

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen dem Wohnungsinhaber:

Michael Riedl, Oberauersbach 23, 8342 Gnas
+43 664 1818300

(im folgenden kurz Vermieter genannt), und

und der Mieterin:

Frau Mag. a phil. Kern Corina, Geb.Datum: 12.10.1987
Wartingergasse 17, 8010 Graz
Tel.: +43 664 4566639

(im Folgenden kurz Mieter genannt)

I. Gegenstand des Vertrages

Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft Kindermanngasse 13/5, 8020 Graz. Der Vermieter vermietet und übergibt und der Mieter mietet und übernimmt den in der Folge beschriebenen Mietgegenstand.

1 Vorraum
1 Essbereich mit möblierter Küche,
1 Wohn- Schlafzimmer
1 Badezimmer mit Dusche und WC
1 Kellerabteil

im Ausmaß von **ca. 44 m²**.

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

II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2021 und wird auf die Dauer von 4 Jahren abgeschlossen.

Der Mieter hat **nach Ablauf eines Jahres** der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkte Recht den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

Für den Monat Juni werden seitens der Mieterin die BK & HK in Höhe von € 156,00 übernommen

Der Vermieter ist berechtigt die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, das Bestandsverhältnis sofort vorzeitig zur Auflösung zu bringen, wenn: der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne § 1118 ABGB macht und trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist diesen Mangel nicht abstellt.

Der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses oder von Nebenleistungen, trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von mindestens 8 Tagen, im Verzug bleibt.

III. Übergabe und Verwendungszweck

Der Mietgegenstand ist dem Mieter aus eigener Wahrnehmung im Zuge einer vorangegangenen Besichtigung bzw. Einsicht in den Errichtungsplänen ausreichend bekannt und bestätigt der Mieter die Übergabe in einem für den bedungenen Gebrauch tauglichen, neuwertigen Zustand, wie dieser im Übernahmeprotokoll festgehalten ist. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird der Vermieter bzw. der zuständige Hausverwalter abermals mit dem Mieter ein Übergabeprotokoll errichten, aus dem der Zustand des Mietgegenstandes hervorgeht. Sollten Schäden entstanden sein, so sind diese dem Mieter auf dessen Kosten zu beheben; im Falle diesbezüglichen Verzuges ist der Vermieter zur Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters und damit auch zur Inanspruchnahme der gemäß Pkt. VII. dieses Mietvertrages vereinbarten und erlegten Kautions berechtigt.

Der Mietgegenstand findet nach Angaben des Mieters und nach somit übereinstimmend festgelegtem Willen beider Vertragsteile ausschließlich zu Wohnzwecken Verwendung. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig und wird im Einvernehmen beider Parteien ausdrücklich als Kündigungsgrund gemäß § 30, Abs. 2 Ziffer 13 des MRG vereinbart.

IV. Mietzins

- 1) Der vom Vermieter für die Überlassung des Mietgegenstandes, gemäß Punkt I dieses Mietvertrages, zu entrichtende Hauptmietzins besteht aus dem Nettomietzins, den Sondermieten, sowie den auf den Mietgegenstand entfallenden und somit weiter zu verrechnenden Anteil an den Betriebskosten.

Diese stellen sich zusammen wie folgt:

Mietzins Wohnung	EUR 304,00
BK inkl. HK (exkl. Strom)	EUR 156,00
Derzeit beträgt dieser daher gesamt	EUR 460,00 (USt. frei/ Brutto = netto)

V. Betriebskosten

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

Hausverwaltungsgebühren, Wasser- und Kanalgebühren, Kosten für Müllabfuhr, so wie insbesondere die Kosten für den Betrieb allfälliger gemeinsamer Beleuchtungsanlagen und Heizungskosten.

Kosten der Instandhaltung und Wartung allfälliger Brandschutzeinrichtungen, soweit solche für die allgemeinen Teile der Liegenschaft, d.h. auch außerhalb der Bestandobjekte vorhanden sind.

Die Hausverwaltung wird jährlich eine Betriebskostenabrechnung nach den gesetzlichen Bestimmungen vorlegen. Eine sich allenfalls ergebende Nachzahlung des Vermieters ist von dem Mieter unverzüglich nach Vorschreibung nachzuzahlen, ein sich zugunsten des Mieters ergebendes Differenzbetrag wird auf die neuen monatlichen Akontobeträge vorgetragen.

VI. Zahlstelle

Alle oben angeführten Mietzins- und Betriebskostenzahlungen sind von dem Mieter monatlich im Vorhinein am 5. eines jeden Kalendermonates auf folgendes Konto:

Michael Riedl
IBAN: AT23 3836 7000 0051 6369
Raiba Straßgang

bar und abzugsfrei zu bezahlen. Ein Zurückbehalten der vorgeschriebenen Zahlungen aus welchen Gründen auch immer oder die Aufrechnung desselben mit tatsächlichen bestehenden oder behaupteten Gegenforderungen, ist nicht zulässig. Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich der Mieter, ab Fälligkeit bankübliche Verzugszinsen, mindestens jedoch 10 % und EUR 15,- an Mahnspesen, sowie die Kosten der außergerichtlichen Rechtsverfolgung zu bezahlen. Der Mieter hat die Kosten für den Stromverbrauch in der gemieteten Wohnung selbst direkt an den Stromlieferanten zu bezahlen.

VII. Kautio

Der Mieter hat dem Vermieter eine Kautio in Höhe von **EUR 1.380,-** (in Worten: EUR tausenddreihundertachtzig) zu hinterlegen. Diese Kautio geht in die Verfügung des Vermieters über, ist jedoch dem Mieter acht Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder auszufolgen. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, aus dieser Kautio alle Forderungen aus diesem Mietverhältnis abzudecken, ohne dass damit die Verpflichtungen des Mieters getilgt sind. Dieser bleibt vielmehr verpflichtet, die Kautio auf die geforderte Höhe wieder aufzufüllen. Die Nichterfüllung dieser Verpflichtung berechtigt den Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung, falls eine mit eingeschriebenem Brief an den Mieter gesetzte 14-tägige Nachfrist überschritten wird. Die Kautio kann auch für die Beseitigung von Schäden durch Haustiere benutzt werden.

IX. Nutzungsumfang

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

Bauliche Veränderungen (Umbauten, Einbauten und Adaptierungsarbeiten jedweder Art) innerhalb des Mietgegenstandes oder auch an der Außenseite des Objektes dürfen grundsätzlich nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters durchgeführt werden; wird diese Einwilligung gegeben, so sind die Arbeiten in ordnungsgemäßen Zustand und nur im Einklang mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen entsprechend dem „Stand der Technik“ durchzuführen. Diesbezüglich gelten insbesondere die Bestimmungen der Hausordnung in geltender Fassung.

In den von der Vermieterin genehmigten Fällen, ist es Sache des Mieters in den Bestandsgegenstand im Weiteren nach seinen Bedürfnissen zu adaptieren. Aufwendungen für Adaptierungs- und Umbauarbeiten hat der Mieter ausschließlich auf eigene Kosten zu tätigen und begründen diese auf keinen Fall einen Ersatzanspruch gegenüber der Vermieterin.

Im Falle der Durchführung solcher Arbeiten hat der 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.

Um- und Einbauten, die mit dem Haus niet- und nagelfest verbunden sind, gehen mit ihrer Fertigstellung in das Eigentum des Vermieters über. Bei Auflösung des Mietvertrages hat der Mieter keinen Anspruch auf Ersatz oder Entschädigung für die von ihm vorgenommenen Um- und Einbauten.

Nicht niet- und nagelfest verbundene Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, sind nach Beendigung des Mietvertrages auf Verlangen des Vermieters und auf Kosten des Mieters von diesem zu entfernen. Die Zustimmung zu allfälligen baulichen Veränderungen gemäß Absatz 2 und 3 dieses Vertragspunktes ist vorweg an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes gebunden. Im Falle des Verzuges mit dieser Wiederherstellungsverpflichtung durch den Mieter ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters bewerkstelligen zu lassen.

Der Vermieter 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 des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, widrigenfalls er die dadurch entstehenden Unkosten zu tragen hat.

Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinflussen.

Tierhaltung ist in den gemieteten Räumen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung erlaubt.

X. Instandhaltung

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte in gutem und brauchbarem Zustand auf seine Kosten zu erhalten und pfleglich zu behandeln; der Mieter hat 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 dem Vermieter 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 den Vermieter auf Kosten des Mieters).

Unabhängig davon haftet der Mieter für jedweden Schaden, der durch seine Mitbewohner oder durch jeden Dritten, welcher sich mit Wissen und Willen des Mieters 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.

Für Beschädigung 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.

Befindet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses mit dieser seiner 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 der Mieter den bedungenen Zustand hergestellt hat bzw. bis diese Herstellung durch die Vermieter im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters 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 des Vermieters gestattet.

Dem Mieter 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 ist der Mieter verpflichtet, das Bestandsobjekt in ordnungsgemäß geräumten, besenreinen und beschädigungsfreien, nur Zeichen gewöhnlicher Abnutzung zeigendem Zustand an den Vermieter zurückzustellen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wand- und Deckenmalerei in einem weißen Farbton zu übergeben.

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

XIII. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Dem Vermieter bzw. dessen Beauftragten steht im Falle triftiger Gründe, so z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen selbst, weiters im Falle des Verkaufs, 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.

Sollte zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen desselben erforderlich sein, so verpflichtet sich der Mieter zur gänzlichen oder teilweisen Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer dieser Reparatur, ohne Anspruch auf Kostenersatz bzw. Anspruch auf Zinsminderung zu erheben.

XIV. Kompensation

Jede Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters, aus welchem Titel immer diese entstehen mögen, gegen den vereinbarten Mietzins bzw. im Verzugsfalle gegen das vereinbarte Benützungsentgelt und jeden sonstigen Geldeswerten Anspruch an den Vermieter ist ausgeschlossen; das hiermit vereinbarte Aufrechnungsverbot ist ein Umfassendes.

XVI. Energieausweis

Die Vertragsparteien werden drüber aufgeklärt, dass gemäß § 3 EAVG ein Energieausweis iSd § 2 Z3 EAVG vorhanden ist.

XVI. Sonstiges

- 1) Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Seiten des Vermieters auf dessen Rechtsnachfolger über und verpflichtet sich der Vermieter im Anlassfalle hierfür vertraglich Vorsorge zu treffen.
- 2) Alle mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Steuern, Gebühren und Abgaben samt allfälligen Zuschlägen, trägt der Mieter. Die Kosten allfälliger rechtsfreundlicher Vertretung hat jeder der Vertragsteile selber zu tragen.
- 3) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Abreden wurden nicht getroffen
- 4) Der Mieter, bestätigt den Erhalt einer Hausordnung für das gegenständliche Objekt.
- 5) Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet. Der Mieter erhält eine einfache Abschrift derselben.
- 6) Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Haushaltsversicherung.

Bürge:

Frau Ingrid Kern erklärt hiermit diesem Mietvertrag als Bürge beizutreten und für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag die Haftung als Bürge & Zahler zu übernehmen

Name: Ingrid Kern

Geb.Datum: _____

Anschrift: Gratweinerstraße 56, 8111 Gratwein- Straßengel

Telefonnummer:

Graz, am



Der Vermieter:

Der Mieter:

Bürge: