

MIETVERTRAG

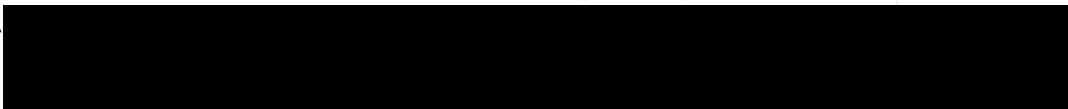
abgeschlossen zwischen

Vermieter – Immotaurus GmbH, Wastiangasse 3, 8010 Graz (FN 600973i)

(im Folgenden kurz Vermieterin genannt),

und

Mieter –



(im Folgenden kurz Mieter genannt)

I. Gegenstand des Vertrages

Die Immotaurus GmbH ist Eigentümerin der Wohnung Neugasse 61, Top 01 in 8200 Gleisdorf. Die Vermieterin vermietet und übergibt und die Mieter mieten und übernehmenden in der Folge beschriebenen Mietgegenstand im Ausmaß von 68,05 m² laut Nutzwertgutachten. Der Mietgegenstand steht im Wohnungseigentum und die besichtigte Wohnung besteht aus:

- 1 Flur
- 1 Bad
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Küche
- 2 Zimmer
- 1 Garage

Gem. Wohnungseigentumsgesetz § 3 Abs 1 Z 1 WEG ist dem oben genannten Mietgegenstand ein Kellerabteil zugewiesen, welches ebenfalls einen Teil des Mietgegenstandes darstellt. Diese Flächen sind in der obgenannten Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Die Nutzflächen wurden auf Grund der Besichtigung anlässlich der Wohnungsübergabe einvernehmlich festgestellt.

Die Mieter nehmen zur Kenntnis, dass die Errichtung des Mietgegenstandes ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel erfolgte.

II. Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt mit 01.03.2025 und wird für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Für diesen Zeitraum verzichten Mieter und Vermieter auf das Recht der Kündigung (wechselseitiger Kündigungsverzicht).
- 2) Darüber hinaus ist die Vermieterin berechtigt, das Bestandsverhältnis sofort vorzeitig zur Auflösung zu bringen, wenn:
 - a) die Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne § 1118 ABGB machen und trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist diesen Mangel nicht abstellen.
 - b) die Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses oder von Nebenleistungen, trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen, im Verzug bleiben.

III. Übergabe und Verwendungszweck

- 1) Der Mietgegenstand ist den Mietern aus eigener Wahrnehmung im Zuge einer vorangegangenen Besichtigung ausreichend bekannt. Mitvermietet wird: Küche inkl. funktionierender E-Geräte und ein möbliertes Badezimmer. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird die Vermieterin mit den Mietern ein Übergabeprotokoll errichten, aus dem der Zustand des Mietgegenstandes hervorgeht. Sollten Schäden entstanden sein, so sind diese von den Mietern auf deren Kosten zu beheben; im Falle diesbezüglichen Verzuges ist die Vermieterin zur Ersatzvornahme auf Kosten der Mieter und damit auch zur Inanspruchnahme der gemäß Pkt. VII. dieses Mietvertrages vereinbarten und erlegten Kautions berechtigt. Weiters wird festgehalten, dass sich das Mietobjekt bei Übernahme durch den Mieter in einem guten und brauchbaren Zustand befunden hat.
- 2) Der Mietgegenstand findet nach Angaben der Mieter und nach somit übereinstimmend festgelegtem Willen beider Vertragsteile ausschließlich zu Wohnzwecken Verwendung. Jede Widmungsänderung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

IV. Mietzins

- 1) Der von den Mietern für die Überlassung des Mietgegenstandes, gemäß Punkt I dieses Mietvertrages, zu entrichtende Hauptmietzins besteht aus dem Nettomietzins sowie den auf den Mietgegenstand entfallenden und somit weiter zu verrechnenden Anteil an den Betriebskosten, dies jeweils zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.
- 2) Als monatlicher Nettomietzins wird ein Betrag von insgesamt 446,00 € (in Worten: Vierhundertsechszvierzig Euro und Null Cent) zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen

Umsatzsteuer i.H.v. 46,00 € sowie zzgl. der Betriebskosten laut Vorschreibung i.H.v. 126,00 € vereinbart. Für die vertragsgegenständliche Wohnung im Ausmaß von ca. 68,05 m² gilt derzeit folgende Zahlungsverpflichtung für die Mieter zur ungeteilten Hand:

a.) Hauptmietzins in der Höhe von derzeit	EUR 446,00
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10 %	EUR 44,60
b.) Die anteiligen Betriebskosten im Ausmaß des gesamten Hauses werden von der Hausverwaltung in Form von monatlichen Akontobeiträgen vorgeschrieben (siehe § 5), Betrag netto laut Vorschreibung	EUR 144,00
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10 %	EUR 14,40
monatlicher Mietzins von derzeit	EUR 649,00

Heizkosten (Gas) werden gesondert als Akontovorschreibung in der Höhe von aktuell 170,13 € netto pro Monat vorgeschrieben zuzüglich 20 % USt und somit 204,16 € brutto pro Monat

Stromkosten, Internet-, Kabelfernseh- und Telefonkosten sind von den Mietern selbst anzumelden und zu bezahlen.

Dieser im Punkt IV. Abs. 2 genannte Mietzins wird wertgesichert vereinbart. Zur Verrechnung der Wertbeständigkeit dient der vom österr. Statistischen Zentralamt in Wien monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2015 oder der an seine Stelle tretende Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat des Einzugs laut Mietvertrag errechnete Indexziffer. Die Wertanpassung hat alljährlich zu erfolgen. Für die alljährliche Anpassung ist immer die zuletzt veröffentlichte Indexzahl des abgelaufenen Jahres für den im Folgejahr monatlich zu leistenden Nettomietzins wertbestimmend. Mietzinsänderungen gemäß diesen Bestimmungen sind von dem Vertragsteil zu begehren, zu dessen Gunsten die Änderung erfolgen soll, wobei eine derzeitige Änderung der Mietzinshöhe mit dem auf das Einlangen des bezüglichen Antrages folgenden Monatsersten wirksam wird.

V. Betriebskosten

Unter Betriebskosten sind die im § 21 MRG aufgezählten und insbesondere folgende Aufwandspositionen zu verstehen:

- Hausverwaltungsgebühren, Wasser- und Kanalgebühren, Kosten für Müllabfuhr, Pflege- und Bewirtschaftungskosten für die gemeinsam benützten Teile des Hauses und aller angeschlossenen Nebenanlagen, sowie insbesondere die Kosten für den Betrieb allfälliger gemeinsamer Beleuchtungsanlagen und der Personenliftanlage.
- Kosten der Instandhaltung und Wartung allfälliger Brandschutzeinrichtungen, soweit solche für die allgemeinen Teile der Liegenschaft, d.h. auch außerhalb der Bestandobjekte vorhanden sind.
- Kosten für eine weitere Feuer-, Sturmschaden-, Glasbruch- und Leitungswasserversicherung auf den jeweiligen Neubauwert, sowie eine angemessene Haftpflichtversicherung.
- Kosten für sonstige verbrauchsorientierte Einrichtungen, soweit nicht ohnehin eine Einzelabrechnung mit den Mietern stattfindet.

Die Mieter verpflichtet sich, auf die Betriebskosten monatliche Akontozahlungen zu überweisen, deren Höhe von der Vermieterin vorgeschrieben werden wird. Die Vermieterin wird jährlich eine Betriebskostenabrechnung nach den gesetzlichen Bestimmungen vorlegen. Ein sich allenfalls ergebender Differenzbetrag zugunsten der Vermieterin ist von den Mietern zur ungeteilten Hand unverzüglich nach Vorschreibung nachzuzahlen, ein sich zugunsten der Mieter ergebender Differenzbetrag wird auf die neuen monatlichen Akontobeträge vorgetragen. Die Mieter nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass sich die Vermieterin den Abschluss von zusätzlichen Versicherungen für das og. Wohnhaus bzw das Bestandsobjekt im Sinne des § 21 Abs. 1 Ziffer 6 des MRG vorbehält und das daraus entstehende zusätzliche Versicherungsprämien von den Mietern als Betriebskosten zu bezahlen sind.

VI. Zahlstelle

Alle oben angeführten Mietzins- und Betriebskostenzahlungen sind von den Mietern monatlich im Vorhinein am Ersten eines jeden Kalendermonates mit fünftägigem Respiro auf ein von der Vermieterin bekanntzugebendes Konto bar und abzugsfrei zu bezahlen. Bei Zahlungsverzug verpflichten sich die Mieter, ab Fälligkeit bankübliche Verzugszinsen, mindestens jedoch 10 %, EUR 15,-- an Mahnspesen, sowie die Kosten der außergerichtlichen Rechtsverfolgung zu bezahlen. Eingehende Zahlungen werden ungeachtet eines Widmungsvermerks vorerst auf Verzugszinsen, in der weiteren Folge auf Kosten und letztendlich auf den rückständigen Mietzins oder offene Betriebskosten angerechnet.

Kontoinhaber: Immotaurus GmbH
IBAN: AT29 3810 3000 0023 7057
BIC: RZSTAT2G103

VII. Kautio

Die Mieter haben innerhalb von sieben Tagen ab Unterzeichnung des Mietvertrages, zur Sicherstellung für alle Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag, eine Kautio in Höhe von EUR 1.947,00 (in Worten: EURO Eintausendneunhundertsiebundvierzig) bei der Vermieterin zu deponieren, über deren Erhalt gesondert quittiert wird. Die Vermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die die Mieter nicht erfüllen (z.B. Betriebskosten- oder Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautio samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Die Mieter sind nicht berechtigt, die Kautio

Die Gültigkeit dieses Vertrages beruht auf dem Vorbehalt der Überweisung der vollen Kautio innerhalb sieben Tagen nach beidseitiger Unterzeichnung des Mietvertrages.

VIII. Heizung

Das gegenständliche Wohnhaus wird mit Gas beheizt.

IX. Nutzungsumfang

- 1) Gegenstand des Mietvertrages ist nur der Innenraum des im Punkt I des Mietvertrages bezeichneten Mietgegenstandes und sind die Mieter berechtigt, den Mietgegenstand, unter Berücksichtigung des unter Punkt III vereinbarten Verwendungszweckes, dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.

Den Mietern wird das Mitbenützungsrecht an den sonstigen zum persönlichen oder gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen, nach den dafür besonders festgesetzten Bestimmungen und den jeweiligen Vorschriften der Hausordnung, eingeräumt. Die jeweils gültige Hausordnung bildet einen integrierten Bestandteil des Mietvertrages.

- 2) Die Mieter sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen. Wird diese Einwilligung gegeben, so sind die Arbeiten ausschließlich durch befugte Gewerbetreibende und nur im Einklang mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen entsprechend dem „Stand der Technik“ durchzuführen, dies bei sonstigem Unterlassungsanspruch der Vermieterin. Diesbezüglich gelten insbesondere die Bestimmungen der Hausordnung in geltender Fassung. Unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes, also solche, die ohne großen Aufwand wieder rückgängig gemacht werden können, dürfen durchgeführt werden. Auch in diesem Fall hat die Vermieterin das Wahlrecht, die Änderungen entschädigungslos zu übernehmen oder von den Mietern die Entfernung zu verlangen.

In den von der Vermieterin schriftlich genehmigten Fällen, ist es Sache der Mieter, den Bestandsgegenstand im Weiteren nach ihren Bedürfnissen zu adaptieren. Aufwendungen für Adaptierungs- und Umbauarbeiten haben die Mieter ausschließlich auf eigene Kosten zu tätigen. Die Mieter verzichten auf Aufwandersatz.

Im Falle der Durchführung solcher Arbeiten haben die Mieter auf bestehende Nutzungsverhältnisse anderer Mieter im Hause entsprechend Rücksicht zu nehmen und den Ablauf solcher Arbeiten so zu gestalten, dass den anderen Mietern aus der Arbeitsdurchführung keine Nachteile erwachsen.

- 3) Für Um- und Einbauten, die mit dem Haus niet- und nagelfest verbunden sind, gilt Folgendes: Nach Wahl der Vermieterin gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dergleichen entweder in das Eigentum der Vermieterin über oder es muss auf Kosten der Mieter der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.
- 4) Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erweiterung bzw. Erhaltung des Hauses oder der Räumlichkeiten oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mieter vornehmen. Die Mieter haben die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und dürfen die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, widrigenfalls sie die dadurch entstehenden Unkosten zu tragen haben. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die

zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung der Mieter vorgenommen werden, wenn sie die Mieter nur unwesentlich beeinflussen.

- 5) Jeden in den Räumlichkeiten entstandenen Schaden und insbesondere Bauschäden (z.B. Rissbildung während der ersten Heizperiode) haben die Mieter, soweit sie nicht selbst gemäß Punkt X zu deren Beseitigung verpflichtet sind, unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige vergrößerten Schaden sind die Mieter verantwortlich.
- 6) Das Halten von Tieren ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieterin gestattet.

X. Instandhaltung

- 1) Die Mieter sind verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte in gutem und brauchbaren Zustand auf ihre Kosten zu erhalten und pfleglich zu behandeln; die Mieter haben den Mietgegenstand und seine Einrichtungen (wie im Besonderen auch die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen) so zu warten und so instand zu halten, dass der Vermieterin und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst und dass zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses eine ungesäumte Weitergabe an einen Mietnachfolger möglich ist (dies alles bei sonstiger Ersatzvornahme durch die Vermieterin auf Kosten des Mieters).

Unabhängig davon haften die Mieter für jeglichen Schaden, der durch ihre Mitbewohner oder durch jeden Dritten, welcher sich mit Wissen und Willen der Mieter im Mietgegenstand aufhält, schuldhaft verursacht wird. Für Schäden an Räumlichkeiten, die mehreren Mietern vertragsgemäß zum gemeinsamen Gebrauch überlassen wurden, haften alle Mieter zur ungeteilten Hand.

- 2) Für Beschädigungen außerhalb der Räumlichkeiten, die nicht durch natürliche Abnutzung verursacht wurden, insbesondere für zerbrochene Fensterscheiben im Stiegenhaus usw. haften die Schuldtragenden. Wenn diese jedoch nicht ermittelt werden können, sämtliche Mietparteien des Hauses im Verhältnis ihrer Betriebskostenanteile.
- 3) Befinden sich die Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses mit dieser Instandhaltungspflicht in Verzug, weist der Mietgegenstand somit Mängel auf, welche der bedungenen Erhaltungspflicht zuwiderlaufen oder welche die ungesäumte Weitergabe hindern, so ist das gemäß Punkt IV des Vertrages vereinbarte Benützungsentgelt solange zu bezahlen, bis die Mieter den bedungenen Zustand hergestellt haben bzw. bis diese Herstellung durch die Vermieterin im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten der Mieter bewerkstelligt wurde.

XI. Gebrauchsüberlassung an Dritte

Die Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes, sei es in Teilen, sei es im Ganzen, an Dritte, in welcher Rechtsform immer, so insbesondere im Wege der Untervermietung, ist untersagt bzw. nur mit

ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Den Mietern ist es in jedem Fall verwehrt, Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

XII. Rückgabe des Mietgegenstandes

In jedem Falle der Beendigung des vorliegenden Vertragsverhältnisses sind die Mieter verpflichtet, das Bestandsobjekt in ordnungsgemäß geräumten und beschädigungsfreien, nur Zeichen gewöhnlicher Abnutzung zeigendem Zustand an die Vermieterin zurückzustellen. Weisen die Wände (Malerei) über das normale Ausmaß hinausgehende Abnützungen oder Beschädigungen (auffallende Flecken oder Löcher in den Wänden) bzw. einen Zustand der Wohnung mit ungewöhnlichen, auffälligen Farben auf, muss neu in der Farbe Weiß ausgemalen werden. Ungewöhnliche Farbgestaltungen (z.B. rot, schwarz) müssen vor der Rückgabe der Wohnung beseitigt werden.

Wird bei Beendigung des Mietvertrages, aus welchem Rechtsgrund auch immer, die Räumung und Rückgabe der Räumlichkeiten verzögert, so sind die Mieter verpflichtet, eine Benützungsentschädigung in der Höhe des zweifachen des zuletzt bezahlten Bruttomietzinses für die Dauer der Vorenthaltung, d.h. bis zur vollständigen Räumung als Entschädigung zu entrichten, unbeschadet der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche der Vermieterin.

XIII. Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin

Die Vermieterin bzw. deren Beauftragten steht im Falle triftiger Gründe, so z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen selbst, weiters im Falle des Verkaufes, zum Zwecke der Weitervermietung sowie zu sonstigen Fällen das Recht zu, den Mietgegenstand gegen vorherige Anmeldung allenfalls in Begleitung von Kauf- oder Mietinteressenten bzw. Gewerbetreibenden zu betreten und zu besichtigen. Bei Gefahr in Verzug entfällt die Notwendigkeit der vorherigen Anmeldung.

XIV. Kompensation

Jede Aufrechnung von Gegenforderungen der Mieter, aus welchem Titel immer diese entstehen mögen, gegen den vereinbarten Mietzins, die Betriebskosten und sonstige Zahlungen bzw. im Verzugsfalle gegen das vereinbarte Benützungsentgelt und jeden sonstigen geldeswerten Anspruch gegen die Vermieterin ist ausgeschlossen; das hiermit vereinbarte Aufrechnungsverbot ist ein Umfassendes.

XV. Sonstiges

- 1) Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Seiten der Vermieterin auf deren Rechtsnachfolger über und verpflichtet sich die Vermieterin im Anlassfalle hierfür vertraglich Vorsorge zu treffen.
- 2) Alle mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Gebühren samt allfälligen Zuschlägen, tragen die Mieter. Die Kosten allfälliger rechtsfreundlicher Vertretung hat jeder der Vertragsteile selbst zu tragen.
- 3) Die Mieter verpflichten sich eine wertentsprechende Haushaltsversicherung für die Wohneinheit nachweislich abzuschließen. Sie übermitteln binnen 14-Tagen ab Erhalt eine Kopie der Versicherungspolizze an die Vermieterin.
- 4) Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet. Die Mieter erhalten eine einfache Abschrift.
- 5) Folgende Schlüssel werden nach einlangen der ersten vollständigen Monatsmiete, sowie der vollen Kautio n übergeben: 1x Wohnung, 1x Garage und 1x Post
- 6) Die Kautio n von EUR 1.947,00 wurde am 26.02.2025 überwiesen.
- 7) Änderungen und Ergänzungen des gegenständlichen Vertrages können nur schriftlich vorgenommen werden; dies gilt auch für ein Abgehen vom Schriftformgebot. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- 8) Sollten einzelne oder mehrere Vertragsbestimmungen gegen zwingendes Recht verstoßen, so wird nur jene Klausel als dem Vertrag als nicht beigesetzt angesehen. Dies berührt jedoch nicht die Gültigkeit des übrigen Vertrages. Es ist als Ersatz der entfallenen Bestimmung eine rechtlich zulässige Vereinbarung zu schließen, die am ehesten dem wirtschaftlichen Sinn der entfallenen Klausel entspricht.

Graz, am 11.03.2025

Gleisdorf, am 11.03.2025

Vermieterin:

Immotaurus GmbH

Mieter*in:

Beilagen: - aktuelle Betriebskostenvorschreibung, ~~Hausordnung~~.