatliche Mietentgelt setzt sich aus den auf Seite 1 vereinbarten Teilen Miete und Betriebskosten zusammen.

Dieses Mietentgelt ist von der mietenden Partei monatlich im vorhinein bis längstens zum 5. eines jeden Monates an die vermietende Partei auf dessen Konto spesenfrei zu überweisen.

Die Heizkosten werden mittels Wärmemengenzähler ermittelt und im Nachhinein vorgeschrieben.

Die tatsächlichen öffentlichen Abgaben und Betriebskosten werden einmal jährlich abgerechnet. Die Differenz zwischen dem sich aus der Abrechnung ergebenden Betrag und den von der mietenden Partei bezahlten Akontierungen ist beim folgenden Zinstermin durch Nachzahlung bzw. Gutschrift zu berücksichtigen.

Bei Zahlungsverzug ist die vermietende Partei berechtigt, außer den Mahnspesen auch Verzugszinsen wie auf Seite 1 vereinbart p. a. zu verlangen.

7. Wertsicherung

Der Mietzins wird nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich wie auf Seite 1 vereinbarten verlautbarten Index oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Sollte ein solcher Index nicht mehr verlautbart werden, so ist die Indexzahl heranzuziehen, die über Antrag die vermietende Partei von einem Nachfolge- oder ähnlichen Institut oder mangels eines solchen von einem Wirtschaftssachverständigen nach den gleichen Grundsätzen errechnet wird.

Einvernehmlich wird festgehalten, dass der für den Monat des Vertragsbeginns verlautbarte Index den Ausgangspunkt für die erste Neuberechnung des Mietzinses bildet.

8. Betriebskosten und öffentliche Abgaben

(1) Als Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gelten jedenfalls die in den §§ 21 – 24 MRG genannten Aufwendungen.

(2) Als Betriebskosten gelten insbesondere:

- a.) Alle dem ordnungsgemäßen und sicheren Betrieb des Hauses und Mietobjektes samt Anlagen und Einrichtungen, insbesondere der Ver- und Entsorgung dienenden Auslagen, wie elektrische Stromkosten, Gasbezugskosten, Warmwasserkosten, so weit sie nicht wie Telefonkosten und dergleichen von der mietenden Partei direkt getragen werden. Unter Betriebskosten fallen neben der laufenden Wartung und Hausbesorgung auch Umgestaltungen und Neueinführungen betrieblicher Einrichtungen, soweit sie ausschließlich aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen oder Lieferbedingungen von Ver- und Entsorgungsunternehmen durchzuführen sind,
- b.) eine angemessene Versicherung des Gebäudes gegen Schäden, wie Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- (Rohrbruch), Glasbruch-, Sturmschadenversicherung und
 dergleichen sowie
- c.) die Kosten der Verwaltung der Liegenschaft, der Hausreinigung und der Hausbesorgung.
- (3) Öffentliche Abgaben sind derzeit die Grundsteuer und die Abgabe für Gehsteigreinigung.
- (4) Festgestellt wird, dass die Reinigung des Gehsteiges derzeit durch die Gemeinde erfolgt. Die Mietende Partei verpflichtet sich, diese Leistungen anteilsmäßig zur Selbstbesorgung zu übernehmen, so weit diese Aufgaben nicht mehr durch Dritte vorgenommen werden.
- (5) Der auf das Mietobjekt entfallende Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben wird gemäß dem für die gesamte Liegenschaft zu erstellenden Aufteilungsschlüssel errechnet. Bei einer Änderung der für den Aufteilungsschlüssel maßgeblichen Verhältnisse obliegt es der vermietenden Partei, einen den geänderten Verhältnissen angepassten Aufteilungsschlüssel zu errechnen und der mietenden Partei mitzuteilen.

9. Benützung und Instandhaltung

Das Mietobjekt wird der mietenden Partei in sehr gutem Zustand laut Inventarliste übergeben. Die mietende Partei bestätigt, das Mietobjekt eingehend besichtigt zu haben.

Die mietende Partei ist berechtigt, das Mietobjekt unter Berücksichtigung des in Punkt 2 vereinbarten Zweckes zu gebrauchen und zu benützen. Sie hat das Mietobjekt samt seinen

Einrichtungen und Geräten, wie insbesondere Licht-, Gas-, Wasserleitungs-, Heizungsund Sanitäranlagen, pfleglich zu behandeln, zu warten und vollständig zu erhalten. Bei
Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt im gleichen Zustand wie bei Übergabe, unter Berücksichtigung einer schonenden Abnützung, ebenfalls frisch ausgemalt und
gereinigt, zurückzustellen.

Treten ernste Schäden des Hauses auf, so hat die mietende Partei hievon die vermietende Partei ohne Verzug in Kenntnis zu setzen, der es sodann obliegt, die Behebung der Schäden zu veranlassen.

Die mietende Partei haftet für alle Schäden und Nachteile, die der vermietenden Partei durch Nichteinhaltung oder Vernachlässigung der vertraglichen Verpflichtungen nach diesem Vertragspunkt direkt oder indirekt erwachsen und hat entsprechend Ersatz zu leisten, sie haftet diesbezüglich auch für ihre Gäste, Lieferanten und dergleichen.

Bei Schäden innerhalb des Mietobjektes hat die mietende Partei zu beweisen, dass diese nicht von ihr oder Personen, für welche sie haftet, verursacht wurden.

10. Umgestaltungen und Einrichtungen

Bauliche Veränderungen im Mietobjekt dürfen ohne schriftliche Zustimmung der vermietenden Partei von der mietenden Partei nicht durchgeführt werden. Die vermietende Partei hat bei Beendigung des Mietverhältnisses das Wahlrecht entweder die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf Kosten mietenden Partei zu verlangen oder die baulichen Veränderungen unentgeltlich in ihr Eigentum zu übernehmen. Der mietenden Partei erwächst keinesfalls ein Anspruch auf Ersatz der getätigten Aufwendungen.

Einrichtungsgegenstände, die nicht unter die Bestimmungen des Absatzes 1 fallen, kann die mietende Partei einbringen, sofern dadurch der Bestand des Gebäudes bzw. des Mietobjektes, sowie die sachgemäße und störungsfreie Benützung der übrigen Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

11. Müllentsorgung

Die von der vermietenden Partei vorgesehenen Müllbehälter sind nur für den gewöhnlich anfallenden Unrat bestimmt. Dementsprechend hat die mietende Partei Gegenstände wie Kartons, sperrige Verpackungen und dergleichen auf ihre Kosten selbst zu entsorgen.

12. Kaution

Zur Sicherung aller Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag übergibt die mietende Partei der vermietenden Partei bei Vertragsunterfertigung den auf Seite 1 vereinbarten Kautionsbetrag. Diese Kaution wird auf ein Sparbuch einbezahlt.

Die Zinsen hieraus stehen der mietenden Partei zu, dienen jedoch ebenfalls als Kaution.

Die Rückzahlung der Kaution an die mietende Partei erfolgt, sobald das Mietverhältnis beendet, das Mietobjekt ordnungsgemäß zurückgestellt und die Zwischenabrechnung der Betriebskosten und der laufenden öffentlichen Abgaben für die Zeit des Mietverhältnisses erstellt wurde.

13. Besichtigungsrecht

Der vermietenden Partei oder von ihr beauftragten Personen steht die Besichtigung des Mietobjektes zu angemessener Tageszeit zur Prüfung des Zustandes nach vorheriger Anmeldung einmal im Halbjahr frei. Bei Gefahr im Verzug kann die Besichtigung jederzeit vorgenommen werden.

Innerhalb der letzten drei Monate des Bestandsverhältnisses oder nach erfolgter Aufkündigung oder Forderung der früheren Aufhebung des Mietvertrages kann das Mietobjekt auch von Mietinteressenten nach vorheriger Verständigung der mietenden Partei zu angemessener Tageszeit besichtigt werden.

14. Aufrechnungsverbot

Die mietende Partei ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die sie gegen den Vermieter haben sollte, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und dieses ganz oder teilweise zurück zu behalten.

15. Schlüssel, Räumung

Die mietende Partei bestätigt, die auf Seite 1 angeführten Schlüssel für das Bestandobjekt erhalten zu haben, die bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig an die vermietende Partei zurückzustellen sind. Sollte ein Schlüssel verloren gehen, ist die mietende Partei verpflichtet, dies der vermietenden Partei unverzüglich zu melden. Die vermietende Partei ist für diesen Fall berechtigt, die gesamte Schließanlage des Hauses auf Kosten der mietenden Partei auszuwechseln.

Gerät die mietende Partei in Zahlungsverzug oder verstößt sie gegen irgendeine übernommene Vertragsverpflichtung, ist die vermietende Partei berechtigt, alle Vorkehrungen zu treffen, die sie für nötig erachtet, um den Bestandgegenstand ohne Verzug anderweitig zu vermieten. Sie ist berechtigt, den Bestandgegenstand auch in Abwesenheit der mietenden Partei zu betreten und die von der mietenden Partei eingebrachten Fahrnisse auf deren Gefahr und Kosten wegzubringen und zu lagern. Sollte die mietende Partei bei Beendigung des Mietverhältnisses - aus welchen Gründen auch immer - die ihr übergebenen Schlüssel nicht zurückstellen, ist die vermietende Partei berechtigt, die Schließanlage abzuändern, sodass die mietende Partei keinen Zugang zum Bestandobjekt mehr hat. Im Übrigen haftet die mietende Partei bei einer fristlosen Auflösung des Bestandverhältnisses für einen allfälligen Mietausfall bis zur Neuvermietung. Bei Beendigung des Bestandverhältnisses haftet die mietende Partei für den Mietzins solange, bis sie alle Schlüssel für das Bestandobjekt zurückgestellt hat.

16. Inventor

Der Mietgegenstand wird möbliert laut Punkt 1, die einen integrierenden Bestandteil dieses Mietverhältnisses bildet, übergeben. Die Entfernung von mitgemieteten Einrichtungsgegenständen durch die mietende Partei ist nicht gestattet.

17. Standardanhebung

Einvernehmlich festgehalten wird, dass die vermietende Partei innerhalb der letzten 20 Jahre eine Standardanhebung gemäß § 46 c MRG durchgeführt hat, sodass grundsätzlich ein angemessener Mietzins vereinbart werden kann.

18. Vereinbarter Gerichtsstand und Rechtswahl

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag und aus dem gesamten Mietverhältnis überhaupt wird die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innsbruck vereinbart, wobei österreichisches Recht zur Anwendung gelangt.

19. Vertragserrichtung, Kosten und Gebühren

Der Vertragsverfasser, Rechtsanwalt MMag. Dr. Erich Lackner, 6020 Innsbruck, Heiliggeiststraße 11, vertritt ausschließlich die vermietende Partei. Die rechtlichen Interessen der mietenden Partei werden von dieser selbst wahrgenommen. Die Vertragserrichtungskosten in Höhe einer Bruttomiete zuzüglich 20% USt sowie die Gebühren (Stempelmarken, Rechtsgeschäftsgebühr) werden von der mietenden Partei UND DER LANGET DER GEREN GEREN GEREN GEREN GEREN GEREN GEREN GEREN GEREN LIGHTEN GEREN GEREN LIGHTEN GEREN LIGHTEN GEREN GEREN LIGHTEN GEREN GEREN GEREN GEREN LIGHTEN GEREN G

Verstößt der Mieter gegen Bedingungen dieses Vertrages, gehen alle Rechtsanwalts- und Gerichtskosten sowie überhaupt alle Aufwendungen, die der vermietenden Partei zur Durchsetzung seiner Rechte erwachsen, zu Lasten der mietenden Partei.

20.Änderungen des Mietvertrages

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages (insbesondere dieses Vertragspunktes) bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

21. Vertragsausfertigung

Dieser Mietvertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches die vermietende Partei erhält. Die mietende Partei erhält nach erfolgter Gebührenanzeige eine Kopie.

<u>Unnsbruck</u>, 29.09.2008 Ort, Datum

ALEXANDER LEDEDEV 2. J. 1988 AUFENTHOLISMEL A 13 46 1700

Hignor charge.