Hauptmietvertrag

abgeschlossen zwischen

Vermieter: **Albin EGGER**, Scheigergasse 192, 8010 Graz
Telefon: 0676 / 844 55 663
E-Mail: albin.egger@yahoo.com

Hauptmieter: **Christian AUGUSTIN**, BSc BSc
Geb.Datum: 07.07.1988, SV-Nr: 3695
Rosenberggürtel 7a, 8010 Graz
Telefon: 0660 / 314 59 07
E-Mail: augustin.christian@gmx.at

I. Mietgegenstand

Gegenstand dieses Mietvertrages ist die im Hause 8020 Graz, **Ungergasse 35**, im 2. Stock befindliche Wohnung **Top 6** bestehend aus einem Vorraum, Wohn-/Esszimmer mit integrierter, möblierter Küche und 2 Zugängen zum Balkon, Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinen-Anschluss, separates WC, Kellerabteil.

Die Wohnung hat eine Gesamtnettonutzfläche von ca. **40,94 m²**.

Mit dem Mietrecht ist das Mitbenützungsrecht an den Allgemeinflächen sowie den sonstigen, zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen nach den dafür festgesetzten Bestimmungen und den jeweiligen Vorschriften der Hausordnung verbunden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Fernwärme, ebenso Warm- und Kaltwasser.

Der Stromanschluss ist unverzüglich an- bzw. umzumelden.

Für die Heizung und Warm-Kaltwasser ist mit dem Versorger (Messtechnik) direkt ein gesonderter Vertrag abzuschließen.

II. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am **16.6.2025** und wird auf unbefristete Dauer abgeschlossen.

III. Kündigung

Der Mieter hat die Möglichkeit nach Ablauf eines Jahres, im 13. Monat, unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist, zum Ende des Kalendermonats, somit ab 30.06.2026 das Mietverhältnis schriftlich aufzukündigen.

Eine vorzeitige Vertragsauflösung aus wichtigem Grund, aus sonstigen in diesem Vertrag vorgesehenen Gründen und aus den im § 1118 ABGB und § 30 MRG vorgesehenen Gründen bleibt davon unberührt.

Der Vermieter ist ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, falls insbesondere

1) der Mieter mit der Zahlung einer Mietzinsrate, trotz schriftlicher Mahnung unter Setzung einer jeweils 10-tägigen Nachfrist mit der Bezahlung des Mietzinses und/oder der Betriebskosten, laut Vorschreibung der Hausverwaltung ganz oder teilweise, im Rückstand ist.

2) der Mieter vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, dieses in arger Weise vernachlässigt oder durch ein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den anderen Hausbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, (z.B.: Arge Lärmbelästigung, Arge Verschmutzung, Nichteinhaltung der Mülltrennung) die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht. Diesem Verhalten gleichgestellt ist die Unterlassung des Mieters, ein solches Verhalten durch seinen Ehegatten, seine Familienangehörigen oder andere Personen, die mit ihm zusammenwohnen, zu verhindern;

3) über das Vermögen des Mieters das Konkursverfahren eröffnet wird oder ein solches Verfahren mangels Kostendeckung eingestellt bzw. nicht eröffnet wird;

4) der Mieter gegen eine in diesem Vertrag übernommene Verpflichtung verstößt und trotz schriftlicher Mahnung wiederholt gegen die Hausordnung verstoßt. Der Mieter überhaupt durch sein Verhalten das Eigentum des Vermieters am Mietobjekt gefährdet und diese Mängel und Versäumnisse bzw. Mängel trotz eingeschriebener Mahnung nicht innerhalb einer 14-tägigen Frist beseitigt;

5) das Bestandsobjekt nach dem Tod des Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen dient oder das Bestandsobjekt nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder von eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet wird;

6) die Verwendung des Mietobjektes für andere als die vertraglich bedungenen Zwecke ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters;

7) der Nichterlag bzw. die Nichtauffüllung der Kaution;

Im Falle einer fristlosen Vertragsauflösung ist der Vermieter berechtigt, alle Vorkehrungen zu treffen, die er für nötig hält, um den Bestandsgegenstand ohne Verzug anderweitig zu vermieten. Er ist berechtigt, den Mietgegenstand auch in Abwesenheit des Mieters zu betreten und die von dem Mieter eingebrachten Fahrnisse auf deren Gefahr und Kosten an einen anderen Ort zu bringen und dort zu lagern. Sofern der Mieter die ihm übergebenen Schlüssel nicht zurückstellt, ist der Vermieter berechtigt, die Schließanlage abzuändern, sodass der Mieter keinen weiteren Zutritt zum Bestandsobjekt hat. Bei einer fristlosen Auflösung des Bestandsobjektes haftet der Mieter dem Vermieter für allfälligen Mietausfall bis zur Neuvermietung, längstens bis Ablauf der vertraglichen Kündigungsfrist.
Bei Vertragsende ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter oder Bevollmächtigten alle Schlüssel zum Bestandsobjekt auszuhändigen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob diese von ihr übernommen oder selbst angeschafft wurden. Widrigenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Schließanlage auszutauschen.

Bei Kündigung des Bestandsverhältnisses durch Kündigung des Mieters haftet der Mieter für den Mietzins und die Betriebskosten jedenfalls so lange, bis sie dem Vermieter oder dessen Beauftragten die Schlüssel für das Bestandsobjekt zurückstellt. Den Nachweis der Rückstellung hat der Mieter zu erbringen.

IV. Mietzins

Der monatliche Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem Anteil an den Bewirtschaftungskosten (BK) und öffentlichen Abgaben (öA), für die sonstigen Leistungen des Vermieters, sowie den jeweils anfallenden Umsatzsteuern und ist im Vorhinein einlangend, jeweils bis längstens zum 5. eines jeden Monats, abzugsfrei auf das Konto des Vermieters oder des Bevollmächtigten zu überweisen.

Bankverbindung:	**Bank Austria, BLZ 12000**
IBAN:	**AT41110001688-1888800**
lautend auf:	**Albin Egger**

Der Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

Hauptmietzins (gefördert)	EUR 264,88
zzgl. 10 % MwSt.	EUR 26,49
Betriebskosten	EUR 137,00
zzgl. 10 % MwSt.	EUR 13,70
Küchenmiete	EUR 40,00
zzgl. 20 % MwSt.	EUR 8,00
Kellermiete	EUR 5,00
zzgl. 10 % MwSt.	EUR 0,50
Sat-Miete	EUR 5,00
zzgl. 10 % MwSt.	EUR 0,50
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag	EUR 21,29
zzgl. 10 % MwSt.	EUR 2,13
GESAMT	**EUR 524,49**

Für die Heizkosten (inkl. Warm-/Kaltwasser) ist mit dem Energielieferanten ein eigener Vertrag abzuschließen. Die monatliche Vorschreibung beträgt derzeit € **75,04** inkl. 20 % USt.

Der Mieter bestätigt, dass der vereinbarte Hauptmietzins aufgrund der Größe, der Art, der Lage und der Beschaffenheit sowie aufgrund des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes angemessen und ortsüblich ist.
Die Sanierung des gegenständlichen Bestandobjektes wurde nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 gefördert. Die Laufzeit der Förderung beträgt 15 Jahre somit bis 31.12.2036.

HAUPTMIETZINS

Als Hauptbestandzins wird der nach § 16 Abs. 2 bis 4 MRG jeweils zulässige, angemessene Bestandzins unter Berücksichtigung des Richtwertes inklusive Zuschläge und Abstrichen vereinbart.

Der angemessene Bestandzins beträgt für den Bestandgegenstand mit Beginn des Bestandverhältnisses monatlich € 9,21/m2 netto (zuzüglich gesetzlicher USt von dzt. 10%). Dieser Betrag ist im Sinne des § 5 Richtwertgesetzes wertgesichert.

Bei der Berechnung der Richtwertangemessenheit wurden im Sinne des § 16 Abs. 2 MRG die Zu- und Abschläge für Zweckbestimmung, Ausstattung und Kategorie der Wohnung bzw. Erhaltungszustand des Objektes u.a. berücksichtigt.

Im Falle eines Lagezuschlages gemäß § 16 Abs. 2 Z 4 Abs. 3 und 4 MRG wurden als maßgebende Umstände die gute Lage berücksichtigt.

Der Grundkostenanteil liegt daher aufgrund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über den der Richtwerteermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

Dieser Bestandzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche.

Die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Bestandnehmers herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen. Anstelle des oben vereinbarten Hauptbestandzinses ist gemäß §§ 18 ff oder 16 (10) MRG für die Dauer des Verteilungs- (Erhöhungs-) Zeitraumes der erhöhte Hauptbestandzins zu entrichten.

Während der Laufzeit der Förderung gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 gelangt der Hauptbestandzins nur für die geförderte Nutzfläche und die Annuität des geförderten Darlehens abzüglich des Annuitätenzuschusses zur Verrechnung.

Mietbestandzins während des Zeitraumes der Wohnbauförderung

Während dieses Zeitraumes sind nach dem Stmk. WFG der Berechnung des Mietzinses zugrunde zu legen: Annuitäten gefördelier Darlehen (Abstattungskredite) abzüglich der Annuitäten oder Zinsenzuschüsse; eine Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung; die gesetzliche Umsatzsteuer.

Der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültige monatliche geförderte Hauptmietzins beträgt im Sinne des § 52 des Stmk. WFG 1993 € 6,47 netto pro m2 geförderter Nutzfläche. Dieser Hauptmietzins wird dem Bestandsnehmer jährlich im Nachhinein abgerechnet, wobei es sowohl zu Nachforderungen als auch zu Gutschriften kommen kann.

Dieser Hauptmietzins ändert sich in jenem Verhältnis, in dem sich der Zinssatz und damit die Annuitäten des Wohnbauförderungsdarlehens verändern. Während der Förderungsdauer findet auch keine Wertsicherung des in Abs. 1 angeführten Wohnbauförderungsmietzinses statt. Zusätzlich zu diesem Hauptmietzins wird eine monatliche Erhaltungsrücklage gemäß § 52 des Stmk. WFG in Verbindung mit§ 14d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) in Höhe von derzeit € 0,52 pro Quadratmeter vereinbart.

Das vom Bestandsnehmer an den Bestandsgeber zu entrichtende monatliche Entgelt (Wohnkosten) besteht aus dem Entgelt für den Hauptmietzins gemäß Abs. 1, den weiteren vereinbarten Entgelten und sonstigen Mietzinsbestandteilen gemäß Abs. 3, den Betriebs- und Nebenkosten gemäß Abs. 5, sowie der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe.

V. Betriebs- und Nebenkosten

Als Betriebs- und Nebenkosten, die vom Mieter anteilig zu bezahlen sind, gelten insbesondere sämtliche im § 21 - § 23 MRG angefühlten Betriebskosten. Darüber hinaus gibt der Mieter

ausdrücklich sein Einverständnis, dass abgesehen von den Betriebskosten gemäß § 21 MRG auch die Prämien für eine (allenfalls für das Bestandsobjekt abgeschlossene) Eigenheim-Vollschutzversicherung, Brandschadenversicherung, Haftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung sowie Versicherung gegen Glasbruch und Sturmschaden sowie sämtliche sonst für das Betriebsobjekt anfallenden Steuern, Gebühren und Abgaben, wie Beträge für die Müllabfuhr, Kosten für Wasser, Grundsteuer oder Kanalgebühren als Betriebskosten gelten und diese an den Mieter anteilig weiter verrechnet werden.

Dem Mieter wird empfohlen, insbesondere im Hinblick auf die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände, eine Haushaltversicherung abzuschließen.

Der Mieter erklärt sich wie aus dem aufgeschlüsselten Mietzins hervorgeht ausdrücklich damit einverstanden, dass für die Betriebs- und Nebenkosten und öffentliche Abgaben monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

Der Vermieter verpflichtet sich, die Betriebs- und Nebenkosten jeweils bis 30.06. des Folgejahres anhand von Belegen entsprechend abzurechnen. Der Nachweis der Höhe der Betriebs- und Nebenkosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen erfolgt durch Gewährung von Einsicht in die betreffenden Rechnungsbelege bzw. Vorschreibungen. Eine sich daraus ergebende Betriebskostennachzahlung bzw. Betriebskostenguthaben ist binnen 14 Tagen auszugleichen. Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskostenakontozahlungen entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem, ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingehobenen.

VI. Wertsicherung

Es wird Wertbeständigkeit des Hauptbestandzinses nach Maßgabe der an den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte - ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart. Nach Ablauf der Förderung gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 erfolgt die Wertsicherung nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis hierfür ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis einschließlich 3 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste Auswahl des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl sowohl für die Neuberechnung des Bestandzinses als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes die Grundlage zu bilden hat. Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer Schriftform. In den ersten 2 Monaten ist eine Anpassung nicht möglich.

Wertsicherung der Möbelmiete, Kellermiete

Die Küchen- & Kellermiete wird wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2020 oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechtigung ist die für den Monat Juni 2025 verlautbarte Indexzahl. Die Küchen-, Sat-Miete verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 3 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Wertsicherung durch den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung der Möbelmiete.

VII. Gebrauchsrecht des Mieters

Dem Mieter wird von Seiten des Vermieters ausschließlich gestattet, den Mietgegenstand zu Wohnzwecken zu verwenden.

Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich untersagt. Jede widmungsfremde Verwendung des Mietgegenstandes berechtigt den Vermieter insbesondere zur vorzeitigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund.

Der Mieter erklärt, dass der Mietgegenstand für den beabsichtigten Mietzweck geeignet ist.

VIII. Gebrauch, Erhaltung, Veränderung

Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt und bestätigt, diesen in ordnungsgemäßem und gutem Zustand; Erstbezug gereinigt und in weißer Farbe gemalt übernommen zu haben. (außer eventuelle Mängel lt. Übergabeprotokoll, welches am Tag der Wohnungsübergabe erstellt wird). Der Mieter ist verpflichtet, alles für die Erhaltung des Zustandes des Inneren des Bestandsobjektes zu unternehmen, und verpflichtet sich zum Ersatz jedes Schadens, der dem Vermieter aus unsachgemäßer Behandlung des Mietobjektes durch ihn oder seine Leute (§ 1111 ABGB) entsteht.

Dies gilt insbesondere auch für Jalousien, Armaturen, Dichtungen etc., für deren regelmäßige Wartung der Mieter zu sorgen hat. Insbesondere wird auf die Notwendigkeit regelmäßiger und sorgsamer Pflege der Fußböden aufmerksam gemacht. Ebenso ist die Wohnung regelmäßig durchzulüften und in der Heizperiode ausreichend zu beheizen, um hohe Luftfeuchtigkeit und Schimmelbildung zu vermeiden. Es ist nicht gestattet die Wohnung zu tapezieren und auf die Böden Spannteppiche zu verlegen. Das Anbohren der Fliesen ist verboten.
Das gilt auch für zufällig im Mietobjekt aufgetretene Schäden. Alle derartigen Schäden sind bei Gefahr im Verzug sofort, ansonsten jedenfalls binnen eines Monats, vom Vermieter zu beheben. Der Mieter hat allfällige Schäden am Mietobjekt ohne Verzug dem Vermieter zu melden. Für Schäden, die in Folge nicht umgehender Anzeige entstanden sind, haftet der Mieter, sofern eine rechtzeitige Anzeige den Schaden geringer gehalten hätte.

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte, mit Ausnahme der Licht- und Wasserleitungsanlagen, Energieversorgungsleitungen und der

Heizungsanlage (ausgenommen Etagenheizungen), zu warten und instand zu halten, sämtliche notwendig werdende Reparaturen auf eigene Kosten, durch befugte Professionisten durchzuführen, sofern diese nicht durch vom Vermieter abgeschlossenen und in den Betriebskosten verrechneten Versicherungen getragen werden, und überhaupt den Mietgegenstand unter Ausschluss von § 1096 ABGB auf eigene Kosten m gutem und ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

Erweist sich eine Reparatur derartiger Einrichtungen als unmöglich, so verpflichtet sich der Mieter, auf eigene Kosten für eine Erneuerung zu sorgen. Von dieser Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht sind auch die sanitären Anlagen mitumfasst.
Etwaige Veränderungen, wie die Verlegung zusätzlicher Energie- und Nachrichtenleitungen und anderer technischer Einrichtungen im und am Mietgegenstands sind, sofern solche Installationen nicht vom Gesetz ausdrücklich erlaubt sind, nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erlaubt. Leitungen sind unter Putz zu verlegen. Derartige Installationen dürfen nur bei sonstiger Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes nach den entsprechenden technischen Vorschriften und nur durch dazu befugte Professionisten durchgeführt werden. Dem Mieter ist es ausdrücklich untersagt, Geräte aller Art zu installieren, welche nicht den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Sicherheitsvorschriften und österreichischen Sicherheitsstandards entsprechen.

Der Mieter verzichtet auf Ersatzansprüche für den Fall unverschuldeter Unterbrechung der Strom-, Gas-, Wärme- oder Wasserversorgung.

IX. Investitionen am Mietgegenstand

Sämtliche vom Mieter durchgeführte Investitionen am Mietgegenstand sind bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl des Vermieters entweder zu entfernen und der frühere Zustand wieder herzustellen oder zu belassen.

Wird eine Wiederherstellung des vorherigen Zustands, aus welchem Grund auch immer, nicht vorgenommen, so hat der Mieter keinen Anspruch auf Abgeltung und/oder Ablöse der während der Mietzeit von ihm vorgenommenen nützlichen und/oder zweckmäßigen Verbesserungen, Instand- und/oder Erhaltungsarbeiten einschließlich vorgenommener Ein- und Umbauten sowie Luxusaufwendungen. Die durch diese Investitionen geschaffenen werterhöhenden Veränderungen des Mietgegenstandes gehen somit völlig entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über und verzichtet der Mieter sohin auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß der§§ 1036, 1037 und 1098 ABGB.

X. Änderungen des Mietgegenstandes

Der Mieter hat dem Vermieter beabsichtigte Arbeiten (Veränderungen, Verbesserungen, etc.) am Mietgegenstand schriftlich unter Angabe von Art und Umfang der Arbeiten rechtzeitig und schriftlich anzuzeigen und dessen vorherige schriftliche Zustimmung zu den Arbeiten einzuholen.

Wurde diese schriftliche Zustimmung nicht eingeholt, kann der Vermieter vom Mieter kostenpflichtige Wiederherstellung des früheren Zustandes begehren.

Vom Mieter baulich durchgeführte Maßnahmen am Mietobjekt erfolgen grundsätzlich auf seine Kosten.

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benutzung bzw. teilweise Benutzung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig und zweckmäßig ist.

XI. Weitergabe

Jede Untervermietung, Verpachtung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, sei es ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, durch Übertragung eines Unternehmens oder durch Gründung einer Gesellschaft bzw. Eintritt in eine solche unter Einbringung der Mietrechte auch bloß der Ausübung nach, ist nicht gestattet. Alle derartigen Umstände werden ausdrücklich als Gründe für die Auflösung des Mietvertrages vereinbart.

XII. Kaution

Der Mieter erlegt, zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kaution in der Höhe von **Euro 1.800,00** (Euro eintausendachthundert).
Die Kaution wird anlässlich der Vertragsunterfertigung überwiesen. Der Vermieter ist berechtigt, die Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B: Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wertminderung oder Umbauschäden, Schäden oder Mängel am Mietobjekt bzw. an den mitgemieteten Einrichtungsgegenständen usw.) die über das Ausmaß einer normalen Abnützung hinausgehen einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung, zu verwenden.
Muss die Kaution vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, die Kaution unverzüglich wieder bis zum vollen Betrag aufzufüllen, indem er die Differenz an den Vermieter bezahlt.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses und ordentlicher Rückgabe des Mietgegenstandes, keine Forderungsrückstände gegenüber dem Mieter, so verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter die Kaution binnen 30 Tagen nach Beendigung des Bestandsverhältnisses zu überweisen.

XIII. Energievorlagegesetz

Der Energieausweis liegt beim Vermieter auf und wird auf Wunsch via E-Mail übermittelt.

XIV. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter bzw. von ihm Beauftragte sind befugt, den Mietgegenstand im Fall der Vertragsbeendigung, während der letzten drei Monate des Mietverhältnisses durch Miet- oder Kaufinteressenten zu besichtigen. Im Fall des Verkaufes der Liegenschaft ist es gegen vorherige Terminvereinbarung, gestattet mit potenziellen Kaufinteressenten zu besichtigen.

Der Vermieter oder von ihm Beauftragte sind berechtigt, in angemessenem Ausmaß, nach vorhergehender Anmeldung, die Mieträumlichkeiten zu betreten, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters zu überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr im Verzug können der Vermieter oder von ihm Beauftragte den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

XV. Aufrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, aus welchem Titel auch immer, mit dem Mietzins zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

XVI. Sonstige Bestimmungen

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter per Adresse des Bestandobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, dass die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind, es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekannt gegeben.
Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsteile werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt
Etwaige Mitmieter der Wohnung haften für alle Verpflichtungen aus dem Vertrag zu ungeteilter Hand.

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag, einschließlich der Frage seines gültigen Zustandekommens oder seiner Vor- und Nachwirkungen vereinbaren die Vertragsteile die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz.

XVII. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die folgende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses Hauses, einschließlich der mit diesem zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Dienstpersonal.

2. Für bauliche Umgestaltung der gemieteten Räume, wie Durchbrüche von Wänden, Versetzungen von Türen, Öfen, Einrichtungen von Gas- und elektrischen Leitungen usw. trägt der Mieter die dadurch entstehenden Kosten und Risiken.

3. Die Anbringung von Außenantennen bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und hat fachmännisch zu erfolgen. Das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume darf nur mit Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisung unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften erfolgen.

4. Öfen, Sparherde und deren Rauchrohre müssen zwecks Vermeidung von Feuergefahr und Rauchschaden durch den Rauchfangkehrer regelmäßig auf Kosten des Mieters gereinigt werden.

5. Das Abstellen von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes, insbesondere auf den gemeinschaftlichen Flächen ist nicht gestattet, soweit dafür nicht besonders gewidmete Räumlichkeiten (Fahrradraum, Kinderwagenraum, etc.) bestehen.

6. Über den Einstellungsraum von Autos, Motorrädern und Fahrrädern ist mit dem Vermieter jeweilig Vereinbarung zu treffen und gegebenenfalls, um die behördliche Genehmigung anzusuchen.

7. Der Verbrauch von Lichtstrom, Kraftstrom, Gas und Wasser in gemeinschaftlich benutzten Gebäuden muss sparsam erfolgen.

8. Das Halten von Hunden und Katzen ist nur mit Bewilligung des Vermieters gestattet. Hunde sind im Hausflur und Garten an der Leine zu führen.

9. Wasserbecken und Klosettmuscheln sind stets reinzuhalten und dürfen in dieselben keinerlei Abfälle entleert werden. Störungen oder in den Anlagen entstandene Schäden sind der Hausverwaltung sofort zu melden. Die Bezahlung der Wiederherstellungskosten obliegt der schuldtragenden Partei.

10. Dachboden, Kellerräume und Holzlagen dürfen nicht rauchend oder mit offenem Licht betreten werden.

11. Das Klopfen der Teppiche, Möbelstücke und Kleider darf nur innerhalb der behördlich gesetzten Zeit und an dem hierzu bestimmten Platz erfolgen. Die Klopfstunden sind bei der Ortspolizeibehörde zu erfragen.

12. Lärmen, Singen, Musizieren außerhalb der Mieträume ist verboten. Rundfunkgeräte sind auf die Lautstärke einzustellen, dass die übrigen Mietparteien nicht gestört werden. Von 22 Uhr bis 6 Uhr ist jegliche Lärmbelästigung der Mitbewohner untersagt.

13. Das Betreiben einer Waschmaschine ist nur in der Zeit von 7 bis 22 Uhr gestattet.

14. Der Mieter ist für die rechtzeitige polizeiliche An- und Abmeldung seiner Person und seiner Mitbewohner verantwortlich. Meldezettel sind ausschließlich dem Vermieter oder dessen Verwalter vorzulegen.

15. Bei Übergabe der Mietobjekte erhält der Mieter sämtliche dazugehörigen Schlüssel. Der Verlust von Schlüsseln oder die Neuanfertigung, insbesondere des Haustorschlüssels, ist dem Hausverwalter zu melden. Bei Lösung des Mietverhältnisses sind sämtliche Schlüssel, auch Doppelschlüssel auszufolgen:

16. Während der Mietdauer entstehende, gesetzliche Erhöhungen von Steuern, Umlagen und sonstigen öffentlichen Gebühren treten bei der Mietzinsberechnung mit ihrem Wirksamkeitsbeginn in Kraft.

17. Dem Hausbesorger oder der Reinigungsfirma gebührt für die Besorgung der Reinigungsarbeiten und für die Beschaffung der hierzu erforderlichen Geräte und Materialien ein bestimmtes Reinigungsgeld, das von den Mietern mit der Einrichtung der Betriebskosten bezahlt wird.

Graz, am 13.6. 2025

Vermieter: Albin Egger

Mieter: Christian Augustin, BSc BSc