

# 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 21, 8502 Lannach, bestehend aus Wohnküche, 2 Zimmern, Bad und WC. Die Räume haben eine Nutzfläche von 90m<sup>2</sup> und werden zentral mit einer Pelletheizung beheizt. Ebenfalls beinhaltet der Mietgegenstand eine komplett eingerichtete Küche (Inventar), eine ca. 7m<sup>2</sup> Südterrasse mit Markise, einen Parkplatz vor dem Haus, sowie einen eigenen Briefkasten neben dem Stiegenaufgang zum überdachten Eingang. Weiters steht ein zu definierender Gartenteil zur Verfügung,
- 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 15. Juni 2023 und wird **befristet auf 5 Jahre** abgeschlossen, endet sohin automatisch am 14. Juni 2028.
- 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**, jeweils am 15. des Monats, an die VERMIETERIN zu entrichten und beträgt für bis zu zwei Personen 10% MwSt. (€ 85,--) und alles Betriebskosten monatlich **€ 935,--** (EURO neunhundertfünfunddreißig);
- 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 verlaublich 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 Juni 2023** zu verlaublich Indexzahl dient.
- 3.4 Die **Mitpauschale wird jährlich an diesen Index angepasst**, das erste Mal ein Jahr nach Mietbeginn.

### § 4 MIETZINSAHLUNGEN

Der in § 3 vereinbarte Mietzins ist in der Gesamthöhe von **€ 935,-- am 15. 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

Aufgang: überdachter Eingang, Beleuchtung mit Bewegungssensor

Garderobe: Hängeregale mit Ablage, Schuhregal, Schuhablage, langer und kurzer Abstreifer

WC: Spiegel, Etagere, Seifenspendler

Bad: übliche Ausstattung, neue Duschkabine, Waschmaschine

Küche: Herd mit Backrohr, anschließend Granitarbeitsplatte über 2 Unterschränken, Kühlgefrierkombination, Geschirrspüler, Abwasch mit 2 großen Becken und Armatur, Kochinsel über 5 Unterschränken mit 1 Barsessel, Hochschrank für Putzutensilien und Stabsauger, Mülltrennsystem

Terrasse: ausfahrbare Markise

### § 6 HAUSORDNUNG ALLGEMEIN

Wohnen am Teiplberg beinhalten zwei Häuser, Teiplberstraße 19 und 21. Leben mehrere Menschen gemeinsam in einem Haus, in unserem Fall zwei Häusern, so erfordert dies gegenseitige Rücksichtnahme. Hier wird aufgelistet, was für eine gute Nachbarschaft erforderlich ist. Mit Ihrer Unterschrift unter dem Mietvertrag haben Sie sich verpflichtet, diesen **Bestandteil des Mietvertrags** einzuhalten.

- 6.1 Es ist ein **respektvoller Umgang** mit den Mitbewohner\*innen zu pflegen.
- 6.2 **Ruhezeiten**: von 22 bis 6 Uhr ist auf Zimmerlautstärke zu achten, auch bei offenen Fenstern.
- 6.3 Soll eine **Feier** stattfinden, sind die anderen Mitbewohner frühzeitig darüber zu informieren. Auch bei Feiern sind die Gebote gegenseitiger Rücksichtnahme einzuhalten.
- 6.4 **Parkplatzordnung** ist einzuhalten, Gäste können ihr Auto beim Gasthaus Kranerwirt abstellen.

- 6.5 Es ist auf genaue **Mülltrennung** zu achten.
- 6.6 Im gesamten Haus herrscht **Rauchverbot**.
- 6.7 Auf der Teiplbergstraße gilt **Tempolimit 30kmh**, welches einzuhalten ist.

## **§ 7 BENÜTZUNG DES MIETGEGENSTANDES**

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

- 7.1 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 aufzuhalten, Gegenstände und Fähnrisse jeglicher Art auf den allgemeinen Außenanlagen abzustellen oder zu lagern.
- 7.2 Unsere Häuser sind im **Falle eines Blackouts durch eigene Photovoltaik mit Stromspeicher kurzfristig abgesichert**. Bei Eintritt dieses notfalls ist den Anweisungen der VERMIETERIN oder deren Vertretung genau Folge zu leisten.
- 7.3 **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.
- 7.4 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, da der Holzboden sonst fault). Bei Benützung von Terrasse ist auf die Sicherheit der anderen Hausbewohner\*innen zu achten.
- 7.5 **Zimmerpflanzen** dürfen nicht direkt aus den Boden gestellt werden.
- 7.6 **Grillen** auf dem Balkon ist nicht gestattet.
- 7.7 Der/die MIETER\*IN ist verpflichtet, für die regelmäßige ausreichende **Reinigung und Belüftung** der Bestandsräumlichkeiten Sorge zu tragen – **Stoßlüften im Winter**. Für Schäden aus Nichteinhaltung haftet der/die MIETER\*IN.
- 7.8 Das **Halten von Tieren ist nicht gestattet**, außer die VERMIETERIN stimmt ausdrücklich zu.
- 7.9 Übermäßige Lärmbelästigung ist nicht gestattet (**Zimmerlautstärke** ist vor allem in den Ruhezeiten einhalten).
- 7.10 Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die **Fenster in den Gaupen nach außen nicht gesichert** sind und für Unfälle mit Personenschaden von der VERMIETERIN keine Haftung übernommen wird!
- 7.11 Die **Schneeräumung** vom Abgang zum Auto, sowie die Räumung des eigenen Parkplatzes obliegt dem/der MIETER\*IN.
- 7.12 Der/die MIETER\*IN ist verpflichtet **alle elektrischen Geräte funktionstüchtig** zu erhalten, im Schadensfall zu ersetzen.
- 7.13 Die VERMIETERIN ist zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten nur dann verpflichtet, wenn es sich um die Behebung ernster Schäden des Hauses handelt.
- 7.14 Die VERMIETERIN ist berechtigt nach Absprache den Dachboden zu betreten.
- 7.15 Bei **Beendigung des Mietverhältnisses** ist der Mietgegenstand in einwandfreiem, gebrauchsfähigem und **professionell gereinigtem**, sowie in frisch **weiß ausgemaltem 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.  
**Bei Nichteinhaltung werden die Kosten von der hinterlegten Kautio**n abgezogen.

7.16 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.

## **§ 8 KAUTION**

8.1 Bei Vertragsabschluss ist der VERMIETERIN von dem/der MIETER\*IN ein Betrag von **€ 2.500,-** (EURO zweitausendfünfhundert)

als Kautio

n zu hinterlegen, diese wird nach Beendigung des Mietverhältnisses zinslos zurückerstattet, sofern der Punkt 6.12 nicht zur Anwendung gelangt.

8.2 Im Falle der Verletzung der Bestimmung des § 3 oder § 4 dieses Mietvertrages durch den/die MIETER\*IN verfällt die Kautio

n in entsprechender Höhe zugunsten der VERMIETERIN. Ferner behält sich die VERMIETERIN das Recht auf Schadenersatz vor, auch über den Kautionsbetrag hinaus.

## **§ 9 GERICHTSSTAND**

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

## **§ 10 KOSTEN**

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

## **§ 11 SONSTIGES**

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

Die VERMIETERIN oder deren Vertretung darf nach Terminabsprache den Dachboden betreten und, falls notwendig, technische Wartungen durchführen.

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

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

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

Lannach,

.....  
Anne Joshi

.....  
MIETER\*IN

## **Zusatz zum Mietvertrag – OG Teiplbergstraße 21 in Lannach Schwimmbadbenutzung**

1. Der Mieterin steht die Nutzung des Schwimmbades unter folgenden Voraussetzungen zur Verfügung:
  - Der Pool kann genutzt werden, wenn die Plane offen und die Leiter hinabgelassen ist, ansonsten nach Absprache.
  - Nicht hineinspringen
  - Keinen Verunreinigungen ins Wasser einbringen
  - Keine spitzen Gegenstände in und in der Nähe des Pools benutzen
  - Pool nicht verschmutzt benutzen
  - Nicht am Beckenrand abstützen oder an der Kurbelstange anhalten
  - Immer etwas Abstand zu Poolrand halten (nicht in die Rundung steigen)
  - Nicht an der Wasserreinigungsanlage und den Einlaufschläuchen und –düsen hantieren
  - Es ist nicht erlaubt Gegenstände in den Pool mitzunehmen, außer solche, die ausschließlich dafür gedacht sind (Luftmatratze, Wasserball und Ähnliches in sauberem Zustand)
  - Wenn der Wasserschlauch benutzt wird ist darauf zu achten, dass das Wasser wieder abgedreht wird
  
2. Für ihre Sicherheit sind die Benutzer des Pools selbst verantwortlich – jegliche Haftung durch die Vermieterin wird ausgeschlossen.
  
3. Für jeglichen Schaden, der durch die Mieter am Pool, der Abdeckung inkl. Kurbel entsteht haften diese, inklusive Wasseraustausch bei Verunreinigung.
  
4. Die Poolbenutzung ist ausschließlich der MIETERIN erlaubt und keinesfalls deren Gästen.

Lannach, am .....

.....  
Anne Joshi

.....  
MIETER\*IN