

# MIETVERTRAG:

Top 5,  
.....

WEG Altenmarkt  
Haus Martinsgasse 2, 8430 Leibnitz

Wohnung  
TOP 5

# MIET-VORVERTRAG

über das Wohnraummietverhältnis - Wohnung Top 5, Martinsgasse 2, 8430 Leibnitz

Sonntag, 18. Dezember 2016

zwischen

Herrn  
**Tieber Peter**  
(Vermieter)

**und**  
Herr/Frau

\_\_\_\_\_  
Mieter(in)

**schließen folgenden Mietvorvertrag:**

Die Parteien vereinbaren,

dass **Herr/Frau** \_\_\_\_\_ Mieter(in) von **Herrn Tieber Peter** (Vermieter) die Mietwohnung Top 5 Martinsgasse 2 in Leibnitz anmietet.

1. Beide Vertragspartner erklären sich damit einverstanden, dass von diesem Mietvorvertrag **bis zum** \_\_\_\_\_ zurückgetreten werden kann und keinerlei Verpflichtungen zum Hauptmietvertrag mehr bestehen.

Wird von keinem der beiden Vertragspartner dieser Mietvorvertrag bis zum \_\_\_\_\_ per Einschreiben gekündigt, tritt automatisch der Übergang in den Hauptmietvertrag in Kraft.

2. Voraussichtlicher Beginn des Mietverhältnisses Top 5, Martinsgasse 2, 8430 Leibnitz lt. Hauptmietvertrag ist der \_\_\_\_\_, der sich aber auf Grund von eventuellen Renovierungsarbeiten etwas verzögern kann.
3. Der Mieter erklärt, dass er über eine eventuelle Verzögerung des Mietbeginns und Einzugstermins informiert wurde, und dadurch keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten sind.
4. Die Leistung der Kautions von € 2000,- ist ab \_\_\_\_\_ bei Übergang in den Hauptmietvertrag (unten genannt Mietvertrag) auf ein vom Vermieter später genanntes Sparkonto einzuzahlen.

Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Tieber Peter

Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Mieter

# MIETVERTRAG

Am heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien, und zwar

1. Tieber Peter, wohnhaft in Bad Kleinkirchheim als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 387 GB 66103 Altenmarkt, mit der GST-ADRESSE Martinsgasse 2 WEG Altenmarkt, mit welchem Wohnungseigentum an Wohnung 5 verbunden ist (im folgenden „Vermieter“ genannt), einerseits und

2. \_\_\_\_\_, geb. \_\_\_\_\_ dzt. wohnhaft in \_\_\_\_\_

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

## 1. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand befindet sich im Hause Martinsgasse 2, 8430 Leibnitz der „WEG Altenmarkt“ und ist die Wohnung Nr. 5 im genannten Hause. Zur Wohnung gehört das Carport mit der Nr. 8.

Die Nutzfläche des Wohnmietgegenstandes beträgt 55,96 m<sup>2</sup> (NW / Anteil 58)  
Die Nutzfläche des Carports beträgt 12 m<sup>2</sup> - (NW / Anteil 6)

### Der Mietgegenstand ist wie folgt ausgestattet:

1 Schlafzimmer, Vorratsraum, Vorraum, Wohnküche, Badezimmer / Dusche und WC. Weiteres verfügt die Wohnung über einen Balkon. Weiters gehört zur Wohnung ein Kellerabteil.

Der Mietgegenstand wurde mit einer Fußbodenheizung, hochwertigem Parkett in Buche, einer hochwertigen Einbauküche mit Essecke, sowie einem Badezimmer mit Badezimmerschrank, Handtuchtrockner und einer hochwertigen Dusche aus Glas mit rutschfesten Bodenfliesen, schwellenfrei Sonderausgestattet.

Die Fußbodenheizung und das Warmwasser werden mit einem Wärmezähler in der Heizungsstation die sich eingebaut in der Toilette befindet abgelesen. Die Fußbodenheizung

wird mit einem individuell einstellbaren Raumthermostat für Wohnküche, Vorraum und Bad geregelt. Das Schlafzimmer kann extra geregelt werden.

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

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

Die Wohnung und die darin befindlichen Einrichtungen sind in fast 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, Hofes oder der Einfahrt.

## **2. Mietdauer**

---

Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2014 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Es endet daher am 30.11.2017 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 Carport.

Der Mieter ist berechtigt, entsprechend der Bestimmungen der Hausordnung die Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen, wie Fahrradraum, Fahrradcarport und Wäschespinne zu benützen.

Abstellplatz bzw. Abstellraum für Fahrräder ist vorhanden.

### 4. Mietzins

Der Mietzins besteht aus

- a. dem vereinbarten und angemessenen Hauptmietzins,
- b. dem auf das Bestandobjekt entfallenden Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben inkl. der Hausbetreuung, - (NW Ant. Wohnung 58, Nw Ant. Carport 6)
- c. dem auf das Bestandobjekt entfallenden Anteil an der Erhaltung und dem Betrieb der folgenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen des Hauses
- d. den anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten,
- 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. Carport Nr.8 wird ein Betrag in der Höhe von **Brutto € 465,-** monatlich vereinbart.

#### Demnach errechnet sich der Nettomietzins wie folgt:

- Hauptmietzins Wohnung	€ 390,91
- Mietzins für das Carport Nr.8	€ 31,82
- <b>zuzüglich monatliche Betriebskostenpauschale</b>	
- derzeit für die Wohnung	€ 79,31
- derzeit für das Carport Nr. 8	€ 2,80
- Heizkostenpauschale	€ 34,73
- zuzüglich Umsatzsteuer	<u>€ 57,71</u>
<b><u>GESAMT</u></b>	<b><u>€ 597,27</u></b>

**Fälligkeit des Mietzinses:**

Der Mietzins und die Betriebskosten zuzüglich Umsatzsteuer werden monatlich im vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats per Lastschriftinzug in getrennten Beträgen eingezogen. 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 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 Sept. 2014 VPI 110,2**

Der Hauptmietzins 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 Heizungs- und Warmwasserkosten, veränderlich. Sie werden zunächst pauschal vorgeschrieben und im Folgejahr abgerechnet, woraus sich eine Nachzahlung oder ein Guthaben ergeben kann. Die jeweilige Höhe der Vorschreibungen 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 in der Kanzlei des Hausverwalters. Eine sich daraus ergebende Betriebskostennachzahlung bzw. - Guthaben ist binnen 14 Tagen auszugleichen.

Der Mieter ist damit einverstanden, daß mit Beginn des Mietverhältnisses keine stichtagsgemäße Abrechnung der genannten Kosten erfolgt. Dementsprechend verpflichtet sich der Mieter, Betriebskostennachzahlungen für das Bestandobjekt auch dann zu leisten, wenn diese Nachzahlungen für einen Zeitraum begehrt werden, in welchem er noch nicht Mieter war.

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. 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.

## 9. Erhaltungspflicht des Mieters

---

Der Mieter hat den Mietgegenstand in fast neuem Zustand übernommen.

Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand neu ausgemalt, ansonsten unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.

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 sowie die Antennenanlage zu warten, instandzuhalten und zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.

Der Mieter verpflichtet sich auch die Warmwasser und Heizungsstation in der Toilette monatlich auf Feuchtigkeitsschäden zu überprüfen und bei diesbezüglichen Problemen den Vermieter zu informieren. Den Mieter trifft die Instandhaltungspflicht gem. § 1096 ABGB. 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.

## 10. 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.

## **11. Untervermietung, Weitergabe**

---

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

## **12. Kautio**

---

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

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautio 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 Kautio entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautio aufzurechnen.

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

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kaution binnen 14 Tagen an diesen zurückzuerstatten. Die auf dem Sparbuch anreifenden Zinsen werden anlässlich der Rückerstattung der Kaution abgerechnet und gebühren dem Mieter.

### **13. 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. Eine jährliche Überprüfung der Heizungsstation in der Wohnung wird mit dem Mieter vereinbart. 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.

### **14. 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.

### **15. 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.

## 16. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages trägt der Vermieter. Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages (einschließlich Bogengebühr) trägt zur Gänze der Mieter. Dieser verpflichtet sich auch, den Vermieter hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Bruttomietzins (Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuer etc) jährlich € 7.407,24 beträgt.

Die Mietvertragsgebühr beträgt daher € 222,22 und ist am 01.12. 2014 mit Gültigkeit des Mietvertrages an den Vermieter zu entrichten.

### Gebührenbemessung Betriebskosten Whg. 5 Martinsgasse 2

<b>Betriebskosten</b>	€ 597,27	Monatsbrutto	Datum:
	€ 21501,72	Bemessungsgrundlage ( 36 Monate)	Unterschrift des Vermieters:
	€ 215,02	Gebühr (1% der Bemessungsgrundlage)	

## 17. 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.

### 18. Einrichtungsverzeichnis:

Die Wohnung Top 5 im Haus Martinsgasse 2 wurde mit zusätzlichen Sonderausstattungen errichtet.

#### Dazu gehört die:

- nicht standartmäßige Fußbodenheizung mit Parketböden im Wohnraum und Schlafzimmer.
- Einbauküche mit Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler, Abzugshaube
- Sitzecke mit 2 Stühlen und Tischanbaustück für insgesamt 8 Sitzplätze
- Badezimmerunterbauschrank, Spiegelschrank mit Beleuchtung, Seitenschrank
- Schwellenfreie Glasdusche mit Schiebetüren
- Elektr. Handtuchhalter
- Zusatzsteckdosen und Lichtschalter
  
- Geflieste Terrasse
- Deckenleuchte im Bad
- Deckenleuchte im Flur
- Deckenleuchte / Eingang Wohnzimmer
- 4 teilige Hängeleuchte über Essbereich
- Karnisen im Wohn- und Schlafzimmer
- Regalsystem im Abstellraum

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

Bad Kleinkirchheim, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Vermieter  
Tieber Peter

\_\_\_\_\_  
Mieter(in)