



MIETVERTRAG

*

WEG Staudach
Haus Staudach, St.Oswalderstrasse 59 , 9546 Bad Kleinkirchheim

**Wohnung
TOP 8**

Mieter: _____

MIETVERTRAG

Am heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien, und zwar

1. **Frau Tieber Rita**, wohnhaft in Bad Kleinkirchheim als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 361 GB 73213 St. Oswald, mit der GST-ADRESSE St. Oswalderstrasse 59 WEG Haus Staudach, mit welchem Wohnungseigentum an Wohnung 8 verbunden ist (im folgenden „Vermieter“ genannt), einerseits und



.....
(im folgenden „Mieter“ genannt), andererseits folgenden M I E T V E R T R A G.

1. MIETGEGENSTAND

Der Mietgegenstand befindet sich in der St. Oswalderstrasse 59, 9546 Bad Kleinkirchheim der „WEG Staudach“ und ist die Wohnung Nr. 8 im genannten Hause. Zur Wohnung gehört der Stellplatz mit der Nr. 8. Besucherparkplätze dürfen ausschließlich nur für Besuche benutzt werden.

Die Nutzfläche des Wohnmietgegenstandes beträgt 64 m² (NW / Anteil 11054) davon sind 9 m² einer Loggia zuzurechnen. (Wohnfläche 55 m²)

Der Mietgegenstand ist wie folgt ausgestattet:

2 Schlafzimmer, Vorraum, Wohnküche, Badezimmer, WC und Balkon. Weiteres gehört zur Wohnung ein Kellerabteil. Der Mietgegenstand ist im Bad gefliest und mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet. Weiteres ist in allen Räumen ein hochwertiger Parkett in Eiche. Zusätzlich wurde das Top im Wohnbereich mit einem neuen Pellets - Kaminofen ausgestattet und auf dem Balkon eine Photovoltaikanlage installiert.

Neu ausgestattet wurde die Wohnung mit einer stromsparenden, thermostatgesteuerten Infrarotheizung, die Badewanne und das Bad mit einer Duschwand aus Kunststoff, und einem elektrisch beheizten Handtuchhalter, sowie der Eingang zum Bad mit einer mattierten Glastüre. Zusätzlich wurde die Wohnung im September 2023 mit einem Balkon-Solarkraftwerk ausgestattet. Des weiteren wurde auch der Eingang zur Wohnküche mit einer Glastüre versehen und eine Schallschutzwand im Wohnzimmer angebracht.

Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen befinden sich in funktionstüchtigem Zustand. Der Mietgegenstand befindet sich im ordnungsgemäßen Zustand und entspricht der Kategorie A gem § 15a MRG

***Über die in der Wohnung befindlichen Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände wird im Anhang unter Punkt 19 ein gesondertes Verzeichnis erstellt.**

Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in fast neuem oder neuem Zustand. Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter bzw. dessen Vertreter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses, Dachbodens, Kellers, Treppenhauses, Hofes oder der Einfahrt.

2. MIETDAUER

Das Mietverhältnis beginnt am [REDACTED] und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Es endet daher am [REDACTED] ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Vermieter verpflichtet sich 3 Monate vor Ablauf der Vertragsdauer dem Mieter auf den Ablauf aufmerksam machen.

Ebenso verpflichtet sich der Mieter 3 Monate vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer dem Vermieter eine etwaige Verlängerung des Mietverhältnisses schriftlich per Einschreiben mitzuteilen. Bei stillschweigendem Fortsetzen des Mietverhältnisses beider Parteien trotz Ablauf wird dieser automatisch auf drei Jahre verlängert!

Während der vereinbarten Mietdauer kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten von jeder der Vertragsparteien aufgekündigt werden. Seitens des Vermieters jedoch nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß § 1118 ABGB, § 30 MRG.

Der Mieter hat somit nach § 29 Abs. 2 MRG das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Fristablauf nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufzukündigen.

3. GEBRAUCHSRECHT DES MIETERS

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden.

Zur alleinigen Benützung ist mitvermietet:

ein Kellerabteil und 1 Stellplatz mit der Nr. 8.

4. MIETZINS

Der Mietzins für diese Wohnung besteht Grundsätzlich aus

- a. dem vereinbarten und angemessenen **Mietzins**
- b. dem auf das Bestandsobjekt entfallenden Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben inkl. der Hausbetreuung, - (NW Ant. Wohnung 11054)
- c. dem auf das Bestandsobjekt entfallenden Anteil an der Erhaltung und dem Betrieb der folgenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen des Hauses
- d. den anteiligen Kaltwasserkosten,
- e. den Verwaltungsauslagen (Verwaltungshonorar)
- f. der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 10%), berechnet von allen Mietzinsbestandteilen der lit a. bis e.

Als Hauptmietzins inkl. BK + Stellplatz Nr.8 wird ein Betrag in der Höhe von € 650,- monatlich vereinbart.

Demnach errechnet sich der Mietzins wie folgt:

- Hauptmietzins Wohnung Top 8	€ 560,00
- Mietzins für den Parkplatz Nr.8	€ 00,00
- zuzüglich monatliche Betriebskostenpauschale	
- derzeit für die Wohnung a Konto	€ 90,00
Summe inkl. Mwst.	€ 650,00
- für den Parkplatz Nr. 8	€ 0,00
- Heizkostenpauschale	€ 00,00
Gesamt inkl. Mwst	€ 650,00

FÄLLIGKEIT DES MIETZINSES:

Der Mietzins und die Betriebskosten zuzüglich Umsatzsteuer werden monatlich im vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monates per Lastschriftinzug in einem Betrag eingezogen aber in der Betriebskostenabrechnung getrennt aufgelistet. Im Falle eines nicht möglichen Einzugs ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von € 15,- je Mahnung sowie Zinsen in der Höhe von 2 % p. a. zu berechnen.

5. WERTSICHERUNG

Der Hauptmietzins sowie der ermäßigte Mietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlaubliche Indexzahl.

Index zur Zeit des Vertragsabschlusses: Index Oktober 2020 VPI 105,4

Der Hauptmietzins, sowie auch der ermäßigte Mietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Der Schwellenwert zur Anpassung der Miete ist 5% ab Ausgangsbasis. Der Vermieter ist zur Anpassung des Mietzinses aufgrund von Indexsteigerungen jeweils zum 1.1. eines Jahres berechtigt.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekanntgegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

6. BETRIEBSKOSTEN, LAUFENDE ÖFFENTLICHE ABGABEN, SONSTIGE AUFWENDUNGEN

Der Mieter ist damit einverstanden, daß die Prämien der bestehenden Gebäude- Glasbruch- und Sturmschadenversicherung als Betriebskosten gelten und im Verhältnis seines Anteiles an ihn weiterverrechnet werden.

7. BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE

Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, daß zur Deckung der Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen, die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, zu jedem Monatsersten ein gleichbleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).

Sofern kein Pauschalmietzins vereinbart ist, sind die laufenden Aufwendungen einschließlich der Wasserkosten, veränderlich. Sie werden zunächst pauschal vorgeschrieben und im Folgejahr abgerechnet, woraus sich eine Nachzahlung oder ein Guthaben ergeben kann.

Die jeweilige Höhe der Vorschriften richtet sich nach jenen der Hausverwaltung (des Abrechnungsunternehmens) an den Vermieter. Als verhältnismäßiger Anteil (Aufteilungsschlüssel) an den jeweiligen Kosten wird jener vereinbart, welcher für den Vermieter im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft gilt.

Der Vermieter verpflichtet sich, die Betriebskosten jeweils bis 30.6. des Folgejahres anhand von Belegen entsprechend abzurechnen. Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen erfolgt in diesem Fall durch fristgerechte Auflage der Rechnungsbelege im Büro des Hausverwalters. Eine sich daraus ergebende Betriebskostennachzahlung bzw - Guthaben ist binnen 14 Tagen auszugleichen.

Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskostenpauschale entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem, ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingehobenen.

8. HEIZKOSTEN UND WASSERABRECHNUNG

Eine Heizkostenabrechnung ist nicht erforderlich, da für Kosten der Infrarotheizung und das Heizmaterial (Pellets) der Mieter selbst aufkommen muss.

Den Betrieb der Infratrotheizung rechnet der Stromanbieter der WEG Staudach (Kelag) nach Anmeldung, monatlich mit dem Mieter ab.

Am Balkon ist auch eine PV-Anlage angebracht die durch eine eigene Hausratsversicherung gedeckt werden muss!

Die jährl. Wartung des Pelletsofens wird vom Vermieter veranlasst und in der jährlichen Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

Die Wohnung ist mit einem Kaltwasserzähler ausgestattet. Die Wasseruhr wird zurzeit jährlich zum 31.12. abgelesen.

FROSTSICHRUNG:

Ist der Mieter in den Monaten November bis April in der Wohnung nicht anwesend ist dafür zu sorgen, um Schäden in der Wohnung zu vermeiden, dass die Heizung auf mindestens 7° Grad zur Frostsicherung eingeschaltet bleibt.

9. BENÜTZUNGSVERZICHT, STÖRUNG IN DER BENÜTZUNG

Verzichtet der Mieter auf die Benützung der der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen, so ist er nur dann von dem auf ihn entfallenden Kostenanteil befreit, wenn der Vermieter zustimmt und die übrigen Mieter den auf ihn entfallenden Kostenanteil übernehmen. Die hierzu erforderlichen Erklärungen sind vom Mieter auf seine Kosten beizubringen.

Der Mieter erklärt, aus den zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, und dergleichen Mängeln keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

10. ERHALTUNGSPFLICHT DES MIETERS

Der Mieter hat den Mietgegenstand per Übernahmeprotokoll in ordnungsgemäßen Zustand übernommen.

- a.) Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand und das Inventar pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand neu ausgemalt, ansonsten unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.
- b.) Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Elektrogeräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektroleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen zu warten, instandzuhalten und zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.

c.) MIETINVENTAR

Der Mieter verpflichtet während der Mietdauer erforderliche Reparatur- und Wartungsarbeiten an Boiler, Inventar, Küchen- und E-Heizgeräten durchzuführen und bei Beschädigungen diese zu ersetzen. Beim Pelletsofen ist eine jährliche Wartung vorgesehen und wird vom Vermieter veranlasst. Auf jeden Fall ist bei diesbezüglichen Problemen der Vermieter zu informieren.

Dem Mieter trifft die Instandhaltungspflicht!

Der Mieter erklärt, den Vermieter aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten.

Ist die Behebung von ernsten Schäden der Wohnung erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

11. ÄNDERUNGEN IM MIETGEGENSTAND

Durch den Vermieter:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung 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 oder zweckmäßig ist.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung seiner Wohnung zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandobjekten zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist. In diesem Fall ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

Durch den Mieter:

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen wenn, nur von behördlich befugten Gewerbsleuten geplant und durchgeführt werden.

Die Veränderungen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden, soweit es sich nicht um „privilegierte Arbeiten“ iSd § 9 Abs 2 MRG handelt.

Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und halten den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters nach § 10 MRG bleiben davon unberührt.

12. UNTERVERMIETUNG, WEITERGABE

Die Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen in welcher Form immer ist dem Mieter untersagt.

13. KAUTION

Der Mieter erlegt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag eine Kautions in der Höhe von € 2000,- in bar, dessen Übergabe hiermit quittiert wird.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (zB Mietzinsrückstand, Beschädigungen, funktionsuntüchtige Elektrogeräte, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Die Hingabe der Kautions entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautions aufzurechnen.

Muß die Kautions vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände auf Grund von Beschädigungen gegen den Mieter, ist die Kautions binnen 14 Tagen an diesen zurückzuerstatten. Für eventuelle Betriebskostennachzahlungen werden vom Vermieter € 150,- von der Kautions einbehalten. Sollte sich nach Abschluss dieser eine Gutschrift ergeben wird der offene Kautionsbetrag mit der Gutschrift auf ein vom Mieter genanntes Konto zurück überwiesen.

14. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufes mit Miet- und Kauflustigen zu besichtigen.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter 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

15. AUFRECHNUNGSVERBOT

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

16. HAUSORDNUNG, TIERHALTUNG

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils aushängenden Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.

Die Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Zusatzvereinbarung des Vermieters gestattet.

18. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, daß mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

19. EINRICHTUNGSVERZEICHNIS UND ÜBERNAHMEPROTOKOLL

Das Einrichtungsverzeichnis ist Bestandteil des Mietvertrages. Dieses wird bei Übergabe der Wohnung an Hand eines Übernahmeprotokolls zur Unterzeichnung vorgelegt.

Das Übernahmeprotokoll ist Teil des Mietvertrages

Für alle Einrichtungsgegenstände und Geräte gilt die im Punkt 10 / Absatz c.) angeführte Wartungs- und Instandhaltungspflicht.

Alle Einrichtungsgegenstände werden fotografiert, der Mietermappe und dem Übernahmeprotokoll beigelegt.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Bad Kleinkirchheim am _____

Der Vermieter

Der Mieter