

Mietvertrag

für Wohnungen

LIEGENSCHAFT: 87PES33
Tür Nr: 11

Zwischen

Hausinhabung des Hauses 8700 LEOBEN, Pestalozzistraße 33-47
vertreten durch **CFI Immobilienreuhand GmbH**
als Vermieter

und

Herr David POLD, geb. 25.07.2002, Weinberg 92, 8350 Fehring

als Mieter

wird vorbehaltlich des Auszugs des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 8700 Leoben, Pestalozzistraße 33, Top 11 (ca. 30 m²)

~~Ein Kellerabteil wird aufgrund einer gesonderten Vereinbarung übergeben.~~

Verfügungen über die Außenfläche des Mietgegenstandes und der übrigen Liegenschaft sind ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. Dies gilt insbesondere auch für die Wohnungstüren.
Die Flächenangaben errechnen sich aufgrund der ermittelten Planmaße. Abweichungen von +/-3% vom Naturmaß bleiben hinsichtlich des Hauptmietzinses unberücksichtigt.

Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenuzten: Gemeinschaftsheizung
Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.

Dem Mieter werden für die Mietzeit ausgehändigt (Stückzahl):

- Wohnungsschlüssel:
- Haustorschlüssel:
- Postkastenschlüssel:

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich jedenfalls in neu-saniertem, ausgezeichnetem bzw. einem dazu vergleichbaren Zustand.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: zentrale Heizungsanlage, Warmwasser-Anschlüsse in Küche und Bad

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.
Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

§ 2 (Vertragsdauer)

Befristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2023 und wird auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen; es endet am 30.11.2028 ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auf Lösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Quartalsende unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

3. Vereinbarer wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:

.....
.....

§ 3 (Mietzins)

1.a) Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus	€ 348,15
- dem Hauptmietzins (ev. unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 1a) in Höhe von (Im Fall der Befristung)	€ 201,31
- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände – Küche, Küchengeräte	€ 15,00
- sonstige Leistungen (Nutzung SAT-Anlagen) lt. Beilage sowie weiters	€
- dem gesetzmäßigen Anteil an:	
- Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben (Akonto/Monat, Abrechnung einmal jährlich)	€ 56,55
- Liftbetriebskosten	€
- Betriebskosten Wasser	€
- Heizkosten, Warmwasserkosten (Akonto/Monat, Abrechnung einmal jährlich)	€ 40,00
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)	€ 35,29

Als maßgebende Umstände für einen allfälligen Lagezuschlag wurden die sehr gute Lage, die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, Ruhelage, beste Infrastruktur, sowie die komplette Neusanierung der Wohnung vor Vermietung auf höchstem Qualitätsniveau mitberücksichtigt.

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

- 1.b) Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf die Befristungsdauer vorgesehene Abschlag in Höhe von € 67,10 berücksichtigt. Der Hauptmietzins ohne Befristungsabschlag beträgt somit € 268,41.
- 1.c) Die Mietzinsbildung für die gegenständliche Wohnung unterliegt gemäß der Bestimmungen (§ 16, § 53, etc.) des Mietrechtsgesetzes nicht den Mietzinsbildungsbestimmungen des § 16 MRG Abs. 2 ff.
- 2.a) Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten VPI 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Die Wertsicherung erfolgt jährlich zum jeweils 1.1. des Kalenderjahres unter Zugrundelegung der für Oktober des Vorjahres verlautbarten Indexzahl.
- 2.b) Bei Anwendung des RichtWG wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses - sowie des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen - nach Maßgabe der im § 5 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte - ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart.
3. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes berechnet sich grundsätzlich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des gegenständlichen Mietobjektes zur gesamten Nutzfläche des Hauses.
4. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Heizung und der Warmwasseraufbereitung ist wie folgt zu entrichten:
Vorschreibung durch den jeweiligen Energie-/Wärmelieferanten und direkte Bezahlung an diesen. Sollte eine Direktverrechnung nicht möglich sein, gelten die Vorschriften des Heizkostenabrechnungsgesetzes.
- 5. Glasbruch- und Sturmschadenversicherung:**
 ZUSTIMMUNG: Der Mieter stimmt dem Abschluss bzw. der Erneuerung oder zweckmäßigen Veränderung einer angemessenen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung des Hauses zu bzw. tritt derartigen bestehenden Versicherungen bei.
 ABLEHNUNG: Der Mieter stimmt dem Abschluss bzw. der Erneuerung oder zweckmäßigen Veränderung einer angemessenen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung des Hauses nicht zu bzw. tritt derartigen bestehenden Versicherungen nicht bei.
Die Prämien einer angemessenen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung gelten als Betriebskosten und sind vom Mieter anteilig zu tragen, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) diesen Versicherungen zustimmt, dies entsprechend § 21 Abs 1 Z 6 MRG auch unabhängig von der Zustimmung des einzelnen betroffenen Mieters. Im Falle der Zustimmung seitens der Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) erhöht sich somit der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die Prämien für diese Versicherungen, die im Verhältnis seines Betriebskostenanteils an ihn weiterverrechnet werden. Ohne Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter zu diesen Versicherungen wären etwaige dann nicht versicherte Schäden von der Vermieterin aus der Mietzinsreserve gemäß § 20 MRG oder - falls diese nicht ausreicht - durch eine Mietzinserhöhung nach § 18 ff MRG zu begleichen.
Die Kosten/Jahr dafür betragen derzeit ca. EUR 0,40 pro m² und werden mit den Betriebskosten abgerechnet.
6. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
7. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben, etc.) ist nicht gestattet.
8. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen nicht zur Kenntnis des Vermieters.
9. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
10. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte zu warten und instand zu halten. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, ist der Vermieter nach schriftlicher Aufforderung und Fristsetzung berechtigt, die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters zu veranlassen. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter über ernste Schäden am Haus - bei sonstigem Schadenersatzanspruch - ohne Verzug schriftlich zu informieren.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen.
3. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die durch diesen beauftragte Personen zu gestatten, die Mieträume hierzu zugänglich zu machen. Der Mieter haftet für die Folgen aus der Verweigerung eines Zutritts. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
4. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, bzw. ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
5. Der Mieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Eine Zustimmung des Vermieters muss schriftlich erfolgen. Die Nichtäußerung des Vermieters ist keineswegs als stillschweigende Zustimmung zu werten.
Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch.
6. In allen Fällen ist der Mieter zur rechtzeitigen Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) verpflichtet. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften ausschließlich von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden. Die Rechnungen über die durchgeführten Arbeiten sind dem Vermieter auf Aufforderung in Kopie zu übermitteln.
Der Mieter hat alle durch Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
7. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig.
8. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes (auf Allgemeinflächen) ist nicht gestattet.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet.

§ 6 (Videoüberwachung von Gemeinflächen)

ZUSTIMMUNG: Der Mieter stimmt der Installierung einer Videoüberwachung der Gemeinflächen mit temporärer Aufzeichnung entsprechend der datenschutzrechtlichen Vorschriften zur Sicherheit der Hausbewohner zu.

ABLEHNUNG: Der Mieter stimmt der Installierung einer Videoüberwachung der Gemeinflächen mit temporärer Aufzeichnung entsprechend der datenschutzrechtlichen Vorschriften zur Sicherheit der Hausbewohner nicht zu.

§ 7 (Weitere Vereinbarungen)

Der Mieter verpflichtet sich, für die Dauer des Mietverhältnisses eine Haushaltsversicherung für das betreffende Mietobjekt abzuschließen und diese auf Aufforderung des Vermieters diesem unverzüglich nachzuweisen. Sollte er keine Versicherung abschließen, ist der Vermieter berechtigt, im Namen und auf Rechnung des Mieters diese Versicherung abzuschließen.

Über den Erlag der vereinbarten Kautions des Mieters, die spätestens bei Unterfertigung des Mietvertrages erlegt werden muss, wird eine gesonderte Bestätigung ausgestellt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt die Rückzahlung der erlegten Kautions innerhalb von vier Wochen nach Vorlage des Meldezettels der neuen Unterkunft.

An Flächen im Außenbereich (z.B. Eingangstüren, Briefkästen, Gegensprechanlage, ...) ist die Anbringung von Beschriftungen nicht gestattet. Allfällige Beschriftungen bzw. vom Mieter vorgenommene Veränderungen werden kostenpflichtig entfernt.

Der Mieter stimmt **AUSDRÜCKLICH** der Übermittlung von Informationen und Abrechnungen auf die von ihm unten angegebene Email-Adresse zu.

§ 8 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien schriftlich erzielt werden.

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages allfällig entstehenden Gebühren trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt:

monatlich € 348,15
jährlich € 4.177,80

§ 10 (Kontaktdaten)

Der Mieter gibt seine Kontaktdaten für den Informationsaustausch wie folgt bekannt:

Mobiltelefon: 0664 / 3717 923

Email-Adresse: polddavid@gmail.com

(für Übermittlung von Informationen/Abrechnungen gem. §7 dieses Vertrages)

Sonstige: _____

Der Mieter verpflichtet sich Änderungen in den Kontaktdaten dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen!

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beiliegenden Hausordnung (Verhaltensregeln), die einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages darstellen. Der wiederholte Verstoß gegen diese Hausordnung berechtigt den Vermieter zur sofortigen Auflösung des Mietvertrages.

Leoben, am

21.11.23

.....
Vermieter


.....
Mieter