

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Vermieter – Wealth Development Real Estate GmbH & Co KG

(im Folgenden kurz Vermieterin genannt),

und

Mieter – [REDACTED]

(im Folgenden kurz Mieter genannt)

I. Gegenstand des Vertrages

Die Wealth Development Real Estate GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Wohnung am Esserweg 34 Top 3 8041 Graz. Die Vermieterin vermietet und übergibt und der Mieter mietet und übernimmt den in der Folge beschriebenen Mietgegenstand im Ausmaß von ca. 62,03 m² Wohnnutzfläche (laut Nutzwertgutachten), einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 15,78m² (laut Nutzwertgutachten) sowie ein Eigengarten von ca. 158m² (laut Nutzwertgutachten). Der Mietgegenstand steht im Wohnungseigentum und die besichtigte Wohnung besteht aus:

1 Vorraum

1 Bad

1 WC

1 Wohnbereich

1 Schlafzimmer

1 Küche/Essbereich

1 Eigengarten

im Ausmaß von ca. 62,03² Wohnnutzfläche (laut Nutzwertgutachten), ca. 15,78m² Nutzfläche (laut Nutzwertgutachten), ca. 158 m² Eigengarten (laut Nutzwertgutachten).

Gem. Wohnungseigentumsgesetz § 3 Abs 1 Z 1 WEG ist dem oben genannten Mietgegenstand ebenso ein Kellerabteil zugewiesen, welches 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.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Errichtung des Mietgegenstandes ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel erfolgte.

II. Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt mit 1.07.2023 und wird für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Der Mieter ist erst-mals nach Ablauf eines Jahres berechtigt das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Letzten eines jeden Monats ordentlich, dh. auch ohne Begründung, in der gesetzlich gebotenen Form zu kündigen, wobei die Kündigung dem gekündigten Vertragsteil vor Beginn dieser Frist zugestellt sein muss. Das Mietverhältnis endet ohne gesonderte Aufkündigung nach Ablauf einer Frist von drei Jahren, am 30.06.2026.
- 2) Darüber hinaus sind die Vermieterin berechtigt, das Bestandsverhältnis sofort vorzeitig zur Auflösung zu bringen, wenn:
 - 1) der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne § 1118 ABGB macht und trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist diesen Mangel nicht abstellt.
 - 2) der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses oder von Nebenleistungen, trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen, im Verzug bleibt.

III. Übergabe und Verwendungszweck

- 1) Der Mietgegenstand ist dem Mieter aus eigener Wahrnehmung im Zuge einer vorangegangenen Besichtigung ausreichend bekannt. Mitvermietet wird: Küche inkl. funktionierender E-Geräte, Vorzimmer und ein möbliertes Badezimmer. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird die Vermieterin mit dem Mieter ein Übergabeprotokoll errichten, aus dem der Zustand des Mietgegenstandes hervorgeht. Sollten Schäden entstanden sein, so sind diese vom Mieter auf dessen Kosten zu beheben; im Falle diesbezüglichen Verzuges ist die Vermieterin zur Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters 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 ordnungsgemäßen Zustand befunden hat.
- 2) Der Mietgegenstand findet nach Angaben des Mieters und nach somit übereinstimmend festgelegtem Willen beider Vertragsteile ausschließlich zu Wohnzwecken Verwendung. Jede Widmungsänderung bedarf der Zustimmung der Vermieterin.

IV. Mietzins

- 1) Der vom Mieter 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 631,21 (in Worten: sechshunderteinunddreißigkommareinundzwanzig) zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer, vereinbart. Festgehalten wird, dass bei Verkauf der Wohnung an eine Privatperson, die keine Umsatzsteuer ausweist, der Hauptmietzins um den Betrag der Umsatzsteuer automatisch erhöht wird.

Für die vertragsgegenständliche Wohnung im Ausmaß von ca. 62,03² Wohnnutzfläche (laut Nutzwertgutachten), ca. 15,78m² Nutzfläche (laut Nutzwertgutachten), ca. 158 m² Eigengarten (laut Nutzwertgutachten) gilt derzeit folgende Zahlungsverpflichtung für den Mieter:

a.) Hauptmietzins in der Höhe von derzeit	EUR 631,21
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10 %	EUR 63,12
 b.) Die anteiligen Betriebskosten im Ausmaß des gesamten Hauses werden von der Hausverwaltung in Form von monatlichen Akontobeiträgen vorgeschrieben (siehe § 5)	EUR 50,61
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10 %	EUR 5,06

Monatlicher Mietzins von derzeit **EUR 750,00**

Stromkosten und Heizkosten (Gas) sind vom Mieter 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 2020 oder der an seine Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der Indexwert des Monats, in dem das Mietverhältnis beginnt. Schwankungen bis einschließlich 3% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

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 Personenlichtanlage.
- 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 dem Mieter stattfindet.

Der 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 dem Mieter unverzüglich nach Vorschreibung nachzuzahlen, ein sich zugunsten des Mieters ergebender Differenzbetrag wird auf die neuen monatlichen Akontobeträge vorgetragen. Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sich die Vermieterin den Abschluss von zusätzlichen Versicherungen für das og. Wohnhaus 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 dem Mieter monatlich im Vorhinein am Ersten eines jeden Kalendermonates mit sechstägigem Respiro auf ein von der Vermieterin bekanntzugebendes Konto bar und abzugsfrei zu bezahlen. Ein Zurückbehalten der vorgeschriebenen Zahlungen aus welchen Gründen auch immer oder die Aufrechnung desselben mit tatsächlich bestehenden oder behaupteten Gegenforderungen, ist nicht zulässig. Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich der 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 angerechnet. Der Mieter hat die Heizkosten in der gemieteten Wohnung selbst direkt zu bezahlen.

Kontoinhaber: Wealth Development Real Estate GmbH & Co KG: AT32 3815 1000 0007 7974

VII. Kautio

Der Mieter hat innerhalb von sieben Tagen ab Unterzeichnung des Mietvertrages, zur Sicherstellung für alle Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag, eine Kautio in Höhe von EUR 2400,00 (in Worten: EURO zweitausendvierhundert) 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 der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Instandhaltungspflicht) zu befriedigen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautionssumme samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

Die Gültigkeit dieses Vertrages beruht auf dem Vorbehalt der Überweisung der vollen Kautionssumme 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 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.

- 2) Der Mieter ist nur mit 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.

In den von der Vermieterin genehmigten Fällen, ist es Sache des Mieters, den Bestandsgegenstand im Weiteren nach seinen Bedürfnissen zu adaptieren. Aufwendungen für Adaptierungs- und Umbauarbeiten hat der Mieter ausschließlich auf eigene Kosten zu tätigen. Der Mieter verzichtet auf Aufwandsersatz.

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.

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

X. Instandhaltung

- 1) 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 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 haftet der Mieter für jeglichen 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.

- 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) 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 Vermieterin 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 der Vermieterin 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 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. die 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 ist der Mieter verpflichtet, eine Benützungsentuschädigung 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 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 gegen die Vermieterin ist ausgeschlossen; das hiermit vereinbarte Auf-rechnungsverbot 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, trägt der Mieter. Die Kosten allfälliger rechtsfreundlicher Vertretung hat jeder der Vertragsteile selbst zu tragen.
- 3) Der Mieter verpflichtet sich eine wertentsprechende Haushaltsversicherung abzuschließen.
- 4) Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet. Der Mieter erhält eine einfache Abschrift.
- 5) Folgende Schlüssel werden nach einlangen der ersten vollständigen Monatsmiete, sowie der vollen Kautio n übergeben: 2x Wohnung, 2x Hauszugang, 2x Gartenzugang
- 6) Die Kautio n von EUR 2400,00 wird spätestens mit 30.06.2023 übergeben.
- 7) Wird entweder die erste Monatsmiete oder die Kautio n nicht innerhalb der vereinbarten Frist in vollständiger Höhe einbezahlt, so ist dieser Vertrag als nichtig anzusehen bzw. gilt die Gültigkeit dieses Vertrages mit dem Vorbehalt der Einzahlung beider Positionen in vollständiger vereinbarter Höhe und Frist
- 8) Für das Mietobjekt haftet zusätzlich der Bürge, Bernhard Stranner, geb. 16.05.1964, für sämtliche ausfallende Mieten, Schäden an der Wohnung, welche über das übliche Abnützungsmaß hinausgehen sowie Schäden, die durch eine nicht ordnungsgemä ße Bewohnu ng entstehen.

Graz, am

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Vermieterin:

Mieter 1:

Wealth Development Real Estate GmbH & Co KG

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Mieter 2:

Bürge

[Redacted signature]

[Redacted signature]