

Mietvertrag

abgeschlossen zwischen

Miteigentümergeinschaft Dr. Karl Crailsheim, 8010 Graz, Merangasse 42, und Dr. Jörg Crailsheim, 1180 Wien, Pötzleinsdorfer Straße 10/1/5, im nachfolgenden kurz Vermieter genannt, als Hauseigentümer und Vermieter einerseits und **VN NN, Beruf, geb. TT.MM.JJJJ, wohnhaft in**, im nachfolgenden kurz Mieter genannt, als Mieter andererseits

wie folgt:

I.

Der Vermieter als Eigentümer des Hauses 8010 Graz, Merangasse 42, vermietet an den Mieter die in diesem Hause im Dachgeschoss gelegene Wohnung mit der Bezeichnung Nr. 11, bestehend aus Vorraum, Wohnzimmer mit Küche, Zimmer, Bad/WC sowie Terrasse (ca. 10m²). Sowohl die sanitären Einrichtungen (Bad) als auch die Heizung (das Haus bzw. die Wohnungsheizkörper werden durch eine zentrale Gastherme versorgt) und die sonstige Ausstattung des Mietgegenstandes entsprechen dem zeitgemäßen Standard einer Wohnung der Kategorie A.

Die Wohnung wurde 2005 errichtet und wird nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 gefördert. Dementsprechend ist die beiliegende „Eidesstattliche Erklärung“ Vertragsbestandteil und dem Vermieter im Original unterfertigt zu übergeben.

Der Mietgegenstand ist dem Mieter aus eigener Wahrnehmung bekannt. Es übernimmt daher der Vermieter keinerlei Haftung für einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Beschaffenheit des Mietgegenstandes. Es besteht jedoch Einvernehmen darüber, dass der Mietgegenstand im neuwertigem Zustand übergeben wird.

II.

Das Mietverhältnis beginnt am **01.12.2017** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragspartnern unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende eines Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden.

Festgehalten wird, dass das Mietverhältnis den Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes unterliegt und eine Kündigung des Mietverhältnisses seitens des Vermieters daher nur aus den im Mietrechtsgesetz angeführten Gründen zulässig ist.

III.

1. Als angemessener Hauptmietzins (Euro 530,-) und angemessenes Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Euro 20,-) wird ein Betrag von Euro 550,- zzgl. jeweiliger MwSt. und Betriebskosten vereinbart.

2. Da das Gebäude bzw. die Mietobjekte im Dach, in dem sich das Mietobjekt befindet, unter

Zuhilfenahme von Förderungsmitteln gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 saniert (Lifteinbau) bzw. neu errichtet wurde, kommt während der Inanspruchnahme von Förderungsmitteln der nach den Förderungsrichtlinien höchstmögliche Hauptmietzins eingeschränkt auf die förderbare Nutzfläche zur Verrechnung. Dieser Hauptmietzins errechnet sich aus dem anteiligen Annuitätendienst des geförderten Darlehens, abzüglich des Annuitätenzuschusses, zuzüglich einer Rücklage für die ordnungsgemäße Erhaltung analog § 8 Abs. 1 der Entgelttrichtlinienverordnung BGBl. 311/1986 in der jeweils geltenden Fassung.

Mit Beginn des Mietverhältnisses, jedoch nur bis zum Zeitpunkt der letzten Überweisung des Annuitätenzuschusses, somit voraussichtlich März 2020 beträgt daher der Hauptmietzins für die förderbare Fläche von 67,54 m² Euro 228,79 zzgl. der MwSt. in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (dzt.10%)

- zuzüglich einem monatlichen Beitrag zur Erhaltungsrücklage im Ausmaße von Euro 0,43/m², = Euro 29,04 zzgl. der MwSt. in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (dzt.10%)
- zuzüglich dem auf das Mietobjekt entfallenden Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben im Sinne der einschlägigen Bestimmungen des MRG im derzeitigen Ausmaß von 5,13 % monatlich derzeit Euro 97,47 und Liftkosten im derzeitigen Ausmaß von 11,06 % derzeit Euro 38,16 sowie jeweils der gesetzlichen Mehrwertsteuer in derzeitiger Höhe von 10 %, zuzüglich Heizkosten von derzeit Euro 26,00 sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer in derzeitiger Höhe von 20 %).
- zuzüglich dem monatlichen Beitrag für den zentralen Satelliten-Anschluss in Höhe von Euro 8,33 und dem Internetanschluss (Fair Use Prinzip) in Höhe von Euro 16,67 je zzgl. MwSt. (dzt. 20%). Die beiden letztgenannten Anschlüsse können unabhängig voneinander von beiden Seiten jeweils zum Monatsende unter Einhaltung einer 3-monatigen Frist gekündigt werden.
- Mitvermietet wird die Einbauküche (im Hauptmietzins enthalten ist die Benützung von Boiler, Abwasch und E-Herd) um monatlich Euro 20,00 zzgl. MwSt. (dzt. 20%).
- Derzeitige Gesamtkosten siehe Punkt XIII.

Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass der an die jeweiligen Annuitäten gebundene Hauptmietzins während der Förderungsdauer zwar bestimmbar, jedoch veränderlich ist, so dass bei geänderten Annuitäten die Anpassung des Hauptmietzinses mit dem Zeitpunkt der geänderten Annuitätenvorschreibung, somit auch rückwirkend erfolgt. Mit der Vorschreibung des der neuen Annuität entsprechenden Hauptmietzinses erfolgt die Verrechnung eines Guthabens oder einer Nachzahlung mit dem Mieter.

Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass während der Dauer der Inanspruchnahme von Förderungsmitteln gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993, jedoch nur bei Vorliegen der Voraussetzungen, Wohnbeihilfe, diese jedoch nur für die Dauer von insgesamt 15 Jahren ab sechs Monate vor erstmaliger Inanspruchnahme des Annuitätenzuschusses gewährt wird. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass allfällige Änderungen der Höhe der Wohnbeihilfe nur einmal jährlich errechnet werden. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Annuitätenzuschüsse ursprünglich für 15 Jahre 45% betragen und dass sich bei Verringerungen der Hauptmietzins entsprechend erhöht sowie bei Änderungen des Zinssatzes für das Förderdarlehen eine entsprechende Änderung des Zuschusses und dadurch des Hauptmietzinses erfolgen kann.

Der Mieter nimmt daher zur Kenntnis, dass ab dem Zeitpunkt der letzten Überweisung des Annuitätenzuschusses und des damit verbundenen Anspruchsverlustes auf Wohnbeihilfe der gemäß Punkt 1. vereinbarte angemessene Hauptmietzins zuzüglich allfälliger Wertsteigerung durch Indexschwankungen gemäß § 4 dieses Vertrages vereinbart gilt und zur Zahlung fällig ist. Die Verrechnung der Wertsicherung erfolgt daher erstmals mit diesem Zeitpunkt, jedoch unter Heranziehung der für November 2017 verlautbarten Indexzahl.

3. Der Mieter erklärt sich mit einer allfälligen Änderung des Betriebskostenanteils auf Grund einer allfälligen Änderung des Betriebskostenschlüssels für das Haus einverstanden. Der Mieter verpflichtet sich zur Bezahlung der anteiligen Kosten an sonstigen Aufwendungen im Sinne der mietrechtlichen Bestimmungen wie z.B. Lift, Heizkosten, etc. Die Verrechnung der Heizkosten erfolgt durch eine konzessionierte Firma.

4. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen den Mietzins, soweit sie nicht gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter ausdrücklich anerkannt wurden, ist ausgeschlossen.

5. Für den Fall von Zahlungsverzögerungen wird eine Mahngebühr von € 10,- zuzügl. 20 % MwSt. pro Mahnung in Rechnung gestellt. Weiters werden 10 % p.a. Verzugszinsen ab Fälligkeit vereinbart.

IV.

Bezüglich des in Punkt III.1. vereinbarten Mietzinses wird grundsätzlich Wertbeständigkeit vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom österreichischen statistischen Zentralamt verlautbarte Verbraucherpreisindex 2015 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat November 2017 verlautbarte Indexzahl.

Die Berechnung der Wertsicherungsbeträge auf Grund von Indexveränderungen erfolgt durch den Vermieter jährlich nach Bekanntgabe des jeweiligen Dezemberindex und sind die Erhöhungs-/Verringerungsbeträge jeweils binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe zur Zahlung fällig. Um Indexnachzahlungen zu vermeiden, verpflichtet sich der Mieter monatliche vom Vermieter vorgeschriebene Akontoindexerhöhungsbeträge zu bezahlen.

Dem Vermieter steht jedenfalls das Recht zu die im Sinne dieses Vertrages aufgelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend bis zur Dauer von 3 Jahren einzuheben.

Für die Dauer der Förderung (Annuitätenzuschuss) wird eine Indexerhöhung/-senkung vom Vermieter nicht zur Verrechnung gebracht. Danach jedoch die indexierte Basis herangezogen.

V.

Unbeschadet der Tatsache, dass der gegenständliche Mietvertrag durch Kündigung aufgelöst werden kann, ist der Vermieter berechtigt die sofortige Auflösung des Mietvertrages zu begehren,

- a. wenn der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses dergestalt säumig ist, dass er trotz schriftlicher Mahnung unter Setzung einer achttägigen Nachfrist mit der Bezahlung mindestens einer Monatsmiete bzw. einem Teil einer Monatsmiete im Rückstand ist,
- b. wenn sich der Mieter bzw. dessen Mitbewohner dem Vermieter bzw. den Bewohnern des

- Hauses gegenüber beharrlich grob oder ungehörig verhalten,
- c. wenn der Mieter bzw. allfällige Mitbewohner vom Bestandsobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch machen; sowie
 - d. wenn der Mieter bzw. allfällige Mitbewohner wesentliche Punkte dieses Vertrages trotz schriftlicher Abmahnung beharrlich nicht einhalten.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken des Mieters. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Dem Mieter ist es, abgesehen von den unabdingbaren Rechten gemäß § 12 MRG nicht gestattet, das Bestandsobjekt oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgend einer Form weiterzugeben. Weiters darf keine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Vermieters erfolgen.

Die Haltung von Tieren (außer Kleintieren wie Fischen, Hamstern u. ä.) ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

VI.

Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln.

Der Abstellbereich unter der vom 1. in das 2. Dachgeschoss führenden Treppe steht ausschließlich für Kinderwagen der Bewohner der beiden Dachgeschosse zur Verfügung.

Ernstere Schäden des Hauses sind dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

Vom Mieter gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung der in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter alle eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann.

Der Vermieter und/oder ein von diesem Beauftragter können das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung zu Zwecken der Besichtigung zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten betreten. Bei Gefahr im Verzug entfällt die Voranmeldepflicht.

Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Schäden und Nachteile die diesem oder anderen Hausparteien durch ihn oder durch die in das Bestandsobjekt aufgenommenen Personen oder sonstigen in seinem Einflussbereich stehende Dritte entstehen.

Der Mieter ist verpflichtet die Räumung des Bestandsobjektes und die sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden, Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung der Wohnung, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche des Vermieters eine Konventionalstrafe in Höhe der Kaution, falls das Bestandsobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

Der Mieter verpflichtet sich eine angemessene Hausratsversicherung abzuschließen und deren Bestehen dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

VII.

Punkt a oder b ist, wenn bei Unterfertigung bekannt, zu streichen, wenn noch nicht bekannt, gilt der bei Mietbeginn zutreffende Punkt

Festgestellt wird, dass das Mietobjekt in neuwertigem Zustand übergeben wird.

a.)

Die Räumlichkeiten sind neu ausgemalt. Der Mieter übernimmt die Verpflichtung zum Ausmalen (mit weißer Silikatfarbe) vor Rückgabe des Mietobjektes. Die Kosten des Ausmalens der Wohnung im Falle der Kündigung werden in folgendem Ausmaß vom Vermieter gegen Rechnungslegung übernommen: Bei Auszug im ersten Jahr zu 0%, im 2. Jahr zu 10 % etc., ab 10 Jahren zur Gänze.

b.)

Die Malerei ist neuwertig ausgebessert und vom Mieter in einem ebensolchen Zustand zu übergeben (ausgenommen Abnutzung durch bestimmungsgemäße Verwendung).

c.)

Die Wohnung ist mit Parkettböden ausgestattet. Das Bad und das WC sind verfliest und mit Badewanne, einem Waschbecken sowie Warm- und Kaltwasseranschluss eingerichtet (Warmwasserversorgung durch Elektroboiler). Die Küche besteht aus (Einbauküche mit E-Herd, Abwasch, Kühlschrank, Kalt- und Warmwasser).

Der Mieter verpflichtet sich im Weiteren keine Tapeten an den Wänden anzubringen sowie auch keine Löcher in die Fliesen zu bohren. Löcher in den Fliesen sind mit schriftlicher Vereinbarung mit dem Vermieter insbesondere zur „Alibert-Montage“ zulässig.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass in den Rigipswänden und Wandschrägen Leitungen verlaufen. Für die horizontalen Decken gilt eine maximale Bohrtiefe von 4 cm, da sonst Strom-, Heizungs- und andere Leitungen beschädigt werden können. Bohrungen erfolgen auf Verantwortung des Mieters.

Fußboden: Die Parkettböden sind neuwertig und entsprechend zu behandeln und zu pflegen.

VIII.

Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass er keinesfalls berechtigt ist, außerhalb des Mietgegenstandes irgend welche Gegenstände im Haus, insbesondere im Hausflur oder im Keller abzustellen. Fahrräder können derzeit im Hof (rechts am Fahrradabstellplatz) abgestellt

werden. Ein „Anlehnen“ an der straßen- oder hofseitigen Hausmauer ist nicht zulässig.

IX.

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluß eine Kautions in der Höhe von Euro 1.100,--. Auf Wunsch des Mieters kann diese Kautions durch die abstrakte Garantie gleicher Höhe einer inländischen Bank ersetzt werden.

Die Kautions dient der Sicherstellung von allfälligen Mietzinsrückständen sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter oder Dritten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen, inklusive damit verbundene Verfahrens- und Vertretungskosten. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kautions zu den genannten Zwecken zu verwenden.

Die Kautions ist nach Rückstellung des von den Fahrnissen des Mieters geräumten Bestandsobjektes, zur Gänze oder gegebenenfalls hinsichtlich des nicht widmungsgemäß verbrauchten Teiles, binnen 3 Monaten nach Vorliegen der Energieendabrechnung, derzeit durch die Firma Meßtechnik, an diesen zu retournieren. Auf die Geltendmachung einer über dem Eckzinssatz liegenden Verzinsung wird verzichtet.

X.

Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit des Vertrages nur hinsichtlich dieses Punktes wirksam wird, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse des Mieters nachweisbar schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Anschrift des vermieteten Bestandsobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

XI.

Alle mit der Errichtung dieses Mietvertrages zusammenhängenden Gebühren und Abgaben sind vom Mieter zu tragen, die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages trägt der Vermieter.

XII.

Die beiliegende Hausordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages

XIII.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine der Vermieter und der Mieter erhalten.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der auf den Mietgegenstand entfallende monatliche Bruttogesamtmietzins Euro 518,01 somit der Bruttojahresmietzins Euro 6216,12 beträgt. Die staatliche Rechtsgeschäftsgebühr beträgt 1 % der dreifachen Jahresbruttomiete, somit Euro 186,48. Der Mieter verpflichtet sich diesen Betrag anlässlich der Vertragsunterfertigung bar zu erlegen.

Graz, am

Unterschrift Mieter

Unterschrift Vermieter