

# Mietvertrag – OG Teiplbergstraße 21 in Lannach

abgeschlossen zwischen

*Frau Mag. Anne JOSHI*, Teiplbergstraße 21, 8502 Lannach

in Folge kurz VERMIETERIN genannt  
und

in Folge kurz MIETER\*IN genannt.

## § 1 MIETGEGENSTAND

- 1.1 Die VERMIETERIN vermietet und der/die MIETER\*IN mietet die Wohnung im OG des Hauses Teiplbergstraße 19, 8502 Lannach, bestehend aus Stiegenaufgang, Wohnküche, 1 Zimmer, Bad und WC. Die Hausetage hat eine Nutzfläche von 80m<sup>2</sup> und wird zentral mit einer Luftwärmepumpe beheizt. Angeschlossen an die Wohnung ist eine Terrasse. Ebenfalls beinhaltet der Mietgegenstand die Nutzung des Dachbodens (laut feuerpolizeilichen Vorschriften), einen Parkplatz vor dem Haus, sowie einen eigenen Briefkasten neben dem Hauseingang. Dem/der MIETER\*IN steht auch eine Garderobe im Flur (links neben der Wohnungseingangstüre zur EG-Wohnung) zur Mitbenützung zur Verfügung (eine Regalebene, Garderobenstange für nasse Überbekleidung).
- 1.2 Dem/der MIETER\*IN ist die Größe, die Lage sowie der Ausstattungs- und Zustand des Mietgegenstandes aus eigener Augenscheinnahme bekannt. Er/Sie hat diesen für den bedungenen Gebrauch als geeignet befunden.
- 1.3 Den Mietgegenstand bilden sohin die in 1.1 beschriebenen Räume und Liegenschaftsanteile.

## § 2 MIETDAUER

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am 1. Mai 2021 und wird befristet auf 5 Jahre abgeschlossen, endet sohin automatisch am 30. April 2026.
- 2.2 Der/die MIETER\*IN ist berechtigt nach einem Jahr das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines Monats aufzukündigen.
- 2.3 Die VERMIETERIN ist berechtigt das Mietverhältnis unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines Monats aufzukündigen, wenn nachstehend angeführte, für die VERMIETERIN wichtige und bedeutsame Kündigungsgründe vorliegen:
  - ⇒ Wenn der/die MIETER\*IN trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die zugestandene Nachfrist hinaus mehr als acht Tage im Rückstand ist;
  - ⇒ Wenn der/die MIETER\*IN vom Mietgegenstand oder dem mit gemieteten Mobiliar einen nachteiligen Gebrauch macht;
  - ⇒ Wenn der/die MIETER\*IN wiederholt Handlungen oder Unterlassungen setzt, die geeignet sind, die übrigen Bewohner\*innen des Hauses im ungestörten Genuss ihrer Wohnrechte zu beeinträchtigen oder sie in ihrer Sicherheit zu gefährden;

- ⇒ Wenn der/die MIETER\*IN sich nicht an die Hausordnung, insbesondere an die Bestimmungen der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung der Marktgemeinde Lannach hält;
  - ⇒ Wenn der/die MIETER\*IN obgleich schriftlicher Abmahnung gegen die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen verstößt.
- 2.4 Es gilt als vereinbart, dass die Bestimmungen des § 1118 ABGB in Verbindung mit § 29 Abs. (1) Z.5. MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis Anwendung finden.

### § 3 MIETZINS

- 3.1 Die Mietzinspauschale ist von dem/der MIETER\*IN **im Voraus**, im Voraus, jeweils am 1. des Monats, an die VERMIETERIN zu entrichten und beträgt für bis zu zwei Personen gesamt inkl. 10% MwSt. (€ 75,-) und aller Betriebskosten **monatlich € 825,- (EURO achthundertfünfundzwanzig)**
- 3.2 Die VERMIETERIN und der/die MIETER\*IN vereinbaren ausdrücklich Wertbeständigkeit des in 3.1 ausgewiesenen Mietzinses. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Index der Verbraucherpreise 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index.
- 3.3 Die VERMIETERIN und der/die MIETER\*IN stellen fest, dass als Bezugsgröße für diesen Vertrag die für den Monat April 2021 zu verlaubliche Indexzahl dient.
- 3.4 Die Mietpauschale wird jährlich an diesen Index angepasst.

### § 4 MIETZINSAHLUNGEN

Der in § 3 vereinbarte Mietzins ist in der Gesamthöhe von **€ 825,- am ersten jeden Monats im Voraus** fällig.

Bankverbindung:

IBAN	AT862081500040828022
BIC	STSPAT2GXXX

Im Falle eines Zahlungsverzuges ist die VERMIETERIN berechtigt, dem/der MIETER\*IN für die erste Mahnung eine Mahngebühr von derzeit € 5,-, für jede weitere Mahnung € 10,-, sowie Verzugszinsen in der Höhe von 3% zu verrechnen.

### § 5 AUSSTATTUNG

Komplett ausgestattete Küche: Herd, Geschirrspüler, Kühl- Gefrierkombination, Auszüge mit Antirutscheinlage, Müllzentrum  
engerichtetes Badezimmer: Regenwalddusche stufenfrei, Glastrennwand, Regale, beleuchteter Spiegel, Waschmaschine

### § 6 BENÜTZUNG DES MIETGEGENSTANDES

Der/die MIETER\*IN darf den in § 1 bezeichneten Mietgegenstand ausschließlich nur zu Wohnzwecken verwenden. Jede andersgeartete Verwendung ist an die ausdrückliche und schriftliche Zustimmung durch die VERMIETERIN gebunden.

- 6.1 Vermietet wird nur der unter §1.1 bezeichnete Bereich des Mietgegenstandes. Dem/der MIETER\*IN und Besuchern ist es ausdrücklich untersagt, sich in den anderen Teilen des Gebäudes (Stiegenhaus, Keller) aufzuhalten, Gegenstände und Fahrnisse jeglicher Art dort oder auf den allgemeinen Außenanlagen abzustellen oder zu lagern. Ausnahme: das Abstellen von Fahrrädern am Fahrradständer.

- 6.2 Bauliche Veränderungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der VERMIETERIN vorgenommen werden, ebenso Bohrungen in den Fliesen. Der/die MIETER\*IN nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass von ihm/ihr getätigte Investitionen bei Beendigung des Mietverhältnisses ersatzlos in das Eigentum der VERMIETERIN übergehen.
- 6.3 Das Aufstellen/Aufhängen von Blumenkästen und Ähnlichen auf Fensterbänken und am Balkongeländer ist nicht gestattet. Auf der Holzterrasse ist das Aufstellen von Pflanzentöpfen nur mit abstandhaltender Unterlage gestattet (keine Staunässe). Bei Benützung von Terrasse ist auf die Sicherheit der anderen Hausbewohner zu achten.
- 6.4 Der/die MIETER\*IN ist verpflichtet, für die regelmäßige ausreichende Reinigung und Belüftung der Bestandsräumlichkeiten Sorge zu tragen (sonst Gefahr von Feuchtigkeitsbildung an den Wänden). Für Schäden aus Nichteinhaltung haftet der/die MIETER\*IN.
- 6.5 Es ist auf genaue Mülltrennung zu achten.
- 6.6 Im gesamten Haus herrscht Rauchverbot.
- 6.7 Das Halten von Tieren ist nicht gestattet, außer die VERMIETERIN stimmt ausdrücklich zu.
- 6.8 Übermäßige Lärmbelästigung ist nicht gestattet (Zimmerlautstärke einhalten).
- 6.9 Die Schneeräumung vom Abgang zum Auto, sowie die Räumung des eigenen Parkplatzes obliegt dem/der MIETER\*IN.
- 6.10 Der/die MIETER\*IN ist verpflichtet alle elektrischen Geräte funktionstüchtig zu erhalten.
- 6.11 Die VERMIETERIN ist zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten nur dann verpflichtet, wenn es sich um die Behebung ernster Schäden des Hauses handelt.
- 6.12 Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand in einwandfreiem, gebrauchsfähigem und professionell gereinigtem Zustand an die VERMIETERIN zurückzustellen. Der/die MIETER\*IN ist jedoch berechtigt, zuvor alle auf seine/ihre Kosten getätigten Einbauten und Investitionen zu entfernen und mitzunehmen, sofern diese nicht erd-, niet- und nagelfest mit dem Bauwerk verbunden sind und deren Entfernung ohne Schäden der Substanz des Bauwerkes möglich ist, und somit den bei Mietbeginn vorhandenen Urzustand wiederherzustellen.
- 6.13 Der/die MIETER\*IN nimmt rechtsverbindlich, vorbehaltlos, unwiderruflich und zustimmend zur Kenntnis, dass jede Nichteinhaltung der in den Punkten 5.1 bis 5.10 getroffenen Vereinbarungen einen wichtigen Kündigungsgrund für die VERMIETERIN darstellt.
- 6.14 Auf der Teiplbergstraße gilt **Tempolimit 30kmh**, welches einzuhalten ist.

## § 7 KAUTION

- 7.1 Bei Vertragsabschluss ist der VERMIETERIN von dem/der MIETER\*IN ein Betrag von  
**€ 2.000,--** (EURO zweitausend)

als Kautions zu hinterlegen, diese wird nach Beendigung des Mietverhältnisses zinslos zurückerstattet, sofern der Punkt 6.2 nicht zur Anwendung gelangt.

- 7.2 Im Falle der Verletzung der Bestimmung des § 4 oder § 5 dieses Mietvertrages durch den/die MIETER\*IN verfällt die Kautions in entsprechender Höhe zugunsten der VERMIETERIN. Ferner behält sich die VERMIETERIN das Recht auf Schadenersatz vor, auch über den Kautionsbetrag hinaus. .

## **§ 8 GERICHTSSTAND**

Für alle Streitigkeiten aus diesem Mietverhältnis gilt ausschließlich die gemäß § 104 JN vereinbarte örtliche Zuständigkeit des sachlich berufenen Gerichtes in Deutschlandsberg

## **§ 9 KOSTEN**

Alle mit diesem Mietvertrag zusammenhängenden Kosten, Gebühren und Abgaben werden von dem/der MIETER\*IN getragen.

## **§ 10 SONSTIGES**

Die VERMIETERIN hat das Recht einmal im Jahr in der Wohnung Nachschau zu halten, Termin nach Vereinbarung mit dem/der MIETER\*IN.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Soweit in diesem Mietvertrag keine besonderen Vereinbarungen getroffen wurden, gelten die bezughabenden gesetzlichen Bestimmungen.

Der VERMIETERIN und dem/der MIETER\*IN gebührt je eine Originalausfertigung dieses Mietvertrages.

Lannach, am .....

.....  
Anne Joshi

.....  
MIETER\*IN