

## MIETVERTRAG

abgeschlossen am untenstehenden Tag zwischen

1. **Diözese Graz-Seckau**, 8010 Graz, Bischofplatz 4, als Vermieter(in)  
und
2. , , , als Mieter(in)

wie folgt\*:

### Präambel

Die Diözese Graz Seckau hat in Zusammenarbeit mit dem Verein „Solidarität im Alter“ eine besondere Wohnmöglichkeit entwickelt und am Standort des Mietgegenstandes auch umgesetzt. Auch im Betrieb des Objektes ist eine enge Zusammenarbeit von Verein und Diözese vereinbart.

Eine Besonderheit dieser Wohnmöglichkeit besteht darin, dass eine gegenseitige Unterstützung der Mieter angestrebt wird und dies vom Verein moderiert wird. Der Verein verwaltet auch die „Gemeinschaftsräume“, die aus einem Fitnessbereich, im Keller und einem Gemeinschaftsraum, mit Küche und WC im Erdgeschoss bestehen. Die Gemeinschaftsräume stehen Vereinsmitgliedern und Veranstaltungen des Vereines zur Verfügung. Die Nutzung der Begegnungsflächen in den Gangbereichen und die Waschküche im Keller wird in der Hausordnung extra geregelt.

Der Mieter erklärt sich mit diesen Zielen und der Vorgangsweise einverstanden und ist bereit auf die Dauer des Mietverhältnisses Vereinsmitglied zu sein.

Sollte der Verein aus welchen Gründen auch immer aufgelöst werden oder seine zuge dachte Rolle nicht erfüllen, kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keinerlei Ansprüche geltend machen.

### I. Mietgegenstand

Der Vermieter ist auf Grund eines ihm erteilten Baurechtes (Baurechtsvertrag vom 09.11.2015) Baurechtsnehmer der Liegenschaft EZ , KG 63109 Baierdorf, auf der sich die Grundstücke .990 und 252/12 (8020 Graz, Hauseggerstraße 72) befinden.

Gegenstand dieses Mietvertrages ist die im geschoß des Hauses 8020 Graz, Hauseggerstraße 72, gelegene Wohnung Top .

Das Mietobjekt besteht aus Zimmern, Küche, Vorzimmer, Bad und WC und hat ein Ausmaß von m<sup>2</sup>.

Ein Kellerabteil wird zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung dem Mieter zugewiesen.

Ein etwaiger Tiefgaragenplatz bzw. Abstellplatz im freien kann je nach Verfügbarkeit mittels gesondert abzuschließenden Mietverträgen zur Verfügung gestellt.

\* Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Bei Anwendung auf bestimmte Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden. Unter Mieter und Vermieter werden im folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters; aus Beweisgründen wird dabei die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

Bei dem vertragsgegenständlichen Mietgegenstand handelt es sich um eine Teilausnahme vom Mietrechtsgesetz gemäß § 1 Abs 4 Z 2a MRG (Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind).

Das Mietverhältnis unterliegt daher nur hinsichtlich der in § 1 Abs 4 MRG (Einleitungssatz) genannten Bestimmungen – im Wesentlichen also hinsichtlich der Kündigungsbestimmungen – dem MRG, im übrigen gelten die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bzw. die Regelungen des ABGB.

## **II. Mietdauer**

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Dem Mieter kommt – entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen – das Recht zur Aufkündigung des Vertrages nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu.

Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

## **III. Mietzins**

Der frei vereinbarte Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem Mietzins für mitvermietete Einrichtungsgegenstände, den nachstehend näher umschriebenen Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer (USt) in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Der monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit netto € \_\_\_\_\_ (iW Euro \_\_\_\_\_) zzgl. jeweilige Ust.

Der monatliche Mietzins für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände (Küche, ...) beträgt netto € \_\_\_\_\_ (iW Euro \_\_\_\_\_) zzgl. Ust (derzeit 20%).

Der vereinbarte Mietzins von monatlich € \_\_\_\_\_ wird aufgrund des vom Statistischen Zentralamt in Wien herausgegebenen Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015) oder dessen Folgeindex wertgesichert.

Die Wertsicherung erfolgt mit Stichtag Vertragsbeginn (=Ausgangsbasis) und wird jährlich mit dem Septemberindex vorgenommen (keine Toleranzgrenze). Die Anpassung an die Wertveränderungen erfolgt jeweils zum 1.1. des darauf folgenden Jahres. Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht; ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung bedarf der ausdrücklichen Vereinbarung. Die Geltendmachung ist auch rückwirkend – jedoch begrenzt durch die dreijährige Verjährungsfrist – zulässig.

Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (derzeit §§ 21 bis 24 MRG).

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

Der vom Mieter zu tragenden Anteil des Mietobjektes an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmt sich (entsprechend § 17 MRG) nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjekts zur Gesamtnutzfläche aller Mietobjekte des Gebäudes. Informativ wird mitgeteilt, dass dieser Anteil derzeit ..... % beträgt.

Zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben wird ein gleichbleibender Teilbetrag zur Anrechnung gebracht, der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu berechnen ist und im Falle einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten oder der öffentlichen Abgaben um höchstens 10% überschritten werden darf; die endgültige Abrechnung der jährlichen Betriebskosten erfolgt entsprechend den Anordnungen des § 21 MRG bis spätestens 30. Juni des Folgejahres.

Dieser monatliche Akontobetrag beträgt daher derzeit netto € (iW Euro ) zzgl. jeweilige Ust.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter die sonstigen von ihm verursachten Betriebskosten (wie etwa Energiekosten, Telefon, Telekabel udgl.) neben dem genannten Mietzins selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe und Nachweis der Vorschreibung durch den Vermieter.

Der monatliche Bruttogesamtmietzins (inklusive Akontobetrag für Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben sowie USt.) beträgt sohin derzeit € (iW: Euro ).

Der vereinbarte Bruttogesamtmietzins ist monatlich im Voraus jeweils am Fünften des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Bei Zahlungsverzug gelten bankübliche Verzugszinsen als vereinbart; Mahnungen sind kostenpflichtig.

Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess- und Vertretungskosten).

#### **IV. Wartung und Instandhaltung**

Das Mietobjekt (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln.

Die Kosten der Wartung und Erhaltung (inklusive erforderlicher Erneuerungen) im Inneren des Mietgegenstandes (samt den vorhandenen Einrichtungen), ausgenommen die Kosten der Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten, trägt die Mieterin.

Ernste Schäden des Hauses hat indes der Vermieter zu beseitigen.

Kommt der Mieter seiner vereinbarten Wartungs-, Erhaltungs- und/oder Erneuerungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Veränderungen am Mietgegenstand durch den Mieter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Selbst für den Fall der Erteilung der Zustimmung zu Veränderungen des Mietgegenstandes durch den Vermieter wird ausdrücklich vereinbart, dass sämtliche Investitionen des Mieters in das Bestandsobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters übergehen, soweit diese Investitionen nicht beweglich sind und nicht bis spä-

testens zum Termin der Beendigung des Mietverhältnisses ohne Beschädigung der Bausubstanz aus dem Mietgegenstand entfernt worden sind.

Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen.

Der Mieter hat dem Vermieter und/oder den von diesem beauftragten Personen aus wichtigem Grund und (außer bei Gefahr im Verzug) nach zeitgerechter Vorankündigung das Betreten des Mietobjektes zu gestatten.

Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

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

Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand, also wie übernommen, zurückzustellen. Die mit dem bestimmungsgemäßen und schonend ausgeübten Gebrauch unvermeidlich verbundenen Abnützungen hat der Vermieter hinzunehmen.

#### **V. Untervermietung, Weitergabe, Tierhaltung**

Die gänzliche Untervermietung oder Weitergabe (an nicht gemäß § 14 Abs. 3 MRG eintrittsrechtige Personen) sowie die – wenn auch nur teilweise – Untervermietung oder Weitergabe an Dritte gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung ist dem Mieter untersagt und stellt einen Grund zur vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter dar (siehe Vertragspunkt II.2).

Die Tierhaltung – ausgenommen wohnungsübliche in Behältnissen gehaltene ungefährliche Kleintiere (wie etwa Ziervögel, Zierfische, Hamster und kleine Schildkröten) – ist verboten.

#### **VI. Kautio**

Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautio in Höhe von € (iW: Euro ) und zwar – nach seiner Wahl - in Barem oder in Form einer hinsichtlich der Gültigkeit die Vertragsdauer um zumindest ein Monat überschreitenden Bankgarantie eines inländischen Bank- oder Sparkassenunternehmens.

Die Kautio dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten und vom Mieter zu vertretenden Nachteile (inkl. damit verbundener notwendiger Verfahrens-, Vertretungs- und Betreuungskosten).

Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kautio zu den genannten Zwecken zu verwenden.

Für den Fall des Erlages der Kautio in Barem verpflichtet sich der Vermieter zur fruchtbringenden Veranlagung auf einem Sparbuch oder in einer anderen, eine gleich gute Verzinsung und Sicherheit bietenden Form.

Die Kautions samt Zinsen ist zur Gänze bzw. gegebenenfalls hinsichtlich des nicht widmungsgemäß verbrauchten Teiles unverzüglich nach Rückstellung des von den Fahrnissen des Mieters geräumten Mietobjektes an diesen zu retournieren.

### **VIII. Rechtswirksamkeit**

Mit Unterfertigung dieses Vertrages durch den Ordinarius ist gleichzeitig die kirchenbehördliche Genehmigung erteilt.

### **IX. Sonstiges**

Der Mieter ist damit einverstanden, dass der Verein regelmäßige Treffen für das Zusammenleben organisiert und als erste Ansprechstation für Probleme im Hause fungiert. Die Vergabe, Pflege und Reinigung der Gemeinschaftsräume wird ebenfalls vom Verein verwaltet.

Der Vermieter hält fest, dass ihm keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.

Zustellungen und Übersendungen an den Mieter erfolgen an die Anschrift des vermieteten Mietobjektes. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Änderung seiner Zustellanschrift dem Vermieter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass die Kündigung des Mietvertrages dem Vorstand des Vereins mitgeteilt wird.

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, die ihm übergeben wurde bzw. im Bereich der Allgemeinflächen des Mietobjektes für jedermann ersichtlich angebracht ist.

Sämtliche Kosten, die mit der Errichtung dieses Vertrages zusammenhängen, gehen zu Lasten des Mieters. Die für diesen Vertrag zu entrichtende Gebühr an das Finanzamt in Höhe von €            geht ebenfalls zu Lasten des Mieters und ist bei Mietvertragsunterfertigung zu entrichten.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die beiden Vertragsteile bestimmt ist.

....., am.....

Vermieter:

Mieter:

Dieser Mietvertrag wird hiermit kirchenbehördlich genehmigt.

Bischöfliches Ordinariat Graz-Seckau

Graz, am