

abgeschlossen zwischen dem Vermieter

Probst GmbH

vertreten durch die Immobilien Weiz Treuhand GmbH, 8160 Weiz, Birkfelder Straße 11

und dem Mieter

####

1. MIETGEGENSTAND

Gegenstand dieses Mietvertrages ist das im Hause 9601 Arnoldstein, Schroturmstraße 7, Eingang 1, Top 7 im 3.Obergeschoß gelegene Mietobjekt TopNr. 17 im Ausmaß von ca. 70,80 m², bestehend aus Vorraum, Bad, 2 Zimmer, Speis, WC, Wohn/Eßküche.

Das Mietobjekt wird zu Wohnzwecken vermietet und der Zustand und die Ausstattung werden in der Beilage zu diesem Mietvertrag beschrieben.

Der Garten darf bis auf Widerruf mitbenützt werden.

Die Liegenschaft ist mit einer Zentralschließanlage ausgestattet. Sollte der Mieter einen Schlüssel verlieren und deshalb (aus Sicherheitsgründen) das Auswechseln von Schließzylindern notwendig sein, hat der Mieter die dafür notwendigen Kosten zu tragen.

2. MIETDAUER

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Jänner 2025 und wird befristet auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen, sodass es ohne Aufkündigung mit 31. Dezember 2027 erlischt. Nach Ablauf eines Jahres kann der Mietvertrag unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zu jedem Monatsletzten aufgekündigt werden.

3. MIETZINS

Der Mietzins einschließlich der jeweiligen Umsatzsteuern ist im Vorhinein am Fünften eines jeden Monats fällig und abzugsfrei auf das Konto des Vermieters bei der Raiba Weiz/Anger, IBAN: AT93 3818 7000 0019 5230 zu entrichten. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Hauptmietzins	€ 482,70
Betriebskosten-Akonto derzeit	€ 103,66
Heizkosten-Akonto derzeit	€ 37,50
10% Umsatzsteuer von €586,36	€ 58,64
20% Umsatzsteuer von € 37,50	€ 7,50
MIETZINS monatlich	€ 690,00

Unter Betriebskosten sind alle Positionen im Sinne der §§ 21 bis 24 Mietrechtsgesetz (MRG) in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001 zu verstehen. Der Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjektes zur Nutzfläche aller nutzbaren Objekte des Gebäudes und beträgt derzeit 3,184%. Die Heizkosten werden nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes verrechnet.

Sonstige vom Mieter verursachte Kosten (wie z.B. Strom, Zweitwohnsitz- bzw. Ferienwohnungsabgabe) sind von ihm direkt an das Versorgungsunternehmen zu entrichten bzw. dem Vermieter zu erstatten.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung gegen Sturmschaden und Verstopfungen der Ableitungsrohre zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

Der Mieter erteilt eine Bankeinzugsermächtigung für die Bezahlung des Mietzinses und stimmt einer Buchungsgebühr in der Höhe des Portos eines inländischen Standardbriefes zu.

Ohne Nachweis der Kosten anerkennt der Mieter für eine erste Mahnung das sechsfache, für eine zweite Mahnung das elffache und für eine dritte Mahnung das sechzehnfache Einschreibbriefporto.

Bei Zahlungsverzug gelten 1% Verzugszinsen monatlich als vereinbart. Darüber hinaus kann der Vermieter - bei Verschulden des Mieters - die notwendigen Kosten zweckentsprechender Rechtsverfolgung (Prozess- und Vertretungskosten) geltend machen.

4. WERTSICHERUNG

Der Hauptmietzins in Höhe von derzeit € 482,70 wird auf den von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2020 oder einen an seine Stelle tretenden Index wertbezogen. Basis für die Berechnung ist die für den Monat des Vertragsbeginns verlautbarte Indexzahl. Schwankungen werden ab einer Veränderung von 5%

nach oben oder unten zur Gänze berücksichtigt. Die neue Indexzahl ist jeweils Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen.

5. WARTUNG, INSTANDHALTUNG

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt samt dazugehöriger Anlagen und Sachen pfleglich zu behandeln, regelmäßig zu warten und soweit instand zu halten, als es sich nicht um ernste (substanzgefährdende) Schäden des Hauses; um Schäden an allgemeinen Teilen oder um die Beseitigung einer vom Mietobjekt ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Diesfalls ist der Vermieter unverzüglich zu informieren.

6. VERÄNDERUNGEN

Sofern es sich nicht um geringfügige (die Interessen des Vermieters nicht beeinträchtigende) Veränderungen handelt, ist eine Genehmigung des Vermieters erforderlich. Solche Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter detaillierter Angabe von Art, Umfang und Name der Firma so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter alle damit zusammenhängenden Interessen wahrnehmen kann.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen - nach Wahl des Vermieters - vom Mieter durchgeführte Veränderungen am Mietgegenstand entweder aufwandersatzlos in das Eigentum des Vermieters über oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden; ausgenommen hiervon sind notwendige (dem Vermieter obliegende) Aufwendungen, die der Mieter veranlasst und bezahlt hat.

7. WEITERGABE

Eine Untervermietung sowie jede gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes ist dem Mieter untersagt.

8. KAUTION

Der Mieter erlegt eine Kautions von € 2.100,00 in Form einer Bankgarantie oder in bar. Der Vermieter ist berechtigt (auch vor Beendigung des Mietverhältnisses), diesen Betrag zur Abdeckung aller Ansprüche gegen den Mieter aus dem gegenständlichen Vertrag zu verwenden. Sollte die Kautions vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, binnen zwei Wochen die Kautions auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen. Nach Rückstellung des geräumten Mietobjektes wird die Kautions dem Mieter (Barkautions verzinst mit dem Zinssatz für Spareinlagen mit einmonatiger Bindung) soweit rückerstattet, als keine Ansprüche des Vermieters bestehen.

9. SONSTIGES

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

Der Mitmieter,####, bevollmächtigt den Mieter, ####, die Mietgemeinschaft in allen dieses Mietverhältnis betreffenden Angelegenheiten zu vertreten und verpflichtet sich, alle getroffenen Vereinbarungen anzuerkennen. Die Bevollmächtigung umfasst insbesondere jede Vertragsänderung, auch eine solche hinsichtlich der Zinshöhe, eine einverständliche Vertragsauflösung, das Kündigen des Mietvertrages oder die Entgegennahme der Mietvertragskündigung sowie der Erklärung über das vorzeitige Absterben vom Mietvertrag nach § 29 Abs. 1 Z 4 MRG wie überhaupt die Entgegennahme aller auf das Mietverhältnis bezughabender Schriftstücke.

Die Haltung von Tieren ist nicht gestattet, ausgenommen artgerechte in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die ihn treffenden Obliegenheiten (wie Räumung, Reinigung usw.) so rechtzeitig durchzuführen, dass der Vermieter den Mietgegenstand unmittelbar nach Vertragsende weiter verwerten kann. Wenn der Mietgegenstand bei Beginn des Mietverhältnisses neu ausgemalt war, hat der Mieter diesen bei Beendigung des Mietverhältnisses fachgerecht mit atmungsaktiver Silikatfarbe nach Farbwahl des Vermieters neu ausmalen zu lassen.

....., am

.....
(####)

.....
(Vermieter)