

# Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 24/24m

Bezirksgericht Leoben  
Dr. Hanns Groß-Straße 7  
8700 Leoben

Mit Beschluss des Bezirksamtes Leoben vom 11.12.2024, 9 E 24/24m, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Volksbank Steiermark AG  
Schmiedgasse 31  
8010 Graz  
Firmenbuchnummer 421966p

vertreten durch: Mag. Dietmar Strimitzer  
Körösisstraße 9/1  
8010 Graz

1. Verpflichtete Partei: Adem Rakovic  
geb. 22.07.1981  
Pebalstraße 35/2  
8700 Leoben

2. Verpflichtete Partei: Senad Rakovic  
geb. 05.09.1985  
Fridastraße 8/1  
8700 Leoben

Wegen: € 140.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Farhnis- und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

**jeweils 1/2 Anteile-BLNr. 1 und BLNr. 2-, an der Liegenschaft EZ 546, Grundbuch 60303 Donawitz, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 37/3, mit der Adresse 8700 Leoben, Lorberaustraße 17**



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 11.12.2024 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes der

**jeweils 1/2 Anteile-BLNr. 1 und BLNr. 2-**, an der Liegenschaft **EZ 546, Grundbuch 60303 Donawitz**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 37/3, mit der Adresse 8700 Leoben, Lorberaustraße 17

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

- 21.02.2025 (Tag der Befundaufnahme)

Es wird dieser Schätzung das zu diesen Zeitpunkten herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren.

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

1.5.1. Befundaufnahme am 21.02.2025 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Adem Rakovic, 1. Verpflichtete Partei
2. Herr Senad Rakovic, 2. Verpflichtete Partei
3. Gerichtsvollzieher
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 21.01.2025

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Stadtgemeinde Leoben

1.5.5. Pläne

1.5.6. Mietverträge

1.5.7. Zinsliste

1.5.8. Bescheid „Baubewilligung“ – Um- und Zubau der Garagen vom 24.09.2018

- 1.5.9. Benützungsbewilligung betreffend „Errichtung einer Garage für 2 PKW und Errichtung einer Zufahrt“ vom 19.03.2015
- 1.5.10. Teilbenützung – Mehrfamilienwohnhaus und Garage vom 16.10.2019
- 1.5.11. Schreiben der Stadtgemeinde Leoben „Benützung-Garagen“ vom 16.10.2019
- 1.5.12. Bescheid „Baubewilligung“ vom 05.05.2014
- 1.5.13. Bescheid „Baubewilligung“ vom 09.03.2015
- 1.5.14. Einreichplan vom Juni 2014
- 1.5.15. Einreichplan vom Februar 2018
- 1.5.16. E-Mail der Stadtgemeinde Leoben vom 10.11.2021

### **Bestandsverhältnisse**

Laut übergebener Zinsliste bzw. laut den Auskünften von Herrn Adem Rakovic und Herrn Senad Rakovic setzten sich die Bestandsverhältnisse wie folgt zusammen (Hinzuweisen ist, dass die nachfolgenden Topbezeichnungen der Zinsliste entnommen wurden):

#### **Wohnung Top 1**

Bestandsverhältnis: Leerstand

#### **Büro Top 2+3**

Bestandsverhältnis: Vermietet

Gemäß Mietvertrag vom 30.09.2017 beginnt das Mietverhältnis am 30.09.2017 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Des Weiteren ist an zu führen, dass gemäß Mietvertrag keine Kautions hinterlegt wurde. Laut Zinsliste bzw. laut den Auskünften der Verpflichteten Parteien beträgt die aktuelle Nettomiete € 1.150,00.

#### Wohnung Top 4

Bestandsverhältnis: vermietet

Gemäß Mietvertrag vom 01.05.2024 beginnt das Mietverhältnis am 01.05.2024.

Auszug aus dem Mietvertrag vom 01.05.2024:

Bei Einverständnis des Mieters und des Vermieters verlängert sich der Mietvertrag automatisch um ein Jahr nach Ablauf der Vertragsdauer, sofern keine schriftliche Kündigung seitens des Mieters oder des Vermieters vorliegt.

Des Weiteren ist an zu führen, dass gemäß Mietvertrag keine Kautionsleistung hinterlegt wurde. Laut Zinsliste bzw. laut den Auskünften der Verpflichteten Parteien beträgt die aktuelle Nettomiete € 127,50.

#### Wohnung Top 5

Bestandsverhältnis: vermietet

Betreffend des Mietvertrages ist an zu führen, dass laut vorgelegten Mietvertrag das Mietverhältnis am 01.02.2012 beginnt. Diesbezüglich ist an zu führen, dass auf der letzten Seite des Mietvertrages das Datum mit 01.08.2020 angeführt wird.

Auszug aus dem Mietvertrag vom 01.08.2020:

Bei Einverständnis des Mieters und des Vermieters verlängert sich der Mietvertrag automatisch um ein Jahr nach Ablauf der Vertragsdauer, sofern keine schriftliche Kündigung seitens des Mieters oder des Vermieters vorliegt. Eine vorzeitige Auflösung ist erst nach Ablauf eines Jahres möglich, egal zu welcher Zeit der Mietvertrag gekündigt wird d.h. frühestens zum 01.12.2013. Die dreimonatige Kündigungsfrist ist immer ab dem 1. Jeden Monats für drei Monate ein zu halten.

Kautionsleistung (Auszug aus dem Mietvertrag): Die Kautionsleistung besteht aus einer Bürgschaft der Voest Alpine laut Stiwog. Hinzuweisen ist, dass diese Kautionsleistung bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt wurde.

Laut Zinsliste bzw. laut den Auskünften der Verpflichteten Parteien beträgt die aktuelle Nettomiete € 275,70

### **Wohnung Top 6**

Bestandsverhältnis: Leerstand

### **Wohnung Top 1b**

Bestandsverhältnis: vermietet

Laut Mietvertrag vom 05.10.2021 beginnt das Mietverhältnis am 05.10.2021 und wurde auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Diesbezüglich ist an zu führen, dass der Mietvertrag abgelaufen ist. Auszug aus dem Mietvertrag:

Bei Einverständnis des Mieters und des Vermieters verlängert sich der Mietvertrag automatisch um ein Jahr nach Ablauf der Vertragsdauer, sofern keine schriftliche Kündigung seines des Mieters oder des Vermieters vorliegt.

Des Weiteren ist an zu führen, dass gemäß Mietvertrag keine Kautions hinterlegt wurde. Laut Zinsliste bzw. laut den Auskünften der Verpflichteten Parteien beträgt die aktuelle Nettomiete € 117,00.

### **Wohnung Top 8**

Bestandsverhältnis: Leerstand (laut Auskunft der Verpflichteten Parteien)

### **Garage 1 und Garage 2**

Bestandsverhältnis: vermietet

Laut Mietvertrag vom 01.05.2020 beginnt das Mietverhältnis am 01.05.2020 und wurde auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Auszug aus dem Mietvertrag:

Nach dem Ablauf der 3-jährigen Befristung läuft der Vertrag einfach weiter, außer bei Kündigung von einem der beiden Vertragspartner 3 Monat vor Ablauf des Vertrages. Die Bindefrist beträgt 1 Jahr. Nach automatischer Verlängerung des Vertrags, kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats aufgekündigt werden.

Des Weiteren ist an zu führen, dass keine Angaben im Mietvertrag betreffend einer Kautions angeführt sind. Laut Zinsliste bzw. laut den Auskünften der Verpflichteten Parteien beträgt die aktuelle Nettomiete € 500,00.

### **Garage 3 und Garage 4**

Bestandsverhältnis: vermietet

Laut Mietvertrag vom 01.01.2025 beginnt das Mietverhältnis am 01.01.2025 und wurde auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Anzuführen ist, dass gemäß Zinsliste der Mieter „Seco San Ratgeb GmbH“ angeführt ist.

Auszug aus dem Mietvertrag:

Nach dem Ablauf der 3-jährigen Befristung läuft der Vertrag einfach weiter, außer bei Kündigung von einem der beiden Vertragspartner 3 Monat vor Ablauf des Vertrages. Die Bindefrist beträgt 1 Jahr. Nach automatischer Verlängerung des Vertrags, kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats aufgekündigt werden.

Des Weiteren ist an zu führen, dass keine Angaben im Mietvertrag betreffend einer Kautions angeführt sind. Laut Zinsliste bzw. laut den Auskünften der Verpflichteten Parteien beträgt die aktuelle Nettomiete € 124,00.

# Zinsliste

Lorberastraße 17 Gst.Nr. 37/3  
Zinsliste 2023/9

Top/info	Fläche m2	Bestandnehmer	Vorschreibungsbestandteile		netto	Ust	Ust m %	brutto
1	85,00	Islamischer Glaubensverein Jusic Nurija Eintritt Mietvertrag neu	RWZ BKA	Richtwertzins Betriebskosten-Akonto	398,91 153,00	32,79 15,30	10,00 10,00	431,70 168,30
2 + 3	62,00 42,00	ASR Sanierungstechnik KG Büro Eintritt Mietvertrag neu	RWZ BKA	Richtwertzins Betriebskosten-Akonto	551,91 1.150,00	48,09 198,00	20,00 20,00	600,00 1.348,00
				LEERSTAND	111,60	22,32	20,00	133,92
4	78,78	Mecinaj Bashkim Eintritt	RWZ BKA	Richtwertzins Betriebskosten-Akonto	1.261,60 127,50	220,32 12,50	10,00 10,00	1.481,92 140,00
				LEERSTAND	100,00	10,00	10,00	110,00
5	83,70	Göpprich Franz Eintritt Mietvertrag neu	RWZ BKA	Richtwertzins Betriebskosten-Akonto	227,50 275,70	22,50 27,57	10,00 10,00	250,00 303,27
				LEERSTAND	150,66	15,07	10,00	165,73
6	36,80	Daniel Cicerl Eintritt Mietvertrag neu	RWZ BKA	Richtwertzins Betriebskosten-Akonto	426,36 301,95	42,64 25,19	10,00 10,00	469,00 327,14
				LEERSTAND	66,24	6,62	10,00	72,86
1b	12,00	König Charly Eintritt Mietvertrag neu	RWZ BKA	Richtwertzins Betriebskosten-Akonto	368,19 117,00	31,81 11,70	10,00 10,00	400,00 128,70
				LEERSTAND	64,80	6,48	10,00	71,28
8	49,30	Stojic Gabriel Eintritt Mietvertrag neu	RWZ BKA	Richtwertzins Betriebskosten-Akonto	181,80 410,00	18,18 41,00	10,00 10,00	199,98 451,00
				LEERSTAND	88,74	8,87	10,00	97,61
				LEERSTAND	498,74	49,87		548,61

1	Garage	32,00	ASR Sanierungstechnik KG Lager von 01.05.2020	RWZ BKA	Richtwertzins Betriebskosten-Akonto	40,00 20,00	250,00 10,00	20,00 20,00	290,00 12,00
					Summe	42,00	260,00	40,00	302,00
2	Garage	32,00	ASR Sanierungstechnik KG Lager von 01.05.2020	RWZ BKA	Richtwertzins Betriebskosten-Akonto	40,00 20,00	10,00 2,00	20,00 20,00	290,00 12,00
					Summe	42,00	260,00	40,00	302,00
3	Garage	32,00	Bashkim Mecinaj von 01.01.2025	RWZ BKA	Richtwertzins Betriebskosten-Akonto	13,00 20,00	62,00 13,00	20,00 20,00	75,00 75,00
					Summe	33,00	62,00	20,00	75,00
4	Garage	32,00	Seco San Rathgeb GmbH von 01.01.2025	RWZ BKA	Richtwertzins Betriebskosten-Akonto	13,00 20,00	62,00 13,00	20,00 20,00	75,00 75,00
					Summe	33,00	62,00	20,00	75,00
	Wohnfläche ohne Lager	449,58	Gesamt:	RWZ	Richtwertzins	13,00	2.097,26	75,00	2.400,90
	Lagerfläche Garagen Neubau	128,00		BKA	Betriebskosten-Akonto	20,00		20,00	
					Summe	20,00		20,00	

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Verpflichteten Parteien die Quadratmeterzahlen für folgende Tops vertauscht wurden:

Wohnung Top 4                      36,80 m<sup>2</sup>  
Wohnung Top 6                      78,78 m<sup>2</sup>

# Mietverträge

Mietvertrag vom 30.09.2017

**Mietvertrag**

abgeschlossen zwischen den folgenden Vertragsteilen:

I. VermieterIn:

**RAKOVIC SENAD**  
geb. 05.09.1985  
**RAKOVIC ADEM**  
geb. 22.07.1981

**EIGENVERWALTUNG**

II. Mieter:

**ASR – Sanierungstechnik KG**  
Adem und Senad Rakovic  
Lorberaustraße 17  
8700 Leoben  
Tel. +43 650/ 59 51 553

**§ 1**  
**Mietbestand**

1. Gegenstand dieses Mietvertrags ist das im Haus Lorberaustraße 17, 8700 Leoben gelegenen Mietobjekt, EG links Top 2 und 3 mit einer Nutzfläche von ca 62 m<sup>2</sup>/ Bürofläche von 42m<sup>2</sup>.
2. Der Mietbestand umfasst:
  - 1 Vorraum, 1 WC, 1, 2 Zimmer - Gaszentralheizung
3. Das Mietobjekt befindet sich in folgendem Zustand:
  - Wände neu ausgemalt (weiß)
  - Neuer Bodenbelag oder Parkettboden/Fliesen
  - Neue Türzargen und Türblätter
  - Neue Fensterstöcke und Fensterflügel
  - Heizanlage mit neuer Gastherme und neuen Heizkörpern, Zentrale Wärmeversorgungsanlage
  - Verfliesung der Sanitärräume (raumhoch) und Kochbereich
  - Elektroinstallation in allen Räumen funktionsfähig (erneut)
  - WC neu saniert, Waschtisch mit Einhebelarmatur,
4. Die Wohnung ist in brauchbarem Zustand, sie entspricht der Ausstattungskategorie "A" (§15 a Abs. 1 MRG). Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand (§2 Abs. 2 RichtWG)

5. Vermietet werden nur die Innenräume. Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Vermieters.
6. Festgehalten wird noch, dass die Kosten für den PKW Abstellplatz inkludiert sind. Es dürfen keine zusätzlichen Fahrzeuge geparkt werden, sollte dies aber der Fall sein, fallen zusätzliche Kosten von monatlich € 20,- netto pro Fahrzeug an.
7. Folgende Einrichtungsgegenstände (sämtliche, auch Küche mit Kücheneinrichtung, Kochplatte, Spüle, Kühlkombigerät, Armaturen), wenn nach MRG zulässig z.B. angemessener Mietzins – keine Anwendbarkeit des Richtwertes; möglichst genau beschrieben) werden dem Mieter unentgeltlich als Bittleihe bis auf Widerruf zur Verfügung gestellt.

## § 2

### Verwendung des Mietgegenstandes

1. Der Mietgegenstand ist ausschließlich zu Geschäftszwecken gemietet. Einer anderen Verwendung muss der Vermieter vorher zustimmen. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist dem Mieter ausdrücklich untersagt und stellt - soweit wegen zweckwidriger Verwendung nicht ohnehin schon ein Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2ZG oder 7MRG vorliegt - einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2Z13MRG dar.
2. Wird der Mietgegenstand auch nur teilweise vertragswidrig genutzt, so beträgt die Konventionalstrafe unbeschadet des Unterlassungs- und Beendigungsanspruches der VermieterIn für diesen Zeitraum 25 % des Hauptmietzinses.

## § 3

### Vertragsdauer

unbefristeter Mietvertrag:

1. Das Mietverhältnis beginnt mit 30.09.2017. Es wird für eine unbefristete Vertragsdauer abgeschlossen. Der Mietvertrag verlängert sich automatisch um ein Jahr, sofern keine schriftliche Kündigung seitens des Mieters oder des Vermieters vorliegt. Eine vorzeitige Auflösung ist erst nach Ablauf eines Jahres möglich, egal zu welcher Zeit der Mietvertrag gekündigt wird, die dreimonatige Kündigungsfrist ist immer ab dem 1. Jedes Monats für drei Monate einzuhalten.
2. Der Mieter verzichtet auf die Dauer von 1 Jahr ab Beginn des Mietverhältnisses auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes. (Kündigungsverzicht des Mieters bei unbefristeten Mietverträgen bei Wohnung- und Geschäftsraummiete ohne Begrenzung der Frist möglich; bei befristeten Mietverträgen nur 1 Jahr bei Wohnngsmiete, unbegrenzt bei Geschäftsraummiete)

## § 4

### Mietzins

1. Als Hauptmietzins wird **Betrag von € 1045,92.- Brutto** Inc. Steuer und BK zulässig, im Preis inbegriffen sind die Betriebskosten sowie eine **Strompauschale von 100,00€** monatlich inkludiert, exkl. Heizkosten.

#### Aufschlüsselung:

Nettomietzins:	760,00€
MWST MZ 10%:	152,00€
Netto Betriebskosten:	111,60€
MWST BK 10%:	22,32€
Bruttomietzins:	1045,92€

2. Für die Verrechnung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sind die Bestimmungen des MRG anzuwenden. Diese Auslagen werden anteilig nach dem Verhältnis der Nutzflächen § 17 MRG verrechnet, die besonderen Aufwendungen für Heizung werden ebenfalls nach dem Verhältnis der Nutzflächen verrechnet (bzw. direkt über eine befugte Ablesefirma verrechnet).
3. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass dann, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände- dieser Vereinbarung zugestimmt hat, die Versicherungsprämien hinsichtlich der Sturmschaden- und der erweiterten Deckungsvariante Leitungswasserversicherung (C-Deckung) zusätzlich als Betriebskosten gelten und daher vom Mieter anteilig zu bezahlen sind. Die vom Mieter zu übernehmenden anteiligen Versicherungsprämien betragen derzeit höchstens € 0,15 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche der gemieteten Wohnung und Monat.

Sollte eine solche Vereinbarung nicht zustandekommen, würde der Eintritt von nicht versicherten Schäden zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 a MRG führen, sofern die Behebung dieser Schäden mit den Mitteln einer allfällig vorhandenen Hauptmietzinsreserve nicht bewerkstelligt werden kann.

- Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Sturmschäden und Leitungswasserschäden auch an angeschlossenen Einrichtungen (erweiterte Deckungsvariante) zu orts- und verkehrsüblichen Konditionen zu.
4. Der Mietzins ist im Vorhinein jeweils zwischen dem Ersten und dem Fünften eines jeden Kalendermonates fällig.
  5. Die Betriebskosten verändern sich, abgesehen von gesetzlichen Änderungen oder gerichtlichen Verfügungen, aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche. Veränderungen innerhalb des Mietbestandes aufgrund baulicher Maßnahmen des Mieters einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben unberücksichtigt.
  6. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Zuschläge für besondere Aufwendungen monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

#### § 5

##### Wertsicherung

1. Der Hauptmietzins wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublichen monatlichen Index der Verbraucherpreise 2005 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat Mai verlaubliche Indexzahl von 2013, Schwankungen bis

einschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

## § 6

### Kautionsleistung des Mieters

Keine Kaution

## § 7

### Beschaffenheit des Mietgegenstandes

1. Die Vermieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand im brauchbaren Zustand zu übergeben. Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Unterfertigung des Mietvertrages besichtigt und erklärt, dass sich der Mietbestand im vertraglich bedungenen Zustand befindet, wenn er im besichtigten Zustand übergeben wird und wenn keine versteckten Mängel vorliegen.

Bei Übergabe des Mietgegenstandes wird von der Vermieterin ein Übergabeprotokoll errichtet, in dem die Mängelfreiheit bestätigt wird oder in den allfälligen Mängeln, die - entgegen dem vertraglich bedungenen Zustand - vorliegen, aufzunehmen sind. Versteckte Mängel, die dem vertraglich bedungenen Zustand widersprechen, sind vom Mieter der Vermieterin unverzüglich zum Zwecke der Mängelbehebung anzuzeigen. Wird kein Übergabeprotokoll angefertigt, verpflichtet sich der Mieter, allfällige Mängel dem Vermieter innerhalb von 3 Werktagen nachweislich anzuzeigen.

2. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mietgegenstand pfleglich zu behandeln ist. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die zugehörigen Einrichtungsgegenstände und technischen Einrichtungen den jeweiligen Bedienungsvorschriften entsprechend zu warten, um die ordentliche Benutzbarkeit dieser Einrichtungen laufend zu gewährleisten. Bei nicht Einhaltung Räumt sich der Vermieter das Recht vor den Vertrag nach einer 30 Tage Frist aufzulösen.
3. Bei Notwendigen Sanierungsmaßnahmen im Außen- sowie Innenbereich des Mietobjektes, die zur allgemeinen Verbesserung dienen, stimmt der Mieter hiermit zu. Bei geplanten sowie ungeplanten Sanierungsmaßnahmen, unabhängig des Umfanges, muss der Vermieter kein Einverständnis des Mieters einholen. Die baulichen Maßnahmen müssen jedoch vom Vermieter möglichst, in einer dem Bauumfang entsprechenden Dauer, und ohne gravierende Lärmbelastigung durchgeführt werden. Bei Investitionen die unmittelbar den genannten Mietgegenstand betreffen und verbessern, kann der Vermieter eine Kostenbeteiligung, durch den Mieter in dessen Absprache, geltend machen. Dies kann jedoch auch als monatliche Anpassung, des Hauptmietzinses vereinbart werden.
4. Als regelmäßige Wartungsarbeiten (das sind Kontrolle und gegebenenfalls Reparatur oder Erneuerung der zu wartenden Gegenstände) im Sinne des § 7 (2) gelten:
  - Kontrolle der dauerelastischen Wartungsfugen (Silikonfugen im Sanitär- und Küchenbereich) auch schadhafte Stellen und Dichtheit
  - Überprüfung des WC-Schwimmerventils auf Dichtheit
  - Entlüftung der Radiatoren bei Beginn der Heizperiode
  - Reinigung der Siebe und Luft sprudle der Armaturen
  - Reinigung der Filter bei Lüftungen von Bad und WC oder Klimaanlage
  - Überprüfung des Fehlerstromschutzschalters (FI) auf Funktion

Dem Vermieter trifft gemäß § 3 MRG die Erhaltungspflicht des Mietgegenstandes, sofern es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt oder wenn die Erhaltungsarbeit, zur Beseitigung einer

vom Mietgegenstand oder von allgemeinen Teilen ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung notwendig ist. Den Vermieter trifft weiteres gemäß § 3 MRG die Erhaltungspflicht der allgemeinen Teile des Hauses sowie der Gemeinschaftsanlagen. Eine darüber hinausgehende Erhaltungspflicht des Vermieters wird abbedungen. Ernste Schäden des Hauses im Sinne des § 3 MRG sind dem Vermieter ohne Verzug zu melden.

6. Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für jede fahrlässige oder Vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenständen oder der allgemein Teile und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen oder Besucher verursacht wurde.
7. Der Mieter erklärt aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr oder Heizungszufuhr, Gebrechen oder Absperrungen an den Wasser-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen oder der Gleichen, keine Schadenersatzforderung abzuleiten, sofern es sich nicht um Personenschäden handelt oder der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch fahrlässig herbeigeführt hat.
8. Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler: Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass er für sämtliche Kosten der lfd. Wartung und der sich aus dieser ergebenden Reparaturen durch Professionalisten aufzukommen hat. Weiters hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die lfd. Wartung durch Vorlage von entsprechenden Bestätigungen/Rechnungen einer Fachfirma nachzuweisen. Kommt der Mieter seiner vereinbarten Wartungs- und/oder Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die erforderlichen Arbeiten jederzeit, nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung auch im Bestandsobjekt, auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Sollte sich aus mangelnder Reinigung, Pflege und /oder Wartung des vorangeführten Gerätes ein technisches Gebrechen ergeben, welches eine Reparatur oder den Austausch des Gerätes nach sich zieht, so hat der Mieter für die Kosten dieses Gebrechens selbst aufzukommen. Die Entscheidung ob für das oben angeführte Gerät noch Erhaltungsarbeiten aufzuwenden sind oder eine Erneuerung vorzunehmen ist, trifft unter Beachtung der Grundsätze der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ausschließlich der Vermieter. Auch die Gerätewahl bleibt ausschließlich dem Vermieter vorbehalten.

## **§ 8**

### **Ersatz von Aufwendungen**

1. Alle Einbauten und übrige Investitionen des Mieters sind -sofern sie nicht ohnehin eine zwingende Kostenersatzpflicht nach § 10 nach MRG auslösen - nach Wahl der Vermieterin ganz oder teilweise im Mietobjekt jedenfalls aber unentgeltlich zu belassen oder vom Mieter vor zurückstellen des Mietobjektes auf eigene Kosten, unter Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands zu entfernen.
2. Sofern es sich jedoch bei Investitionen des Mieters um notwendigen Aufwand des § 1036 ABGB handelt und diesbezüglich den Vermieter gemäß § 3 MRG eine Erhaltungspflicht getroffen hätte, können diese Einrichtungen im Mietgegenstand verbleiben, sofern der Mieter im Vorfeld die Vermieterin darüber in Kenntnis setzt und eine schriftliche Genehmigung über den notwendigen Aufwand einholt, und steht den Mieter hierfür ein angemessener Ersatz im Sinne und nach Maßgabe des § 1097 ABGB zu.

## **§ 9**

### **Untervermietung**

1. Das Mietobjekt darf ohne Zustimmung der Vermieterin weder entgeltlich noch präkaristisch ganz oder überwiegend dritten Personen überlassen werden.

## **§ 10**

### **Weiter Pflichten des Mieters**

1. Das Aufstellen von Fahrzeugen aller Art (z.B. Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kinderwagen) im Hof, im Hauseingang, im Stiegenhaus oder Keller ist untersagt.
2. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass in der kalten Jahreszeit an den Wasserleitungen und den dazugehörigen Einrichtungen des Mietgegenstandes keine Frostschäden entstehen.
3. Das Stiegenhaus darf nicht als Reinigungsplatz verwendet werden, ebenso wenig ist es gestattet, aus dem Fenster Teppiche, Läufer und sonstiges Inventar zu reinigen.
4. Das Halten von Haustieren aller Art ist ohne schriftliche Genehmigung der VermieterIn unzulässig.
5. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die VermieterIn aus wichtigen Gründen zu gestatten wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:
  - A: Wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an Allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig sind.
  - B: Wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem Mietgegenstand oder den Allgemeinteilen notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwegung aller Interessen auch zumutbar ist.
6. Für den Fall der Erteilung von behördlichen Auflagen ist die VermieterIn berechtigt, den Mietgegenstand gemäß den Auflagen und Vorschriften umzubauen. Die VermieterIn ist dies Falls weiteres berechtigt, Änderungen baulicher, Bautechnischer und Bauphysikalischer Art im Mietbestand vornehmen zu lassen. Der Mieter verpflichtet sich, bauliche Maßnahmen, die aufgrund behördlicher Vorschreibung notwendig sind, zu dulden und zuzulassen.
7. Es ist dem Mieter ausdrücklich verboten, den Mietgegenstand bzw. die Liegenschaft zur Ablagerung gefährlicher Abfälle oder Altöle im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes zu benützen.
8. Das Anbringen einer Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage, insbesondere eines Parabolspiegels ist dem Mieter nur nach Einholung einer schriftlichen Genehmigung der VermieterIn gestattet.
9. Dem Mieter wurde eine Broschüre hinsichtlich des empfohlenen Lüftverhaltens übergeben. Im Falle des Eintritts eines Schadens resultierend aus der nicht Ordnungsgemäßen Lüftung verpflichtet sich der Mieter, die VermieterIn Schad- und Klaglos zu halten.

## § 11

### Kündigungsgründe

Die Vertragsteile vereinbaren im Sinne des § 30 ABS, 2 Z.13 MRG nachstehende wichtige und bedeutsame Umstände als Kündigungsgründe:

1. Die Verwendung des Mietobjektes für andere als die Vertraglich bedungenen Zwecke ohne Zustimmung der VermieterIn sofern die zweckwidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen der VermieterIn beeinträchtigt.

2. Der Nichterlag bzw. die Nichtauffüllung der Kautions...
3. Nichtzahlung der Anteiligen Betriebskosten.
4. Nichtzahlung des Hauptmietzinses.
5. Der Verstoß gegen das Verbot der Untervermietung.

#### **§ 12** **Aufrechnungsverbot**

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes gemäß § 4 des Mietvertrages eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden, sofern nicht die Geldforderungen des Mieters im Rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung des Vermieters stehen, gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind. Der Verzicht des Mieters gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters.

#### **§ 13** **Hausordnung**

Der Mieter nimmt die beiliegende Hausordnung als integrierten Bestandteil des Mietvertrages zur Kenntnis und stimmt dieser ausdrücklich zu.

#### **§ 14** **Allgemeine Bestimmungen**

1. Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden.
2. Die für diesen Vertrag oder seine Abänderung zu entrichtenden Rechtsgeschäftsgebühren gemäß § 33 TP5GebG hat der Mieter allein zu tragen.
3. Diese Urkunde wird zweifach errichtet, die Erstschrift erhält der Mieter die Zweitschrift die VermieterIn.
4. Rechtsgeschäftliche Erklärungen der VermieterIn können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietgegenstandes mit der Wirkung zugestellt werden, das die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind.
5. Der Mieter ist mit der automationsunterstützten Verarbeitung und Übermittlung der ihn betreffenden Daten einverstanden.
6. Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich der Mieter, ab Fälligkeit 5% an Verzugszinsen p.a. sowie € 5,- an Mahnspesen für die erste Mahnung und € 10 für jede weitere Mahnung zu bezahlen.
7. Der Mieter verpflichtet sich weiteres, die notwendigen Kosten einer außergerichtlichen Rechtsverfolgung oder Betreibung zu bezahlen, sofern diese in einem angemessenen Verhältnis zur Betriebenen Forderung stehen.
8. Der Mieter erklärt ausdrücklich den Vertrag Vollinhaltlich gelesen und verstanden zu haben. Falls der Mieter der Deutschen Sprache nicht mächtig ist, erklärt er, sich einen geeigneten Übersetzer vor der Unterfertigung des Vertrages hinzugezogen zu haben.

§ 15  
Sonstige Bestimmungen

Mietnachfolger

1. Der Mieter ist berechtigt, einen Mietnachfolger zu den Bedingungen dieses Vertrages namhaft zu machen, den die VermieterIn akzeptieren wird, sofern gegen dessen Person keine begründeten Einwendungen (Bedenken) geltend gemacht werden können. Dieses Recht der Namhaftmachung gilt für den Zeitraum von 10 Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses und kann lediglich einmal ausgeübt werden.

Hinweistafeln und Reklameschilder

2. Die Anbringung von Geschäftstafeln, Reklameschildern, Firmen- bzw. Leuchtschriften etc. an der Fassade des Hauses ist nur mit Zustimmung der VermieterIn gestattet (wobei die Verrechnung eines Fassadenmietzinses vorbehalten bleibt).

§ 10 MRG

3. Der Mieter bestätigt, keine Ablösezahlungen an den früheren Mieter im Sinne des § 10 Abs. 6 MRG zur Abgeltung des berechtigten Ersatzanspruches des früheren Mieters (insbesondere Ausstattungs- u. Erhaltungszustand) geleistet zu haben, die bei Bestimmung des nach § 16 MRG zu ermittelnden Hauptmietzinses zinsmindernd zu berücksichtigen wären.

Rückgabebestimmungen

4. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietbestand bei Vertragsende leer und geräumt von allen im Eigentum des Mieters stehenden Fahrnissen, besenrein zu übergeben.

Weiters hat der Mieter den Mietbestand nach Beendigung des Bestandverhältnisses in jenem Zustand, wie er übergeben wurde - lediglich vermindert bzw. verschlechtert um die gewöhnliche Abnutzung - zurückzustellen.

Sollte dies nicht erfolgen, ist die VermieterIn berechtigt, die Herstellung des oben genannten Zustandes aus den Mitteln der hinterlegten Kautions zu begleichen.

5. Gebührenbemessung- Gebührenvermerk

Entsprechend § 33 TP 5 GebG wird zu Zwecken der Gebührenbemessung festgestellt:

Steuernummer: 65 193/7658 lfd. PostNr. .... Gebührensatz: € ..... ASR - Dat. .... Unterschrift:

Leoben, am

30.09.77

**ASR**  
Sanierungstechnik  
Lorberastraße 17  
A-8700 Leoben  
+43 690 466418  
(Mieter)

Leoben, am

30.09.77

**V&V**  
Rakovic Adem & Senad  
Lorberastraße 17  
A-8700 Leoben  
+43 650 59 51 553  
(Vermieter)

## Mietvertrag

abgeschlossen zwischen den folgenden Vertragsteilern:

I. VermieterIn:

**RAKOVIC SENAD**  
geb. 05.09.1985  
**RAKOVIC ADEM**  
geb. 22.07.1981

**EIGENVERWALTUNG**

II. Mieter:

**Herr Bashkim Mecinaj**  
Geb.: 22.04.1967  
Lorberaustraße 17/4  
8700 Leoben

**§ 1**

### Mietbestand

1. Gegenstand dieses Mietvertrags ist das im Haus Lorberaustraße 17, 8700 Leoben gelegene Mietobjekt, 1. OG rechts Top 4 mit einer Nutzfläche von 31,80 m<sup>2</sup>.
2. Der Mietbestand umfasst:
  - 1 Vorraum
  - 1 WC
  - 1 Bad
  - 1 Kochnische
  - Gaszentralheizung
  - 1 Zimmer
3. Die Wohnung befindet sich in folgendem Zustand:
  - Wände neu ausgemalt (weiß)
  - Neuer Bodenbelag oder Parkettboden
  - Neue Türzargen und Türblätter
  - Neue Fensterstöcke und Fensterflügel
  - Heizanlage mit neuer Gastherme und neuen Heizkörpern, Zentrale Wärmeversorgungsanlage
  - Verfließung der Sanitärräume (raumhoch) und Kochbereich
  - Elektroinstallation in allen Räumen funktionsfähig
  - Badezimmer: Duschwanne mit Kabine und Brausearmatur Seifentasse vorhanden, Waschmaschine vorhanden

- Küche mit Kücheneinrichtung und Kochplatte, Spüle, Kühlkombigerät, extra Kühlschrank und Kleiderschrank
  - Wohn-/Schlafraum mit Ofen und Regal
4. Die Wohnung ist in brauchbarem Zustand, sie entspricht der Ausstattungskategorie "A" (§15 a Abs. 1 MRG). Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand (§2 Abs. 2 RichtWG)
  5. Vermietet werden nur die Innenräume, Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Vermieters.
  6. Festgehalten wird noch, dass die Kosten für den PKW Abstellplatz inkludiert sind. Es dürfen keine zusätzlichen Fahrzeuge geparkt werden, sollte dies aber der Fall sein, fallen zusätzliche Kosten von monatlich 20,- € netto pro Fahrzeug an.
  7. Folgende Einrichtungsgegenstände (sämtliche, auch Küche mit Kücheneinrichtung, Kochplatte, Spüle, Geschirrspüler, Backrohr, Kühlkombigerät, Armaturen, wenn nach MRG zulässig z.B. angemessener Mietzins = keine Anwendbarkeit des Richtwertes; möglichst genau beschrieben) werden dem Mieter unentgeltlich als Bittleihe bis auf Widerruf zur Verfügung gestellt.

## § 2

### Verwendung des Mietgegenstandes

1. Der Mietgegenstand ist ausschließlich zu Wohnzwecken gemietet. Einer anderen Verwendung muss der Vermieter vorher zustimmen. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist dem Mieter ausdrücklich untersagt und stellt - soweit wegen zweckwidriger Verwendung nicht ohnehin schon ein Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2Z6 oder 7MRG vorliegt - einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2Z13MRG dar.
2. Wird der Mietgegenstand auch nur teilweise vertragswidrig genutzt, so beträgt die Konventionalstrafe unbeschadet des Unterlassungs- und Beendigungsanspruches der Vermieterin für diesen Zeitraum 25 % des Hauptmietzinses.

## §3

### Vertragsdauer

#### Befristeter Mietvertrag:

1. Das Mietverhältnis beginnt mit 01.05.2024. Bei Einverständnis des Mieters und des Vermieters verlängert sich der Mietvertrag automatisch um ein Jahr nach Ablauf der Vertragsdauer, sofern keine schriftliche Kündigung seitens des Mieters oder des Vermieters vorliegt. Eine vorzeitige Auflösung ist erst nach Ablauf eines Jahres möglich, egal zu welcher Zeit der Mietvertrag gekündigt wird, d.h. frühestens zum 01.05.2025. Die dreimonatige Kündigungsfrist ist immer ab dem 1. Jedes Monats für drei Monate einzuhalten.
2. Der Mieter verzichtet auf die Dauer von 1 Jahr ab Beginn des Mietverhältnisses auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes. (Kündigungsverzicht des Mieters bei unbefristeten Mietverträgen bei Wohnung- und Geschäftsraummieta ohne Begrenzung der Frist möglich; bei befristeten Mietverträgen nur 1 Jahr bei Wohnungsmiete, unbegrenzt bei Geschäftsraummieta)

#### § 4

##### Mietzins

1. Als Hauptmietzins wird ein Betrag von € 250 inkl. Strom, exkl. Heizung vereinbart.
2. Für die Verrechnung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sind die Bestimmungen des MRG anzuwenden. Diese Auslagen werden anteilig nach dem Verhältnis der Nutzflächen § 17 MRG verrechnet, die besonderen Aufwendungen für Heizung werden ebenfalls nach dem Verhältnis der Nutzflächen verrechnet (bzw. direkt über eine befugte Ablesefirma verrechnet).
3. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass dann, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände- dieser Vereinbarung zugestimmt hat, die Versicherungsprämien hinsichtlich der Sturmschaden- und der erweiterten Deckungsvariante Leitungswasserversicherung (C-Deckung) zusätzlich als Betriebskosten gelten und daher vom Mieter anteilig zu bezahlen sind. Die vom Mieter zu übernehmenden anteiligen Versicherungsprämien betragen derzeit höchstens € 0,15 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche der gemieteten Wohnung und Monat.

Sollte eine solche Vereinbarung nicht Zustandekommen, würde der Eintritt von nicht versicherten Schäden zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 a MRG führen, sofern die Behebung dieser Schäden mit den Mitteln einer allfällig vorhandenen Hauptmietzinsreserve nicht bewerkstelligt werden kann.

- Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Sturmschäden und Leitungswasserschäden auch an angeschlossenen Einrichtungen (erweiterte Deckungsvariante) zu orts- und verkehrsüblichen Konditionen zu.
4. Der Mietzins ist im Vorhinein jeweils zwischen dem Ersten und dem Fünften eines jeden Kalendermonates fällig.
  5. Die Betriebskosten verändern sich, abgesehen von gesetzlichen Änderungen oder gerichtlichen Verfügungen, aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche. Veränderungen innerhalb des Mietbestandes aufgrund baulicher Maßnahmen des Mieters einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben unberücksichtigt.
  6. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Zuschläge für besondere Aufwendungen monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

#### § 5

##### Wertsicherung

1. Der Hauptmietzins wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2005 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat Mai verlautbarte Indexzahl von 2013, Schwankungen bis einschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

## § 6

### Kautionsleistung des Mieters

- Der Mieter hat vor Unterfertigung dieses Vertrages keine Kautionsleistung zu hinterlegen.
- Der Vermieter behält sich das Recht vor allfällige Kautionsleistungen, auch nach Vertragsabschluss innerhalb des drei jährigen Mietverhältnisses, einzufordern.

## § 7

### Beschaffenheit des Mietgegenstandes

1. Die Vermieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand im brauchbaren Zustand zu übergeben. Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Unterfertigung des Mietvertrages besichtigt und erklärt, dass sich der Mietbestand im vertraglich bedungenen Zustand befindet, wenn er im besichtigten Zustand übergeben wird und wenn keine versteckten Mängel vorliegen.

Bei Übergabe des Mietgegenstandes wird von der Vermieterin ein Übergabeprotokoll errichtet, in dem die Mängelfreiheit bestätigt wird oder in das allfällige Mängel, die - entgegen dem vertraglich bedungenen Zustand - vorliegen, aufzunehmen sind. Versteckte Mängel, die dem vertraglich bedungenen Zustand widersprechen, sind vom Mieter der Vermieterin unverzüglich zum Zwecke der Mängelbehebung anzuzeigen. Wird kein Übergabeprotokoll angefertigt, verpflichtet sich der Mieter, allfällige Mängel dem Vermieter innerhalb von 3 Werktagen nachweislich anzuzeigen.

2. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mietgegenstand pfleglich zu behandeln ist. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die zugehörigen Einrichtungsgegenstände und technischen Einrichtungen den jeweiligen Bedienungsvorschriften entsprechend zu warten, um die ordentliche Benutzbarkeit dieser Einrichtungen laufend zu gewährleisten. Bei nicht Einhaltung Räumt sich der Vermieter das Recht vor den Vertrag nach einer 30 Tage Frist aufzulösen.
3. Bei Notwendigen Sanierungsmaßnahmen im Außen- sowie Innenbereich des Mietobjektes, die zur allgemeinen Verbesserung dienen, stimmt der Mieter hiermit zu. Bei geplanten sowie ungeplanten Sanierungsmaßnahmen, unabhängig des Umfangs, muss der Vermieter kein Einverständnis des Mieters einholen. Die baulichen Maßnahmen müssen jedoch vom Vermieter möglichst, in einer dem Bauumfang entsprechenden Dauer, und ohne gravierende Lärmbelästigung durchgeführt werden. Bei Investitionen die unmittelbar den genannten Mietgegenstand betreffen und verbessern, kann der Vermieter eine Kostenbeteiligung, durch den Mieter in dessen Absprache, geltend machen. Dies kann jedoch auch als monatliche Anpassung, des Hauptmietzinses vereinbart werden.
4. Als regelmäßige Wartungsarbeiten (das sind Kontrolle und gegebenenfalls Reparatur oder Erneuerung der zu wartenden Gegenstände) im Sinne des § 7 (2) gelten:
  - Kontrolle der dauerelastischen Wartungsfugen (Silikonfugen im Sanitär- und Küchenbereich) auch schadhafte Stellen und Dichtheit
  - Überprüfung des Boiler Sicherheitsventil auf Funktionsfähigkeit
  - Überprüfung des WC-Schwimmerventils auf Dichtheit
  - Entlüftung der Radiatoren bei Beginn der Heizperiode
  - Reinigung der Siebe und Luftsprudlern der Armaturen
  - Reinigung der Filter bei Lüftungen von Bad und WC oder Klimaanlage
  - Reinigung der Filter bei Dunstabzugshauben
  - Überprüfung des Fehlerstromschutzschalters (FI) auf Funktion
5. Dem Vermieter trifft gemäß § 3 MRG die Erhaltungspflicht des Mietgegenstandes, sofern es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt oder wenn die Erhaltungsarbeit, zur Beseitigung einer

vom Mietgegenstand oder von allgemeinen Teilen ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung notwendig ist. Den Vermieter trifft weiteres gemäß § 3 MRG die Erhaltungspflicht der allgemeinen Teile des Hauses sowie der Gemeinschaftsanlagen. Eine darüber hinausgehende Erhaltungspflicht des Vermieters wird abbedungen. Ernste Schäden des Hauses im Sinne des § 3 MRG sind dem Vermieter ohne Verzug zu melden.

6. Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes oder die allgemeinen Teile und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen oder Besucher verursacht wurde.
7. Der Mieter erklärt aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr oder Heizungszufuhr, Gebrechen oder Absperrungen an den Wasser-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen oder der Gleichen, keine Schadenersatzforderung abzuleiten, sofern es sich nicht um Personenschäden handelt oder der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch fahrlässig herbeigeführt hat.
8. Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler: Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass er für sämtliche Kosten der lfd. Wartung und der sich aus diesen ergebenden Reparaturen durch Professionalisten aufzukommen hat. Weiters hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die lfd. Wartung durch Vorlage von entsprechenden Bestätigungen/Rechnungen einer Fachfirma nachzuweisen. Kommt der Mieter seiner vereinbarten Wartungs- und/oder Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die erforderlichen Arbeiten jederzeit, nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung auch im Bestandsobjekt, auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Sollte sich aus mangelnder Reinigung, Pflege und /oder Wartung des vorangeführten Gerätes ein technisches Gebrechen ergeben, welches eine Reparatur oder den Austausch des Gerätes nach sich zieht, so hat der Mieter für die Kosten dieses Gebrechens selbst aufzukommen. Die Entscheidung ob für das oben angeführte Gerät noch Erhaltungsarbeiten aufzuwenden sind oder eine Erneuerung vorzunehmen ist, trifft unter Beachtung der Grundsätze der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ausschließlich der Vermieter. Auch die Gerätewahl bleibt ausschließlich dem Vermieter vorbehalten.

## **§ 8**

### **Ersatz von Aufwendungen**

1. Alle Einbauten und übrige Investitionen des Mieters sind -sofern sie nicht ohnehin eine zwingende Kostenersatzpflicht nach § 10 nach MRG auslösen - nach Wahl der VermieterIn ganz oder teilweise im Mietobjekt jedenfalls aber unentgeltlich zu belassen oder vom Mieter vor zurückstellen des Mietobjektes auf eigene Kosten, unter Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands zu entfernen.
2. Sofern es sich jedoch bei Investitionen des Mieters um notwendigen Aufwand des § 1036 ABGB handelt und diesbezüglich den Vermieter gemäß § 3 MRG eine Erhaltungspflicht getroffen hätte, können diese Einrichtungen im Mietgegenstand verbleiben, sofern der Mieter im Vorfeld die VermieterIn darüber in Kenntnis setzt und eine schriftliche Genehmigung über den notwendigen Aufwand einholt, und steht den Mieter hierfür ein angemessener Ersatz im Sinne und nach Maßgabe des § 1037 ABGB zu.

## **§ 9**

### **Untervermietung**

1. Das Mietobjekt darf ohne Zustimmung der VermieterIn weder entgeltlich noch präkaristisch ganz oder überwiegend dritten Personen überlassen werden.

## **§ 10**

### Weiter Pflichten des Mieters

1. Das Aufstellen von Fahrzeugen aller Art (z.B. Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kinderwagen) im Hof, im Hauseingang, im Stiegenhaus oder Keller ist untersagt.
2. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass in der kalten Jahreszeit an den Wasserleitungen und den dazugehörigen Einrichtungen des Mietgegenstandes keine Frostschäden entstehen.
3. Das Stiegenhaus darf nicht als Reinigungsplatz verwendet werden, ebenso wenig ist es gestattet, aus dem Fenster Teppiche, Läufer und sonstiges Inventar zu reinigen.
4. Das Halten von Haustieren aller Art ist ohne schriftliche Genehmigung der VermieterIn unzulässig.
5. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die VermieterIn aus wichtigen Gründen zu gestatten wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:
  - A: Wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an Allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig sind.
  - B: Wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem Mietgegenstand oder den Allgemeinteilen notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwegung aller Interessen auch zumutbar ist.
6. Für den Fall der Erteilung von behördlichen Auflagen ist die VermieterIn berechtigt, den Mietgegenstand gemäß den Auflagen und Vorschriften umzubauen. Die VermieterIn ist dies Falls weiteres berechtigt, Änderungen baulicher, Bautechnischer und Bauphysikalischer Art im Mietbestand vornehmen zu lassen. Der Mieter verpflichtet sich, bauliche Maßnahmen, die aufgrund behördlicher Vorschreibung notwendig sind, zu dulden und zuzulassen.
7. Es ist dem Mieter ausdrücklich verboten, den Mietgegenstand bzw. die Liegenschaft zur Ablagerung gefährlicher Abfälle oder Altöle im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes zu benutzen.
8. Das Anbringen einer Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage, insbesondere eines Parabolspiegels ist dem Mieter nur nach Einholung einer schriftlichen Genehmigung der VermieterIn gestattet.
9. Dem Mieter wurde eine Broschüre hinsichtlich des empfohlenen Lüftverhaltens übergeben. Im Falle des Eintritts eines Schadens resultierend aus der nicht Ordnungsgemäßen Lüftung verpflichtet sich der Mieter, die VermieterIn Schad- und Klaglos zu halten.

### **§ 11**

#### Kündigungsgründe

Die Vertragsteile vereinbaren im Sinne des § 30 ABS, 2 Z.13 MRG nachstehende wichtige und bedeutsame Umstände als Kündigungsgründe:

1. Die Verwendung des Mietobjektes für andere als die Vertraglich bedungenen Zwecke ohne Zustimmung der VermieterIn sofern die zweckwidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen der

VermieterIn beeinträchtigt.

2. Der Niehterlag bzw. die Nichtauffüllung der Kautiön.
3. Nichtzahlung der Anteiligen Betriebskosten.
4. Nichtzahlung des Hauptmietzinses.
5. Der Verstoß gegen das Verbot der Untervermietung.

## **§ 12**

### **Aufrechnungsverbot**

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes gemäß § 4 des Mietvertrages eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden, sofern nicht die Geldforderungen des Mieters im Rechtlichen Zusammenhand mit der Forderung des Vermieters stehen, gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind. Der Verzicht des Mieters gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters.

## **§ 13**

### **Hausordnung**

Der Mieter nimmt die beiliegende Hausordnung als integrierten Bestandteil des Mietvertrages zur Kenntnis und stimmt dieser ausdrücklich zu.

## **§ 14**

### **Allgemeine Bestimmungen**

1. Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden.
2. Die für diesen Vertrag oder seine Abänderung zu entrichtenden Rechtsgeschäftsgebühren gemäß § 33 TP5GebG hat der Mieter allein zu tragen.
3. Diese Urkunde wird zweifach errichtet, die Erstschrift erhält der Mieter die Zweitschrift die VermieterIn.
4. Rechtsgeschäftliche Erklärungen der VermieterIn können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietgegenständen mit der Wirkung zugestellt werden, das die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind.
5. Der Mieter ist mit der automationsunterstützten Verarbeitung und Übermittlung der ihn betreffenden Daten einverstanden.
6. Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich der Mieter, ab Fälligkeit 5% an Verzugszinsen p.a. sowie € an Mahnspesen für die erste Mahnung und € 10 für jede weitere Mahnung zu bezahlen.
7. Der Mieter verpflichtet sich weiteres, die notwendigen Kosten einer außergerichtlichen Rechtsverfolgung oder Betreibung zu bezahlen, sofern diese in einem angemessenen Verhältnis zur Betriebenen Forderung stehen.
8. Der Mieter erklärt ausdrücklich den Vertrag Vollinhaltlich gelesen und verstanden zu haben. Falls der Mieter der Deutschen Sprache nicht mächtig ist, erklärt er, sich einen geeigneten Übersetzer vor der Unterfertigung des Vertrages hinzugezogen zu haben.

§ 15  
Sonstige Bestimmungen

Mietnachfolger

Der Mieter ist berechtigt, einen Mietnachfolger zu den Bedingungen dieses Vertrages namhaft zu machen, den die Vermieterin akzeptieren wird, sofern gegen dessen Person keine begründeten Einwendungen (Bedenken) geltend gemacht werden können. Dieses Recht der Namhaftmachung gilt für den Zeitraum von 10 Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses und kann lediglich einmal ausgeübt werden.

Hinweistafeln und Reklameschilder

Die Anbringung von Geschäftstafeln, Reklameschildern, Firmen- bzw. Leuchtschriften etc an der Fassade des Hauses ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet (wobei die Verrechnung eines Fassadenmietzins vorbehalten bleibt).

§ 10 MRG

Der Mieter bestätigt, keine Ablösezahlungen an den früheren Mieter im Sinne des § 10 Abs. 6 MRG zur Abgeltung des berechtigten Ersatzanspruches des früheren Mieters (insbesondere Ausstattungs- u. Erhaltungszustand) geleistet zu haben, die bei Bestimmung des nach § 16 MRG zu ermittelnden Hauptmietzins zinsmindernd zu berücksichtigen wären.

Rückgabebestimmungen

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietbestand bei Vertragsende leer und geräumt von allen im Eigentum des Mieters stehenden Fahrnissen, besenrein zu übergeben.

Weiters hat der Mieter den Mietbestand nach Beendigung des Bestandverhältnisses in jenem Zustand, wie er übergeben wurde - lediglich vermindert bzw. verschlechtert um die gewöhnliche Abnutzung - zurückzustellen.

Sollte dies nicht erfolgen, ist die Vermieterin berechtigt, die Herstellung des oben genannten Zustandes aus den Mitteln der hinterlegten Kautions zu begleichen.

oben, am

07.05.24

(Mieter)

oben, am

07.05.24

**V&V**  
**Rakovic Adem & Senad**  
Lorberstraße 1  
A-1100 Leoben  
+43 300 99 81 860

## Mietvertrag

abgeschlossen zwischen den folgenden Vertragsteilen:

I. VermieterIn:

**RAKOVIC SENAD**  
geb.05.09.1985  
**RAKOVIC ADEM**  
geb.22.07.1981

**EIGENVERWALTUNG**

II. Mieter:

**Herr Göpfrich Franz**  
Geb.: 09.08.1955  
Lorberaustraße 17/5  
8700 Leoben

§ 1

### Mietbestand

1. Gegenstand dieses Mietvertrags ist das im Haus Lorberaustraße 17, 8700 Leoben gelegenen Mietobjekt, 1. OG rechts Top 5 mit einer Nutzfläche von 83,70 m<sup>2</sup>.
2. Der Mietbestand umfasst:
  - 1 Vorraum
  - 1 WC
  - 1 Bad
  - 1 Küche
  - Gaszentralheizung
  - 3 Zimmer
3. Die Wohnung befindet sich in folgendem Zustand:
  - Neue Türzargen und Türblätter
  - Neue Fensterstöcke und Fensterlügel
  - Heizanlage mit neuer Gastherme und neuen Heizkörpern, Zentrale Wärmeversorgungsanlage
  - Verfliesung der Sanitärräume (raumhoch) und Kochbereich
  - Elektroinstallation in allen Räumen funktionsfähig
  - Badezimmer: Duschwanne mit Kabine und Brausearmatur Seifentasse vorhanden, Waschmaschine vorhanden
  - Küche mit Kücheneinrichtung und Kochplatte, Spüle, Kühlkombigerät, extra Kühlschrank

und Kleiderschrank

- Wohn-/Schlafraum mit Ofen und Regal

4. Die Wohnung ist in brauchbarem Zustand, sie entspricht der Ausstattungskategorie "A" (§15 a Abs. 1 MRG). Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand (§2 Abs. 2 RichtWG)
5. Vermietet werden nur die Innenräume. Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Vermieters.
6. Festgehalten wird noch, dass die Kosten für den PKW Abstellplatz inkludiert sind. Es dürfen keine zusätzlichen Fahrzeuge geparkt werden, sollte dies aber der Fall sein, fallen zusätzliche Kosten von monatlich 20,- € netto pro Fahrzeug an.
7. Folgende Einrichtungsgegenstände (sämtliche, auch Küche mit Kücheneinrichtung, Kochplatte, Spüle, Geschirrspüler, Backrohr, Kühlkombigerät, Armaturen, wenn nach MRG zulässig z.B. angemessener Mietzins = keine Anwendbarkeit des Richtwertes; möglichst genau beschrieben) werden dem Mieter unentgeltlich als Bittleihe bis auf Widerruf zur Verfügung gestellt.

## § 2

### Verwendung des Mietgegenstandes

1. Der Mietgegenstand ist ausschließlich zu Wohnzwecken gemietet. Einer anderen Verwendung muss der Vermieter vorher zustimmen. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist dem Mieter ausdrücklich untersagt und stellt - soweit wegen zweckwidriger Verwendung nicht ohnehin schon ein Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2Z6 oder 7MRG vorliegt - einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2Z13MRG dar.
2. Wird der Mietgegenstand auch nur teilweise vertragswidrig genutzt, so beträgt die Konventionalstrafe unbeschadet des Unterlassungs- und Beendigungsanspruches der Vermieterin für diesen Zeitraum 25 % des Hauptmietzinses.

## § 3

### Vertragsdauer

Befristeter Mietvertrag:

1. Das Mietverhältnis beginnt mit 01.02.2012. Bei Einverständnis des Mieters und des Vermieters verlängert sich der Mietvertrag automatisch um ein Jahr nach Ablauf der Vertragsdauer, sofern keine schriftliche Kündigung seitens des Mieters oder des Vermieters vorliegt. Eine vorzeitige Auflösung ist erst nach Ablauf eines Jahres möglich, egal zu welcher Zeit der Mietvertrag gekündigt wird, d.h. frühestens zum 01.02.2013. Die dreimonatige Kündigungsfrist ist immer ab dem 1. Jedes Monats für drei Monate einzuhalten.
2. Der Mieter verzichtet auf die Dauer von 1 Jahr ab Beginn des Mietverhältnisses auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes. (Kündigungsverzicht des Mieters bei unbefristeten Mietverträgen bei Wohnung- und Geschäftsraummieta ohne Begrenzung der Frist möglich; bei befristeten Mietverträgen nur 1 Jahr bei Wohnungsmiete, unbegrenzt bei Geschäftsraummieta)

## § 4

## Mietzins

1. Als Hauptmietzins wird ein Betrag von € 469,00 exkl. Strompauschale von €50 brutto.-, exkl. Heizung vereinbart. Der Befristungsabschlag von € in %25 wurde bereits abgezogen.

### **Aufschlüsselung:**

Nettomietzins:	€ 275,70.-
Mwst. MZ:	€ 27,57.-
Netto Betriebskosten:	€ 150,66.-
Mwst. BK:	€ 19,07.-
<b>Bruttomietzins:</b>	<b>€ 469,00.-</b>

2. Für die Verrechnung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sind die Bestimmungen des MRG anzuwenden. Diese Auslagen werden anteilig nach dem Verhältnis der Nutzflächen § 17 MRG verrechnet, die besonderen Aufwendungen für Heizung werden ebenfalls nach dem Verhältnis der Nutzflächen verrechnet (bzw. direkt über eine befugte Ablesefirma verrechnet).
3. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass dann, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände- dieser Vereinbarung zugestimmt hat, die Versicherungsprämien hinsichtlich der Sturmschaden- und der erweiterten Deckungsvariante Leitungswasserversicherung (C-Deckung) zusätzlich als Betriebskosten gelten und daher vom Mieter anteilig zu bezahlen sind. Die vom Mieter zu übernehmenden anteiligen Versicherungsprämien betragen derzeit höchstens € 0,15 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche der gemieteten Wohnung und Monat.

Sollte eine solche Vereinbarung nicht Zustandekommen, würde der Eintritt von nicht versicherten Schäden zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 a MRG führen, sofern die Behebung dieser Schäden mit den Mitteln einer allfällig vorhandenen Hauptmietzinsreserve nicht bewerkstelligt werden kann.

- Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Sturmschäden und Leitungswasserschäden auch an angeschlossenen Einrichtungen (erweiterte Deckungsvariante) zu orts- und verkehrsüblichen Konditionen zu.
4. Der Mietzins ist im Vorhinein jeweils zwischen dem Ersten und dem Fünften eines jeden Kalendermonates fällig.
  5. Die Betriebskosten verändern sich, abgesehen von gesetzlichen Änderungen oder gerichtlichen Verfügungen, aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche. Veränderungen innerhalb des Mietbestandes aufgrund baulicher Maßnahmen des Mieters einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben unberücksichtigt.
  6. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Zuschläge für besondere Aufwendungen monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

## **§ 5**

### Wertsicherung

1. Der Hauptmietzins wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2005 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat Mai verlautbarte Indexzahl von 2013. Schwankungen bis einschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

## **§ 6**

### **Kautionsleistung des Mieters**

- Die Kautionsleistung besteht aus einer Bürgschaft der Voest Alpine laut Stiwog.
- Der Vermieter behält sich das Recht vor allfällige Kautionsleistungen, auch nach Vertragsabschluss innerhalb des drei jährigen Mietverhältnisses, einzufordern.

## **§ 7**

### **Beschaffenheit des Mietgegenstandes**

1. Die VermieterIn verpflichtet sich, den Mietgegenstand im brauchbaren Zustand zu übergeben. Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Unterfertigung des Mietvertrages besichtigt und erklärt, dass sich der Mietbestand im vertraglich bedungenen Zustand befindet, wenn er im besichtigten Zustand übergeben wird und wenn keine versteckten Mängel vorliegen.

Bei Übergabe des Mietgegenstandes wird von der VermieterIn ein Übergabeprotokoll errichtet, in dem die Mängelfreiheit bestätigt wird oder in das allfällige Mängel, die - entgegen dem vertraglich bedungenen Zustand - vorliegen, aufzunehmen sind. Versteckte Mängel, die dem vertraglich bedungenen Zustand widersprechen, sind vom Mieter der VermieterIn unverzüglich zum Zwecke der Mängelbehebung anzuzeigen. Wird kein Übergabeprotokoll angefertigt, verpflichtet sich der Mieter, allfällige Mängel dem Vermieter innerhalb von 3 Werktagen nachweislich anzuzeigen.

2. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mietgegenstand pfleglich zu behandeln ist. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die zugehörigen Einrichtungsgegenstände und technischen Einrichtungen den jeweiligen Bedienungsvorschriften entsprechend zu warten, um die ordentliche Benutzbarkeit dieser Einrichtungen laufend zu gewährleisten. Bei nicht Einhaltung Räumt sich der Vermieter das Recht vor den Vertrag nach einer 30 Tage Frist aufzulösen.
3. Bei Notwendigen Sanierungsmaßnahmen im Außen- sowie Innenbereich des Mietobjektes, die zur allgemeinen Verbesserung dienen, stimmt der Mieter hiermit zu. Bei geplanten sowie ungeplanten Sanierungsmaßnahmen, unabhängig des Umfanges, muss der Vermieter kein Einverständnis des Mieters einholen. Die baulichen Maßnahmen müssen jedoch vom Vermieter möglichst, in einer dem Bauumfang entsprechenden Dauer, und ohne gravierende Lärmbelastigung durchgeführt werden. Bei Investitionen die unmittelbar den genannten Mietgegenstand betreffen und verbessern, kann der Vermieter eine Kostenbeteiligung, durch den Mieter in dessen Absprache, geltend machen. Dies kann jedoch auch als monatliche Anpassung, des Hauptmietzinses vereinbart werden.
4. Als regelmäßige Wartungsarbeiten (das sind Kontrolle und gegebenenfalls Reparatur oder Erneuerung der zu wartenden Gegenstände) im Sinne des § 7 (2) gelten:
  - Kontrolle der dauerelastischen Wartungsfugen (Silikonfugen im Sanitär- und Küchenbereich) auch schadhafte Stellen und Dichtheit
  - Überprüfung des Boiler Sicherheitsventil auf Funktionsfähigkeit

- Überprüfung des WC-Schwimmventils auf Dichtheit
  - Entlüftung der Radiatoren bei Beginn der Heizperiode
  - Reinigung der Siebe und Luftsprühdorn der Armaturen
  - Reinigung der Filter bei Lüftungen von Bad und WC oder Klimaanlage
  - Reinigung der Filter bei Dunstabzugshauben
  - Überprüfung des Fehlerstromschutzschalters (FI) auf Funktion
5. Dem Vermieter trifft gemäß § 3 MRG die Erhaltungspflicht des Mietgegenstandes, sofern es sich um die Behebung von **ernten Schäden des Hauses** handelt oder wenn die Erhaltungsarbeit, zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand oder von allgemeinen Teilen ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung notwendig ist. Den Vermieter trifft weiteres gemäß § 3 MRG die Erhaltungspflicht der allgemeinen Teile des Hauses sowie der Gemeinschaftsanlagen. Eine darüber hinausgehende Erhaltungspflicht des Vermieters wird abgelehnt. **Ernte Schäden des Hauses** im Sinne des § 3 MRG sind dem Vermieter ohne Verzug zu melden.
  6. Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für jede **fahrlässige oder Vorsätzliche Beschädigung** des Mietgegenstandes oder die allgemeinen Teile und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen oder Besucher verursacht wurde.
  7. Der Mieter erklärt aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr oder Heizungszufuhr, Gebrechen oder Absperrungen an den Wasser-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen oder der Gleichen, keine Schadenersatzforderung abzuleiten, sofern es sich nicht um Personenschäden handelt oder der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch fahrlässig herbeigeführt hat.
  8. **Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler:** Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass er für sämtliche Kosten der lfd. Wartung und der sich aus diesen ergebenden Reparaturen durch Professionalisten aufzukommen hat. Weiters hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die lfd. Wartung durch Vorlage von entsprechenden Bestätigungen/Rechnungen einer Fachfirma nachzuweisen. Kommt der Mieter seiner vereinbarten Wartungs- und/oder Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die erforderlichen Arbeiten jederzeit, nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung auch im Bestandsobjekt, auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Sollte sich aus mangelnder Reinigung, Pflege und /oder Wartung des vorangeführten Gerätes ein technisches Gebrechen ergeben, welches eine Reparatur oder den Austausch des Gerätes nach sich zieht, so hat der Mieter für die Kosten dieses Gebrechens selbst aufzukommen. Die Entscheidung ob für das oben angeführte Gerät noch Erhaltungsarbeiten aufzuwenden sind oder eine Erneuerung vorzunehmen ist, trifft unter Beachtung der Grundsätze der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ausschließlich der Vermieter. Auch die Gerätewahl bleibt ausschließlich dem Vermieter vorbehalten.

## § 8

### Ersatz von Aufwendungen

1. **Alle Einbauten und übrige Investitionen** des Mieters sind -sofern sie nicht ohnehin eine zwingende Kostenersatzpflicht nach § 10 nach MRG auslösen - nach Wahl der VermieterIn ganz oder teilweise im Mietobjekt jedenfalls aber unentgeltlich zu belassen oder vom Mieter vor zurückstellen des Mietobjektes auf eigene Kosten, unter Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands zu entfernen.
2. Sofern es sich jedoch bei Investitionen des Mieters um notwendigen Aufwand des § 1036 ABGB handelt und diesbezüglich den Vermieter gemäß § 3 MRG eine Erhaltungspflicht getroffen hätte, können diese Einrichtungen im Mietgegenstand verbleiben, sofern der Mieter im Vorfeld die VermieterIn darüber in Kenntnis setzt und eine schriftliche Genehmigung über den notwendigen Aufwand einholt, und steht den Mieter hierfür ein angemessener Ersatz im Sinne und nach Maßgabe des § 1097 ABGB zu.

## § 9

### Untervermietung

1. Das Mietobjekt darf ohne Zustimmung der VermieterIn weder entgeltlich noch präkaristisch ganz oder überwiegend dritten Personen überlassen werden.

## § 10

### Weiter Pflichten des Mieters

1. Das Aufstellen von Fahrzeugen aller Art (z.B. Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kinderwagen) im Hof, im Hauseingang, im Stiegenhaus oder Keller ist untersagt.
2. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass in der kalten Jahreszeit an den Wasserleitungen und den dazugehörigen Einrichtungen des Mietgegenstandes keine Frostschäden entstehen.
3. Das Stiegenhaus darf nicht als Reinigungsplatz verwendet werden, ebenso wenig ist es gestattet, aus dem Fenster Teppiche, Läufer und sonstiges Inventar zu reinigen.
4. Das Halten von Haustieren aller Art ist ohne schriftliche Genehmigung der VermieterIn unzulässig.
5. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die VermieterIn aus wichtigen Gründen zu gestatten wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:
  - A: Wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an Allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig sind.
  - B: Wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem Mietgegenstand oder den Allgemeinteilen notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
6. Für den Fall der Erteilung von behördlichen Auflagen ist die VermieterIn berechtigt, den Mietgegenstand gemäß den Auflagen und Vorschriften umzubauen. Die VermieterIn ist dies falls weiteres berechtigt, Änderungen baulicher, Bautechnischer und Bauphysikalischer Art im Mietbestand vornehmen zu lassen. Der Mieter verpflichtet sich, bauliche Maßnahmen, die aufgrund behördlicher Vorschreibung notwendig sind, zu dulden und zuzulassen.
7. Es ist dem Mieter ausdrücklich verboten, den Mietgegenstand bzw. die Liegenschaft zur Ablagerung gefährlicher Abfälle oder Altöle im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes zu benützen.
8. Das Anbringen einer Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage, insbesondere eines Parabolspiegels ist dem Mieter nur nach Einholung einer schriftlichen Genehmigung der VermieterIn gestattet.
9. Dem Mieter wurde eine Broschüre hinsichtlich des empfohlenen Lüftverhaltens übergeben. Im Falle des Eintritts eines Schadens resultierend aus der nicht Ordnungsgemäßen Lüftung verpflichtet sich der Mieter, die VermieterIn Schad- und Klaglos zu halten.

## **§ 11**

### **Kündigungsgründe**

Die Vertragsteile vereinbaren im Sinne des § 30 ABS, 2 Z.13 MRG nachstehende wichtige und bedeutsame Umstände als Kündigungsgründe:

1. Die Verwendung des Mietobjektes für andere als die vertraglich bedungenen Zwecke ohne Zustimmung der Vermieterin sofern die zweckwidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen der Vermieterin beeinträchtigt.
2. Der Nichterlag bzw. die Nichtauffüllung der Kautions.
3. Nichtzahlung der Anteiligen Betriebskosten.
4. Nichtzahlung des Hauptmietzinses.
5. Der Verstoß gegen das Verbot der Untervermietung.

## **§ 12**

### **Aufrechnungsverbot**

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes gemäß § 4 des Mietvertrages eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden, sofern nicht die Geldforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung des Vermieters stehen, gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind. Der Verzicht des Mieters gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters.

## **§ 13**

### **Hausordnung**

Der Mieter nimmt die beiliegende Hausordnung als integrierten Bestandteil des Mietvertrages zur Kenntnis und stimmt dieser ausdrücklich zu.

## **§ 14**

### **Allgemeine Bestimmungen**

1. Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden.
2. Die für diesen Vertrag oder seine Abänderung zu entrichtenden Rechtsgeschäftsgebühren gemäß § 33 TP5GebG hat der Mieter allein zu tragen.
3. Diese Urkunde wird zweifach errichtet, die Erstschrift erhält der Mieter die Zweitschrift die Vermieterin.
4. Rechtsgeschäftliche Erklärungen der Vermieterin können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietgegenstandes mit der Wirkung zugestellt werden, dass die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind.
5. Der Mieter ist mit der automationsunterstützten Verarbeitung und Übermittlung der ihn betreffenden Daten einverstanden.
6. Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich der Mieter, ab Fälligkeit 5% an Verzugszinsen p.a. sowie € an

Mahnspesen für die erste Mahnung und € 10 für jede weitere Mahnung zu bezahlen.

7. Der Mieter verpflichtet sich weiteres, die notwendigen Kosten einer außergerichtlichen Rechtsverfolgung oder Betreibung zu bezahlen, sofern diese in einem angemessenen Verhältnis zur Betriebenen Forderung stehen.
8. Der Mieter erklärt ausdrücklich den Vertrag Völlinhaltlich gelesen und verstanden zu haben. Falls der Mieter der Deutschen Sprache nicht mächtig ist, erklärt er, sich einen geeigneten Übersetzer vor der Unterfertigung des Vertrages hinzugezogen zu haben.

### § 15

#### Sonstige Bestimmungen

1. Mietnachfolger  
Der Mieter ist berechtigt, einen Mietnachfolger zu den Bedingungen dieses Vertrages namhaft zu machen, den die Vermieterin akzeptieren wird, sofern gegen dessen Person keine begründeten Einwendungen (Bedenken) geltend gemacht werden können. Dieses Recht der Namhaftmachung gilt für den Zeitraum von 10 Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses und kann lediglich einmal ausgeübt werden.
2. Hinweistafeln und Reklameschilder  
Die Anbringung von Geschäftstafeln, Reklameschildern, Firmen- bzw. Leuchtschriften etc an der Fassade des Hauses ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet (wobei die Verrechnung eines Fassadenmietzinses vorbehalten bleibt).
3. § 10 MRG  
Der Mieter bestätigt, keine Ablösezahlungen an den früheren Mieter im Sinne des § 10 Abs. 6 MRG zur Abgeltung des berechtigten Ersatzanspruches des früheren Mieters (insbesondere Ausstattungs- u. Erhaltungszustand) geleistet zu haben, die bei Bestimmung des nach § 16 MRG zu ermittelnden Hauptmietzinses zinsmindernd zu berücksichtigen wären.
4. Rückgabebestimmungen  
Der Mieter ist verpflichtet, den Mietbestand bei Vertragsende leer und geräumt von allen im Eigentum des Mieters stehenden Fahrnissen, besenrein zu übergeben.

Weiters hat der Mieter den Mietbestand nach Beendigung des Bestandverhältnisses in jenem Zustand, wie er übergeben wurde - lediglich vermindert bzw. verschlechtert um die gewöhnliche Abnutzung - zurückzustellen.

Sollte dies nicht erfolgen, ist die Vermieterin berechtigt, die Herstellung des oben genannten Zustandes aus den Mitteln der hinterlegten Kautions zu begleichen.

*Impassung 2020*

Leoben, am 01.08.20

*Johann Franz*  
.....  
(Mieter)

Leoben, am 01.08.20

**V&V**  
Rakovic Adem & Senad  
Lorberaustraße 17  
A-8700 Leoben  
+43 650 50 51 553  
.....  
(Vermieter)

## Mietvertrag vom 05.10.2021

### Mietvertrag

abgeschlossen zwischen den folgenden Vertragspartnern:

I. VermieterIn:

**RAKOVIC SENAD**  
geb. 05.09.1985  
**RAKOVIC ADEM**  
geb. 22.07.1981

**EIGENVERWALTUNG**

II. Mieter:

**Charly König**  
Lorberaustraße 17  
8700 Leoben  
0676 31 66 296

**§ 1**  
**Mietbestand**

1. Gegenstand dieses Mietvertrags ist das im Haus Lorberaustraße 17, 8700 Leoben gelegene Mietobjekt, EG Top 1b mit einer Nutzfläche von 12 m<sup>2</sup>.
2. Der Mietbestand umfasst:
  - Küche inkl. Bestehenden Küchenblock
  - 1 Bad/WC
  - 1 Wohnzimmer
3. Die Wohnung befindet sich in folgendem Zustand:
  - Wände neu ausgemalt (weiß)
  - Neuer Bodenbelag oder Parkettboden
  - Neue Türzargen und Türblätter
  - Neue Fensterstöcke und Fensterflügel
  - Heizanlage mit neuer Gastherme und neuen Heizkörpern, Zentrale Wärmeversorgungsanlage
  - Elektroinstallation in allen Räumen funktionsfähig (erneut)
  - Badezimmer: Waschtisch mit Einhebelarmatur, Badewanne mit Brausearmatur
  - Küche mit Kücheneinrichtung und Kochplatte, Backrohr, Geschirrspüle, Geschirrspüler, Kühlkombigerät, Dunstabzug etc.
4. Die Wohnung ist in brauchbarem Zustand, sie entspricht der Ausstattungskategorie "A" (§15 a Abs. 1 MRG). Die allgemeinen Teile des Gebäudes befinden sich in einem ordnungsgemäßen

#### Erhaltungszustand (§2 Abs. 2 RichtWG)

5. Vermietet werden nur die Innenräume, Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Vermieters.
6. Festgehalten wird noch, dass die Kosten für den PKW Abstellplatz inkludiert sind. Es dürfen keine zusätzlichen Fahrzeuge geparkt werden, sollte dies aber der Fall sein, fallen zusätzliche Kosten von monatlich 20,- € netto pro Fahrzeug an.
7. Folgende Einrichtungsgegenstände (sämtliche, auch Küche mit Kücheneinrichtung, Kochplatte, Spül-, Geschirrspüler, Backrohr, Kühlkombigerät, Armaturen, wenn nach MRG zulässig z.B. angemessener Mietzins = keine Anwendbarkeit des Richtwertes; möglichst genau beschrieben) werden dem Mieter unentgeltlich als Bittleihe bis auf Widerruf zur Verfügung gestellt.

#### § 2

##### Verwendung des Mietgegenstandes

1. Der Mietgegenstand ist ausschließlich zu Wohnzwecken gemietet. Einer anderen Verwendung muss der Vermieter vorher zustimmen. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist dem Mieter ausdrücklich untersagt und stellt - soweit wegen zweckwidriger Verwendung nicht ohnehin schon ein Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2Z6 oder 7MRG vorliegt - einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2Z13MRG dar.
2. Wird der Mietgegenstand auch nur teilweise vertragswidrig genutzt, so beträgt die Konventionalstrafe unbeschadet des Unterlassungs- und Beendigungsanspruches der Vermieterin für diesen Zeitraum 25% des Hauptmietzinses.

#### § 3

##### Vertragsdauer

###### Befristeter Mietvertrag:

1. Das Mietverhältnis beginnt mit 05.10.2021. Es wird für eine Vertragsdauer von 3 Jahren abgeschlossen und erlischt mit 01.10.2024. Bei Einverständnis des Mieters und des Vermieters verlängert sich der Mietvertrag automatisch um ein Jahr nach Ablauf der Vertragsdauer, sofern keine schriftliche Kündigung seitens des Mieters oder des Vermieters vorliegt. Eine vorzeitige Auflösung ist erst nach Ablauf eines Jahres möglich, egal zu welcher Zeit der Mietvertrag gekündigt wird, die dreimonatige Kündigungsfrist ist immer ab dem 1. jedes Monats für drei Monate einzuhalten.
2. Der Mieter verzichtet auf die Dauer von 1 Jahr ab Beginn des Mietverhältnisses auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes. (Kündigungsverzicht des Mieters bei unbefristeten Mietverträgen bei Wohnung- und Geschäftsraummiete ohne Begrenzung der Frist möglich; bei befristeten Mietverträgen nur 1 Jahr bei Wohnungsmiete, unbegrenzt bei Geschäftsraummiete)

#### § 4

##### Mietzins

### Erhaltungszustand (§2 Abs. 2 RichtWG)

5. Vermietet werden nur die Innenräume. Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Vermieters.
6. Festgehalten wird noch, dass die Kosten für den PKW Abstellplatz inkludiert sind. Es dürfen keine zusätzlichen Fahrzeuge geparkt werden, sollte dies aber der Fall sein, fallen zusätzliche Kosten von monatlich 20,- € netto pro Fahrzeug an.
7. Folgende Einrichtungsgegenstände (sämtliche, auch Küche mit Kücheneinrichtung, Kochplatte, Spüle, Geschirrspüler, Backrohr, Kühlkombigerät, Armaturen, wenn nach MRG zulässig z.B. angemessener Mietzins = keine Anwendbarkeit des Richtwertes; möglichst genau beschrieben) werden dem Mieter unentgeltlich als Bittleihe bis auf Widerruf zur Verfügung gestellt.

### § 2

#### Verwendung des Mietgegenstandes

1. Der Mietgegenstand ist ausschließlich zu Wohnzwecken gemietet. Einer anderen Verwendung muss der Vermieter vorher zustimmen. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist dem Mieter ausdrücklich untersagt und stellt - soweit wegen zweckwidriger Verwendung nicht ohnehin schon ein Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 226 oder 7MRG vorliegt - einen wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2213MRG dar.
2. Wird der Mietgegenstand auch nur teilweise vertragswidrig genutzt, so beträgt die Konventionalstrafe unbeschadet des Unterlassungs- und Beendigungsanspruches der Vermieterin für diesen Zeitraum 25% des Hauptmietzinses.

### §3

#### Vertragsdauer

Befristeter Mietvertrag:

1. Das Mietverhältnis beginnt mit 09.10.2021. Es wird für eine Vertragsdauer von 3 Jahren abgeschlossen und erlischt mit 01.10.2024. Bei Einverständnis des Mieters und des Vermieters verlängert sich der Mietvertrag automatisch um ein Jahr nach Ablauf der Vertragsdauer, sofern keine schriftliche Kündigung seitens des Mieters oder des Vermieters vorliegt. Eine vorzeitige Auflösung ist erst nach Ablauf eines Jahres möglich, egal zu welcher Zeit der Mietvertrag gekündigt wird, die dreimonatige Kündigungsfrist immer ab dem 1. Jedes Monats für drei Monate einzuhalten.
2. Der Mieter verzichtet auf die Dauer von 1 Jahr ab Beginn des Mietverhältnisses auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes. (Kündigungsverzicht des Mieters bei unbefristeten Mietverträgen bei Wohnung- und Geschäftsraummieta ohne Begrenzung der Frist möglich; bei befristeten Mietverträgen nur 1 Jahr bei Wohnungsmiete, unbegrenzt bei Geschäftsraummieta)

### § 4

#### Mietzins

1. Als Hauptmietzins würde im Falle eines unbefristeten Mietverhältnisses ein Betrag von € 780,- zulässig vereinbart werden können. Da es sich bei der gegenständlichen Vereinbarung um einen befristeten Hauptmietvertrag handelt, vermindert sich der höchst zulässige Hauptmietzins um 25 % Befristungsabschlag)
- 2.

#### Aufschlüsselung:

Nettomietzins:	€ 117,-
Mwst. MZ:	€ 11,70,-
Netto Betriebskosten:	€ 64,80,-
Mwst. BK:	€ 6,48,-
<b>Bruttomietzins:</b>	<b>€ 200,-</b>

3. Für die Verrechnung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sind die Bestimmungen des MRG anzuwenden. Diese Auslagen werden anteilig nach dem Verhältnis der Nutzflächen § 17 MRG verrechnet, die besonderen Aufwendungen für Heizung werden ebenfalls nach dem Verhältnis der Nutzflächen verrechnet (bzw. direkt über eine befugte Ablesefirma verrechnet).
4. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass dann, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände- dieser Vereinbarung - zugestimmt hat, die Versicherungsprämien hinsichtlich der Sturmschaden- und der -erweiterten Deckungsvariante Leitungswasserversicherung (C-Deckung) zusätzlich als Betriebskosten gelten und daher vom Mieter anteilig zu bezahlen sind. Die vom Mieter zu übernehmenden anteiligen Versicherungsprämien betragen derzeit höchstens € 0,15 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche der gemieteten Wohnung und Monat.

Sollte eine solche Vereinbarung nicht Zustandekommen, würde der Eintritt von nicht versicherten Schäden zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 a MRG führen, sofern die Behebung dieser Schäden mit den Mitteln einer allfällig vorhandenen Hauptmietzinsreserve nicht bewerkstelligt werden kann.

- Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Sturmschäden und Leitungswasserschäden auch an angeschlossenen Einrichtungen (erweiterte Deckungsvariante) zu orts- und verkehrsüblichen Konditionen zu.
5. Der Mietzins ist im Vorhinein jeweils zwischen dem Ersten und dem Fünften eines jeden Kalendermonates fällig.
  6. Die Betriebskosten verändern sich, abgesehen von gesetzlichen Änderungen oder gerichtlichen Verfügungen, aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche. Veränderungen innerhalb des Mietbestandes aufgrund baulicher Maßnahmen des Mieters einschließlich der Verglasung von Balkonen bleiben unberücksichtigt.
  7. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Zuschläge für besondere Aufwendungen monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

### Wertsicherung

1. Der Hauptmietzins wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2005 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat Mai verlautbarte Indexzahl von 2013, Schwankungen bis einschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

### § 6

#### Kautionsleistung des Mieters

- Der Mieter hat leistet keine Kautlon
- Der Vermieter behält sich das Recht vor allfällige Kautionsleistungen, auch nach Vertragsabschluss innerhalb des drei jährigen Mietverhältnisses, einzufordern

### § 7

#### Beschaffenheit des Mietgegenstandes

1. Die Vermieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand im brauchbaren Zustand zu übergeben. Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Unterfertigung des Mietvertrages besichtigt und erklärt, dass sich der Mietbestand im vertraglich bedungenen Zustand befindet, wenn er im besichtigten Zustand übergeben wird und wenn keine versteckten Mängel vorliegen.

Bei Übergabe des Mietgegenstandes wird von der Vermieterin ein Übergabeprotokoll errichtet, in dem die Mängelfreiheit bestätigt wird oder in das allfällige Mängel, die - entgegen dem vertraglich bedungenen Zustand - vorliegen, aufzunehmen sind. Versteckte Mängel, die dem vertraglich bedungenen Zustand widersprechen, sind vom Mieter der Vermieterin unverzüglich zum Zwecke der Mängelbehebung anzuzeigen. Wird kein Übergabeprotokoll angefertigt, verpflichtet sich der Mieter, allfällige Mängel den Vermieter innerhalb von 3 Werktagen nachweislich anzuzeigen.

2. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mietgegenstand pfleglich zu behandeln ist. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die zugehörigen Einrichtungsgegenstände und technischen Einrichtungen den jeweiligen Bedienungsvorschriften entsprechend zu warten, um die ordentliche Benutzbarkeit dieser Einrichtungen laufend zu gewährleisten. Bei nicht Einhaltung Räumt sich der Vermieter das Recht vor den Vertrag nach einer 30 Tage Frist aufzulösen.
3. Bei Notwendigen Sanierungsmaßnahmen im Außen- sowie Innenbereich des Mietobjektes, die zur allgemeinen Verbesserung dienen, stimmt der Mieter hiermit zu. Bei geplanten sowie ungeplanten Sanierungsmaßnahmen, unabhängig des Umfanges, muss der Vermieter kein Einverständnis des Mieters einholen. Die baulichen Maßnahmen müssen jedoch vom Vermieter möglichst, in einer dem Bauumfang entsprechenden Dauer, und ohne gravierende Lärmbelästigung durchgeführt werden. Bei Investitionen unmittelbar den genannten Mietgegenstand betreffen und verbessern, kann der Vermieter eine Kostenbeteiligung, durch den Mieter in dessen Absprache, geltend machen. Dies kann jedoch auch als monatliche Anpassung, des Hauptmietzinses vereinbart werden.
4. Als regelmäßige Wartungsarbeiten (das sind Kontrolle und gegebenenfalls Reparatur oder Erneuerung der zu wartenden Gegenstände) im Sinne des § 7 (2) gelten:
  - Kontrolle der dauerelastischen Wartungsfugen (Silikonfugen im Sanitär- und Küchenbereich) auch schadhafte Stellen und Dichtheit
  - Überprüfung des Boiler Sicherheitsventil auf Funktionsfähigkeit

- Überprüfung des WC-Schwimmerventils auf Dichtheit
- Entlüftung der Radiatoren bei Beginn der Heizperiode
- Reinigung der Siebe und Luft sprudler der Armaturen
- Reinigung der Filter bei Lüftungen von Bad und WC oder Klimaanlage
- Reinigung der Filter bei Dunstabzugshauben
- Überprüfung des Fehlerstromschutzschalters (FI) auf Funktion

5. Dem Vermieter trifft gemäß § 3 MRG die Erhaltungspflicht des Mietgegenstandes, sofern es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt oder wenn die Erhaltungsarbeiten, zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand oder von allgemeinen Teilen ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung notwendig ist. Den Vermieter trifft weiteres gemäß § 3 MRG die Erhaltungspflicht der allgemeinen Teile des Hauses sowie der Gemeinschaftsanlagen. Eine darüber hinausgehende Erhaltungspflicht des Vermieters wird abbedungen. Ernste Schäden des Hauses im Sinne des § 3 MRG sind dem Vermieter ohne Verzug zu melden.

6. Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für jede fahrlässige oder vorsätzliche Beschädigung des Mietgegenstandes oder der allgemein Teile und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen oder Besucher verursacht wurde.

7. Der Mieter erklärt aus zeitweiligen Störungen oder Absperren der Wasserzufuhr oder Heizungszufuhr, Gebrechen oder Absperren an den Wasser-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen oder der Gleichen, keine Schadenersatzforderung abzuleiten, sofern es sich nicht um Personenschäden handelt oder der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch fahrlässig herbeigeführt hat.

8. Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler: Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass er für sämtliche Kosten der Hfd. Wartung und der sich aus dieser ergebenden Reparaturen durch Professionalisten aufzukommen hat. Weiters hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die Hfd. Wartung durch Vorlage von entsprechenden Bestätigungen/Rechnungen einer Fachfirma nachzuweisen. Kommt der Mieter seiner vereinbarten Wartungs- und/oder Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die erforderlichen Arbeiten jederzeit, nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung auch im Bestandsobjekt, auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Sollte sich aus mangelnder Reinigung, Pflege und /oder Wartung des vorangeführten Gerätes ein technisches Gebrechen ergeben, welches eine Reparatur oder den Austausch des Gerätes nach sich zieht, so hat der Mieter für die Kosten dieses Gebrechens selbst aufzukommen. Die Entscheidung ob für das oben angeführte Gerät noch Erhaltungsarbeiten aufzuwenden sind oder eine Erneuerung vorzunehmen ist, trifft unter Beachtung der Grundsätze der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ausschließlich der Vermieter. Auch die Gerätewahl bleibt ausschließlich dem Vermieter vorbehalten.

**§ 8**

**Ersatz von Aufwendungen**

1. Alle Einbauten und übrige Investitionen des Mieters sind - sofern sie nicht ohnehin eine zwingende Kostenersatzpflicht nach § 10 nach MRG auslösen - nach Wahl der Vermieterin ganz oder teilweise im Mietobjekt jedenfalls aber unentgeltlich zu belassen oder vom Mieter vor zurückstellen des Mietobjektes auf eigene Kosten, unter Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands zu entfernen.
2. Sofern es sich jedoch bei Investitionen des Mieters um notwendigen Aufwand des § 1036 ABGB handelt und diesbezüglich den Vermieter gemäß § 3 MRG eine Erhaltungspflicht getroffen hätte, können diese Einrichtungen im Mietgegenstand verbleiben, sofern der Mieter im Vorfeld die Vermieterin darüber in Kenntnis setzt und eine schriftliche Genehmigung über den notwendigen Aufwand einholt, und steht den Mieter hierfür ein angemessener Ersatz im Sinne und nach Maßgabe des § 1097 ABGB zu.

## § 9

### Untervermietung

1. Das Mietobjekt darf ohne Zustimmung der Vermieterin weder entgeltlich noch präkaristisch ganz oder überwiegend dritten Personen überlassen werden.

## § 10

### Weiter Pflichten des Mieters

1. Das Aufstellen von Fahrzeugen aller Art (z.B. Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kinderwagen) im Hof, im Hauseingang, im Stiegenhaus oder Keller ist untersagt.
2. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass in der kalten Jahreszeit an den Wasserleitungen und den dazugehörigen Einrichtungen des Mietgegenstandes keine Frostschäden entstehen.
3. Das Stiegenhaus darf nicht als Reinigungsplatz verwendet werden, ebenso wenig ist es gestattet, aus den Fenstern Teppiche, Läufer und sonstiges Inventar zu reinigen.
4. Das Halten von Haustieren aller Art ist ohne schriftliche Genehmigung der Vermieterin unzulässig.
5. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin aus wichtigen Gründen zu gestatten wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Er hat die vorübergehende Benutzung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:
  - A: Wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an Allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig sind.
  - B: Wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem Mietgegenstand oder den Allgemeinteilen notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwegung aller Interessen auch zumutbar ist.
6. Für den Fall der Erteilung von behördlichen Auflagen ist die Vermieterin berechtigt, den Mietgegenstand gemäß den Auflagen und Vorschriften umzubauen. Die Vermieterin ist dies falls weiteres berechtigt, Änderungen baulicher, bautechnischer und bauphysikalischer Art im Mietbestand vornehmen zu lassen. Der Mieter verpflichtet sich, bauliche Maßnahmen, die aufgrund behördlicher Verschreibung notwendig sind, zu dulden und zuzulassen.
7. Es ist dem Mieter ausdrücklich verboten, den Mietgegenstand bzw. die Liegenschaft zur Ablagerung gefährlicher Abfälle oder Altale im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes zu benutzen.
8. Das Anbringen einer Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage, insbesondere eines Parabolspiegels ist der Mieter nur nach Einholung einer schriftlichen Genehmigung der Vermieterin gestattet.
9. Dem Mieter wurde eine Broschüre hinsichtlich des empfohlenen Lüftverhaltens übergeben. Im Falle des Eintritts eines Schadens resultierend aus der nicht Ordnungsgemäßen Lüftung verpflichtet sich der Mieter, die Vermieterin Schad- und Klages zu halten.

## § 11

Kündigung

Die Verträge  
und beding

1.

2.

3.

4.

5.

§ 11

Au

## Kündigungsgründe

Die Vertragsparteien vereinbaren im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG nachstehende wichtige und bedeutsame Umstände als Kündigungsgründe:

Die Verwendung des Mietobjektes für andere als die vertraglich bedingenen Zwecke ohne Zustimmung der Vermieterin sofern die zweckwidrige Verwendung des Mietgegenstandes die Interessen der Vermieterin beeinträchtigt.

Der Nichterlag bzw. die Nichtauffüllung der Kaution.

Nichtzahlung der Anteiligen Betriebskosten.

Nichtzahlung des Hauptmietzinses.

Der Verstoß gegen das Verbot der Untervermietung.

## § 12 Aufrechnungsverbot

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes gemäß § 4 des Mietvertrages eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden, sofern nicht die Geldforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit der Forderung des Vermieters stehen, gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind. Der Verzicht des Mieters gilt außerdem nicht für Fälle der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters.

## § 13 Hausordnung

Der Mieter nimmt die beiliegende Hausordnung als integrierten Bestandteil des Mietvertrages zur Kenntnis und stimmt dieser ausdrücklich zu.

## § 14 Allgemeine Bestimmungen

1. Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden.
2. Die für diesen Vertrag oder seine Abänderung zu entrichtenden Rechtsgeschäftsgebühren gemäß § 33 TP5GebG hat der Mieter allein zu tragen.
3. Diese Urkunde wird zweifach errichtet, die Erstschrift erhält der Mieter die Zweitschrift die Vermieterin.
4. Rechtsgeschäftliche Erklärungen der Vermieterin können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietgegenstandes mit der Wirkung zugestellt werden, das die Erklärungen als dem Mieter zugegangen angesehen sind.
5. Der Mieter ist mit der automatisierten Verarbeitung und Übermittlung der ihn betreffenden Daten einverstanden.
6. Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich der Mieter, ab Fälligkeit 5% an Verzugszinsen p.a. sowie € an Mahnspesen für die erste Mahnung und € 10 für jede weitere Mahnung zu bezahlen.
7. Der Mieter verpflichtet sich weiteres, die notwendigen Kosten einer außergerichtlichen Rechtsverfolgung oder Betreibung zu bezahlen, sofern diese in einem angemessenen Verhältnis zur Betriebenen Forderung

stehen

8. Der Mieter erklärt ausdrücklich den Vertrag vollständig gelesen und verstanden zu haben. Falls der Mieter der Deutschen Sprache nicht mächtig ist, erklärt er, sich einen geeigneten Übersetzer vor der Unterfertigung des Vertrages hinzuzuziehen zu haben.

#### § 15

#### Sonstige Bestimmungen

1. Mietnachfolger  
Der Mieter ist berechtigt, einen Mietnachfolger zu den Bedingungen dieses Vertrages namhaft zu machen, den die Vermieterin akzeptieren wird, sofern gegen dessen Person keine begründeten Einwendungen (Bedenken) geltend gemacht werden können. Dieses Recht der Namhaftmachung gilt für den Zeitraum von 10 Jahren ab Beginn des Mietverhältnisses und kann lediglich einmal ausgeübt werden.
2. Hinweistafeln und Reklameschilder  
Die Anbringung von Geschäftstafeln, Reklameschildern, Firmen- bzw. Leuchtschriften etc an der Fassade des Hauses ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet (wobei die Verrechnung eines Fassadenmietzinses vorbehalten bleibt).
3. § 10 MRG  
Der Mieter bestätigt, keine Abföserzahlungen an den früheren Mieter im Sinne des § 10 Abs. 6 MRG zur Abgeltung des berechtigten Ersatzanspruches des früheren Mieters (insbesondere Ausstattungs- u. Erhaltungszustand) geleistet zu haben, die bei Bestimmung des nach § 16 MRG zu ermittelnden Hauptmietzinses zuzumindernd zu berücksichtigen wären.
4. Rückgabebestimmungen  
Der Mieter ist verpflichtet, den Mietbestand bei Vertragsende leer und geräumt von allen im Eigentum des Mieters stehenden Fahrnissen, besenrein zu übergeben.  
Weiters hat der Mieter den Mietbestand nach Beendigung des Bestandverhältnisses in jenem Zustand, wie er übergeben wurde - lediglich vermindert bzw. verschlechtert um die gewöhnliche Abnutzung - zurückzustellen.  
Sollte dies nicht erfolgen, ist die Vermieterin berechtigt, die Herstellung des oben genannten Zustandes aus den Mitteln der hinterlegten Kautions zu begleichen.
5. Gebührenbemessung: Gebührenvermerk  
Derzeit sind keine Gebühren

Leoben, am 05.10.21

  
.....  
(Mieter)

Leoben, am 05.10.21

 **Rakovic Adem & Senad**  
Lortzstraße 17  
A - 8700 Leoben  
+386 59 51 553

## Mietvertrag vom 01.05.2020

### Mietvertrag

abgeschlossen zwischen den folgenden Vertragsteilen:

I. Vermieter:

**V&V Vermietung und Verpachtung**  
Lorberaustraße 17 – 8700 Leoben  
vermietungrakovic@gmx.at  
**RAKOVIC SENAD**  
geb. 05.09.1985 – 0680/1166418  
**RAKOVIC ADEM**  
geb. 22.07.1981 – 0676/9148904



Adem & Senad Rakovic  
Lorberaustraße 17  
8700 Leoben  
0680/1166418 + 0660/9951355  
vermietungrakovic@gmx.at

II. MieterIn:

**ASR Sanierungstechnik KG**  
Lorberaustraße 17  
8700 Leoben

1. Gegenstand dieses Mietvertrags ist die Garage Nr. 1 und 2 Liegenschaft Lorberaustraße 17, 8700 Leoben.
2. Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2020 und wird befristet auf 3 Jahre abgeschlossen.  
Nach Ablauf der 3-jährigen Befristung läuft der Vertrag einfach weiter, außer bei Kündigung von einem der beiden Vertragspartnern 3 Monate vor Ablauf des Vertrages.  
Die Bindefrist beträgt 1 Jahr.  
Nach automatischer Verlängerung des Vertrages, kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats aufgekündigt werden.
3.
  - a. Der Mietzins beträgt monatlich brutto € 175,00 pro Garage inkl. Betriebskosten und Mehrwertsteuer.
  - b. Bei Stromanschluss – Licht und eine 13A Schuko Steckdose wird ein monatlicher Teilzahlungsbetrag von € 10,00 brutto fällig mittels Bankeinzug. Die Abrechnung erfolgt jährlich und wird mittels Subzähler außerhalb der Garagenbox ermittelt. Bei der Jahresabrechnung ergibt sich dann ein Guthaben oder ein Rückstand der vom Mieter noch zu bezahlen ist bzw. an den Mieter zurücküberwiesen wird.
  - c. Der Mietzins wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaublichen Index der Verbraucherpreise 2010 wertbezogen. Sollte der Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.  
Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat Jänner 2014 verlaubliche Indexzahl.  
Schwankungen bis ausschließlich 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.
  - d. Der Mietzins inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer sind im Vorhinein jeweils am Ersten eines Kalendermonats fällig.
  - e. Die Bezahlung des Brutto-Mietzins erfolgt mittels Bankeinzug.
  - f. Bei Zahlungsverzug durch den Mieter werden Mahnspesen von derzeit € 5, – bzw. derzeit € 10, – für die erste bzw. zweite Mahnung sowie Verzugszinsen von derzeit 10% p.a. ausdrücklich vereinbart. Mit der 3. Mahnung ist das Mietverhältnis gekündigt und die ausständigen Kosten werden von uns eingeklagt.
4. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten und

verzichtet auf die Anwendung des § 1096 ABGB. Der Mieter hat insbesondere für die Reinhaltung des Mietgegenstandes zu sorgen.

5. Die anfallenden Betriebskosten gehen zu Lasten des Mieters und werden anteilig verrechnet.
6. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen an den Vermieter, die in keinem Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit Mietzins aufzurechnen.
7. Sonstige Vereinbarungen:
  - a. Die Untervermietung bzw. sonstige teilweise oder gänzliche Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag ist untersagt.
  - b. Der Vermieter übernimmt keine wie immer geartete Haftung für Schäden an Fahrzeugen des Mieters aus welchem Titel immer.
  - c. Das Waschen des Fahrzeuges im Mietgegenstand und im Bereich der Hofflächen ist nicht gestattet, ebenso ist die Vornahme feuergefährlicher Arbeiten, wie z.B. Das Reinigen von Motoren mit Benzin, untersagt.
  - d. Der Mieter verpflichtet sich, jedem übermäßigen Lärm zu vermeiden und die Belästigung von anderen Mietern, Nachbarn und Anrainern möglichst gering zu halten.
  - e. Das Abstellen von Fahrzeugen mit undichtem Tank, rinnenden Vergasern oder schadhaften Leitungen ist verboten.
  - f. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand unverzüglich nach Aufforderung durch den Vermieter für die angemessene Dauer notwendiger Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten zu räumen.
  - g. Fremde Fahrzeuge dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters im Mietgegenstand abgestellt werden.
8. Der Mieter verpflichtet sich, die technische Anweisung einzuhalten.
9. Aktuell sieht der Gesetzgeber keine Vergebührung vor; sollte dies sich wieder ändern, können diese Abgaben durch den Vermieter jederzeit vom Mieter eingehoben und abgeführt werden.
10. Die Kosten für die Errichtung dieses Mietvertrages, sowie die administrative Abwicklung belaufen sich auf einmalig € 0, -- und sind vom Mieter zu tragen. Die Bezahlung erfolgt mit dem ersten Mietzins. Dieser Betrag ist nicht bei Auflösung des Mietverhältnisses nicht rückerstattbar.
11. Dieser Vertrag wird zweifach errichtet; die Erstschrift erhält der Mieter, die Zweitschrift der Vermieter. Folgende Anlagen wurden vom Vermieter mit diesem Mietvertrag ausgehändigt: Datenschutz Einwilligungserklärung, Übergabe Protokoll, Bankverbindung

Leoben, am 1.05.2020

Leoben, am 01.05.2020

  
ASR  
Sanierungstechnik  
Lorberstraße 17  
8700 Leoben  
+43 31 66 418  
(Mieter)

  
Rakovic Adam & Senad  
Lorberstraße 17  
8700 Leoben  
+43 650 59 51 553

## Mietvertrag

abgeschlossen zwischen den folgenden Vertragsteilen:

I. Vermieter:

V&V Vermietung und Verpachtung  
Lorberaustraße 17 – 8700 Leoben  
vermietungrakovic@gmx.at  
RAKOVIC SENAD  
geb. 05.09.1985 – 0680/1166418  
RAKOVIC ADEM  
geb. 22.07.1981 – 0676/9148904



Adem & Senad Rakovic  
Lorberaustraße 17  
8700 Leoben  
0680/1166418 + 0650/2951553  
vermietungrakovic@gmx.at

II. MieterIn:

Bashkim Mecinaj  
Lorberaustraße 17/4  
8700 Leoben

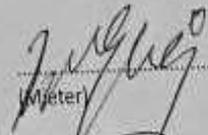
1. Gegenstand dieses Mietvertrags ist die Garage Nr. 3 und 4 Liegenschaft Lorberaustraße 17, 8700 Leoben.
2. Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2025 und wird befristet auf 3 Jahre abgeschlossen.  
Nach Ablauf der 3-jährigen Befristung läuft der Vertrag einfach weiter, außer bei Kündigung von einem der beiden Vertragspartnern 3 Monate vor Ablauf des Vertrages.  
Die Bindefrist beträgt 1 Jahr.  
Nach automatischer Verlängerung des Vertrages, kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats aufgekündigt werden.
3.
  - a. Der Mietzins beträgt monatlich brutto € 75,00 pro Garage inkl. Betriebskosten und Mehrwertsteuer.
  - b. Bei Stromanschluss – Licht und eine 13A Schukosteckdose wird ein monatlicher Teilzahlungsbetrag von € 5,00 brutto fällig mittels Bankeinzug. Die Abrechnung erfolgt jährlich und wird mittels Subzähler außerhalb der Garagenbox ermittelt. Bei der Jahresabrechnung ergibt sich dann ein Guthaben oder ein Rückstand der vom Mieter noch zu bezahlen ist bzw. an den Mieter zurücküberwiesen wird.
  - c. Der Mietzins wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaublichen Index der Verbraucherpreise 2010 wertbezogen. Sollte der Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.  
Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat Jänner 2014 verlaubliche Indexzahl.  
Schwankungen bis ausschließlich 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.
  - d. Der Mietzins inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer sind im Vorhinein jeweils am Ersten eines Kalendermonats fällig.
  - e. Die Bezahlung des Brutto-Mietzinses erfolgt mittels Bankeinzug.
  - f. Bei Zahlungsverzug durch den Mieter werden Mahnspesen von derzeit € 5, – bzw. derzeit € 10, – für die erste bzw. zweite Mahnung sowie Verzugszinsen von derzeit 10% p.a. ausdrücklich vereinbart. Mit der 3. Mahnung ist das Mietverhältnis gekündigt und die ausständigen Kosten werden von uns eingeklagt.
4. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten und

verzichtet auf die Anwendung des § 1096 ABGB. Der Mieter hat insbesondere für die Reinhaltung des Mietgegenstandes zu sorgen.

5. Die anfallenden Betriebskosten gehen zu Lasten des Mieters und werden anteilig verrechnet.
6. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen an den Vermieter, die in keinem Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit Mietzins aufzurechnen.
7. Sonstige Vereinbarungen:
  - a. Die Untervermietung bzw. sonstige teilweise oder gänzliche Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag ist untersagt.
  - b. Der Vermieter übernimmt keine wie immer geartete Haftung für Schäden an Fahrzeugen des Mieters aus welchem Titel immer.
  - c. Das Waschen des Fahrzeuges im Mietgegenstand und im Bereich der Hofflächen ist nicht gestattet, ebenso ist die Vornahme feuergefährlicher Arbeiten, wie z.B. Das Reinigen von Motoren mit Benzin, untersagt.
  - d. Der Mieter verpflichtet sich, jedem übermäßigen Lärm zu vermeiden und die Belästigung von anderen Mietern, Nachbarn und Anrainern möglichst gering zu halten.
  - e. Das Abstellen von Fahrzeugen mit undichtem Tank, rinnenden Vergasern oder schadhaften Leitungen ist verboten.
  - f. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand unverzüglich nach Aufforderung durch den Vermieter für die angemessene Dauer notwendiger Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten zu räumen.
  - g. Fremde Fahrzeuge dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters im Mietgegenstand abgestellt werden.
8. Der Mieter verpflichtet sich, die technische Anweisung einzuhalten.
9. Aktuell sieht der Gesetzgeber keine Vergebührung vor, sollte dies sich wieder ändern, können diese Abgaben durch den Vermieter jederzeit vom Mieter eingehoben und abgeführt werden.
10. Die Kosten für die Errichtung dieses Mietvertrages, sowie die administrative Abwicklung belaufen sich auf einmalig € 0, - und sind vom Mieter zu tragen. Die Bezahlung erfolgt mit dem ersten Mietzins. Dieser Betrag ist nicht bei Auflösung des Mietverhältnisses nicht rückerstattbar.
11. Dieser Vertrag wird zweifach errichtet; die Erstschrift erhält der Mieter, die Zweitschrift der Vermieter.  
Folgende Anlagen wurden vom Vermieter mit diesem Mietvertrag ausgehändigt: Datenschutz Einwilligungserklärung, Übergabe Protokoll, Bankverbindung

Leoben, am 01.01.25

Leoben, am 01.01.25

  
.....  
(Mieter)  
 Rakovic Adem & Senad  
Leobenstraße 17  
A-8700 Leoben  
+38505951553

Madritsch Veronika, Ingenieurbüro für Bauphysik  
Madritsch Veronika  
Schulgasse 27  
8720 Knittelfeld  
+43 664/ 34 11 889  
office@blowerdoor-test.at

---

# ENERGIEAUSWEIS

## Planung Mehrfamilienhaus

140716 BV Lorberaustraße 17 inkl. DG Ausbau neu

Rakovic Adem und Rakovic Senad  
Pebalstraße 35  
A-8700 Leoben



---

16.07.2014

# Energieausweis für Wohngebäude - Planung

**oia**  
Österreichischer  
Institut für  
Ökonomie

Die Fachstelle  
für Energie  
Effizienz  
Gebäude 2011

<b>BEZEICHNUNG:</b>	140716 BV Lorberaustraße 17 inkl. DG Ausbau neu		
Gebäudeteil		Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Lorberaustraße 17	Katastralgemeinde	Donawitz
PLZ/Ort	8704 Donawitz	KG-Nr	80303
Grundstücknr.	43	Seehöhe	575 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Flächen berechneten zu Deckung zugeführt werden muss.

**WWB:** Der Warmwasserenergiebedarf ist als sicherer Energieerzeuger definiert. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, wofür ein ca. 20°C kaltes Heizwasser mit 8°C auf 37°C erhitzt wird.

**HEB:** Der Heizenergiebedarf, welcher zusätzlich zum Heizwärmebedarf die Verluste der Heizanlage zu decken notwendig ist. Dazu stehen beispielsweise die Verluste des Heizsystems, der Energiebedarf zur Umwälzung etc.

**HWB:** Der Heizenergiebedarf ist als sicherer Energieerzeuger definiert. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen jährlichen Energieverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**PEB:** Der Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Hausheizungsanlage berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Endenergie, die abgekauft werden muss.

**HWB:** Der Primärenergiebedarf ist die gesamte Energie für den Bedarf in Gütern einschließlich aller Verluste im Netz. Diese Werte sollen ausschlaggebend sein, wenn sich ein bestimmtes Areal auf die Erreichung der Ziele für die Klimaziele festlegt bis 2024 - 2030.

**CO<sub>2</sub>:** Gemäß dem Endenergiebedarf durch die verschiedenen Heizungsanlagen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden lokale Kalkulationskoeffizienten verwendet.

**f<sub>ges</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist die Quotient aus dem Endenergiebedarf und dem Heizwärmeenergiebedarf (Heizleistung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Bestenfalls. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizte Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht dem Vorgehen nach ÖNORM B 8110 (Energieeffizienz und Wärmebrücken) des Österreichischen Instituts für Ökonomie in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorschlag-Gesetzes (E. 2016).

Madrloch Voronka, Ingenieurbüro f. Bauphysik, Schulgasse 27, A-8720 Knittfeld, [www.blowerdoor-test.at](http://www.blowerdoor-test.at) [www.facebook.com/TBMadrloch](http://www.facebook.com/TBMadrloch)  
 GEO von Zaharumayr Software GmbH [www.gas.at](http://www.gas.at)

V2014.040408 REPEA11 011 - Steiermark

Projekt: 4997

10.07.2014 05:23

Bearbeiter: Madrlach Voronka

Seite 1

## **Rückstände**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtgemeinde Leoben vom 22.04.2025 ist betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein Rückstand von € 28.902,87 vorhanden.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtwerke Leoben vom 22.04.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 1.371,79 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Daraus ergibt sich folgender Gesamtrückstand:

x)	Stadtgemeinde Leoben	€ 28.902,87
x)	Stadtwerke Leoben	<u>€ 1.371,79</u>
	Rückstand GESAMT	€ 30.274,66

Kontoblatt Kunde

Abgabensummen

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
40 Kanabennützungsggeb.	7.157,27	1.014,24	922,08	92,16				8.171,51	7.428,87	742,84
50 Abfallabfuhrgebühr	12.191,13	1.740,36	1.582,16	158,20				13.931,49	12.665,01	1.266,48
110 Grundsteuer B	4.082,20	108,60	108,60					4.190,80	4.190,80	
180 Kanalisationsbeitrag	1.654,95							1.486,89	1.351,72	135,17
1000 Mahnggeb./GBA	166,22							156,22	156,22	
1010 Säumniszuschlag/GBA	586,96							586,96	586,96	
6604 Gerichtskosten GBA	379,00							379,00	379,00	
<b>Summe</b>	<b>26.207,73</b>	<b>2.863,20</b>	<b>2.612,84</b>	<b>250,36</b>				<b>28.902,87</b>	<b>26.756,38</b>	<b>2.144,49</b>

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 4 / 32

**Stadtgemeinde Leoben**  
**Stadtwerke - Wasserwerk**

Leoben, 28.11.2023

G.Zl.: 8 Wa 1/41-2023

## Rückstandsausweis

(gem. § 229 Bundesabgabenordnung, in der gültigen Fassung)

**Name des Abgabenschuldners:** Adem und Senad Rakovic (Ku.Nr. 54293)

**Anschrift:** Lorberaustraße 17, 8700 Leoben  
**Anlagenadresse:** Lorberaustraße 17, 8700 Leoben

Abgabenart	Zeitraum	Rückstand an		Summe
		Abgaben	Nebenansprüche *	
		EUR	EUR	
Wasserabgabenbescheid	2023	916,26		916,26
Mahngebühren + Säumniszuschlag	2023		11,11	11,11
				-

**Gesamtrückstand** 927,37

Dieser Rückstand ist vollstreckbar.

Für den Bürgermeister:  
Direktor Dipl.-Ing. Ronald Schindler



**\*Nebenansprüche**  
Stundungszinsen  
Säumniszuschlag  
Mahngebühr  
Verspätungszuschlag

# STADTGEMEINDE LEOBEN

## Der Bürgermeister

Herr/Frau/Firma  
ADEM UND SENAD RAKOVIC  
LORBERAUSTRASSE 17  
8700 LEOBEN

### WASSERABGABENBESCHIED

**SPRUCH:** Herr/Frau/Firma ADEM UND SENAD RAKOVIC, LORBERAUSTRASSE 17, 8700 LEOBEN  
wird vorgeschrieben:

Bezeichnung	Zählerstand		Zeitraum		Menge	Betrag	Betrag in EUR	USt.
	alt	neu	von	bis				
Wasser Verbrauch Zähler: 23000598	484	491	1.1.25-10.2.25		27 m3	1,76	47,52	10%
Messpreis Zähler: 23000598			1.1.25-10.2.25		1 Mt(e)	3,93	5,34	10%

Verbrauchs Differenz zum Vorjahr -227,00 m3-

Bisher vorgeschriebene USt: 12,36  
USt-Differenz aus Abrechnung: 7,07

Für den Bürgermeister:  
Dir. Dipl. Ing. Ronald Schindler



Stadtwerke Leoben e.U.  
8700 Leoben, Kerpelystraße 21  
E-Mail: energieabrechnung@stadtwerke-leoben.at

Parteienverkehr: MO bis DO 8:00 bis 18:00 Uhr  
FR 8:00 bis 13:00 Uhr

Rückfragen zu Verrechnung oder Verbrauch:  
Tel.: (03842) 7 23024-124 oder 125

Kundennummer: 54293  
Anlagennummer: 5115001701  
UID-Nummer:

Abrechnungsnummer: 10/288/2025  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2025 - 10.02.2025  
Rechnungsdatum: 06.03.2025

Gesamtbetrag netto	52,86 EUR
Umsatzsteuer 10,00 %	5,29 EUR
Gesamtbetrag brutto	58,15 EUR
Rückstand aus Vorperiode	733,94 EUR
Geleistete Zahlungen (bis 06.03)	-347,67 EUR
<b>RESTSCHULD</b>	<b>444,42 EUR</b>

Nutzen Sie bitte den Vorteil eines Abbuchungsauftrages

Bei Anfragen und Reklamationen entweder Kundennummer angeben oder Rechnung vorlegen!  
Bankverbindung: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, IBAN: AT542081524000070045, BIC: STSPAT2GXXX  
DVR-Nr. 0067636, UID-Nr. ATU28581308, Firmenbuch FNS6748 d, Landesgericht Leoben

Hinweise, Begründung und Rechtsmittel-  
belehrung siehe Rückseite

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

**EZ 546, Grundbuch 60303 Donawitz, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 37/3, mit der Adresse 8700 Leoben, Lorberaustraße 17**

<b>JUSTIZ</b> REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	<b>GB</b>
--	-----------

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60303 Donawitz EINLAGEZAHL 546  
BEZIRKSGERICHT Leoben

.....  
Letzte TZ 3217/2024  
.....

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
37/3	G GST-Fläche	*	1098	
	Bauf. (10)		416	
	Gärten(10)		682	Lorberaustraße 17

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

.....

2 a 20047/2012 891/2018 Grunddienstbarkeit Nichtausführung der westl. Gebäudemauer auf Gst 37/3 als Brandmauer an Gst .44  
3 a 3149/2014 Kaufvertrag 2014-06-16 Zuschreibung Gst 37/3 aus EZ 495  
4 a gelöscht

.....

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/2  
Adem Rakovic  
GEB: 1981-07-22 ADR: Pebalstr. 35, Leoben 8700  
a 20047/2012 Kaufvertrag 2011-10-18 Eigentumsrecht  
b 3026/2023 Vorkaufsrecht

2 ANTEIL: 1/2  
Senad Rakovic  
GEB: 1985-09-05 ADR: Fridaustraße 8/1, Leoben 8700  
a 20047/2012 Kaufvertrag 2011-10-18 Eigentumsrecht  
c 3560/2016 Adressenänderung  
d 3026/2023 Vorkaufsrecht  
e gelöscht

.....

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 3796/1995  
DIENSTBARKEIT Schadensverzicht  
gem Pkt. 1.5.2. Kaufvertrag 1992-01-24 für  
1) VOEST-ALPINE Aktiengesellschaft  
2) VOEST-ALPINE Stahl Donawitz Gesellschaft m.b.H.  
b 20047/2012 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 495

2 a 2354/1999 891/2018  
DIENSTBARKEIT Hochspannungsleitung und Fernmeldeanlagen  
hins Gst 37/3 gem Vereinbarung 1999-07-30 für  
Steirische Wasserkraft- und Elektrizitäts-  
Aktiengesellschaft  
b 20047/2012 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 495

6 a 775/2019 Pfandurkunde 2019-03-15  
PFANDRECHT  
Höchstbetrag EUR 50.000,--

Seite 1 von 2

- für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)  
 b 1574/2024 Klage (LG Leoben, 19 Cg 72/24s)  
 7 a 777/2019 Pfandurkunde 2019-03-15  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
 für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)  
 c 1574/2024 Klage (LG Leoben, 19 Cg 72/24s)  
 18 a 3026/2023  
 VORKAUFSRECHT  
 gem Pkt 7. Vorkaufvertrag 2023-08-29 für  
 voestalpine Stahl Donawitz GmbH (FN 86361b)  
 19 a 3515/2023 Rückstandsausweis 2023-11-28, Rückstandsausweis  
 2023-11-28  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 3.408,59  
 Kosten EUR 416,15 für  
 Stadtwerke Leoben e.U. (FN 56748d)  
 ( B E 2745/23z )  
 21 a 2361/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 140.000,--  
 Kosten EUR 5.963,15 4 % Z seit 2024-07-29 für  
 VOLKSBANK STEIERMARK AG (FN 421966p)  
 (9 E 24/24m)  
 22 a 2673/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 2.935,08 s.A. für  
 Stadtgemeinde Leoben  
 (9 E 28/24 z - Beitritt zu 9 E 24/24m)  
 23 a 3217/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 25.352,02 s.A. für  
 Stadtwerke Leoben e.u.  
 (9 E 38/24w - Beitritt zu 9 E 24/24m)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*

### 2.1.3 Dienstbarkeiten:

Hinzuweisen ist, dass im C-Blatt diverse Dienstbarkeiten „1a. und 2a“ vorhanden sind, welche bei den Bewertungsansätzen berücksichtigt wurden.

### 2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.1. Lage

**EZ 546, Grundbuch 60303 Donawitz, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 37/3, mit der Adresse 8700 Leoben, Lorberaustraße 17**

Abbildung 1:

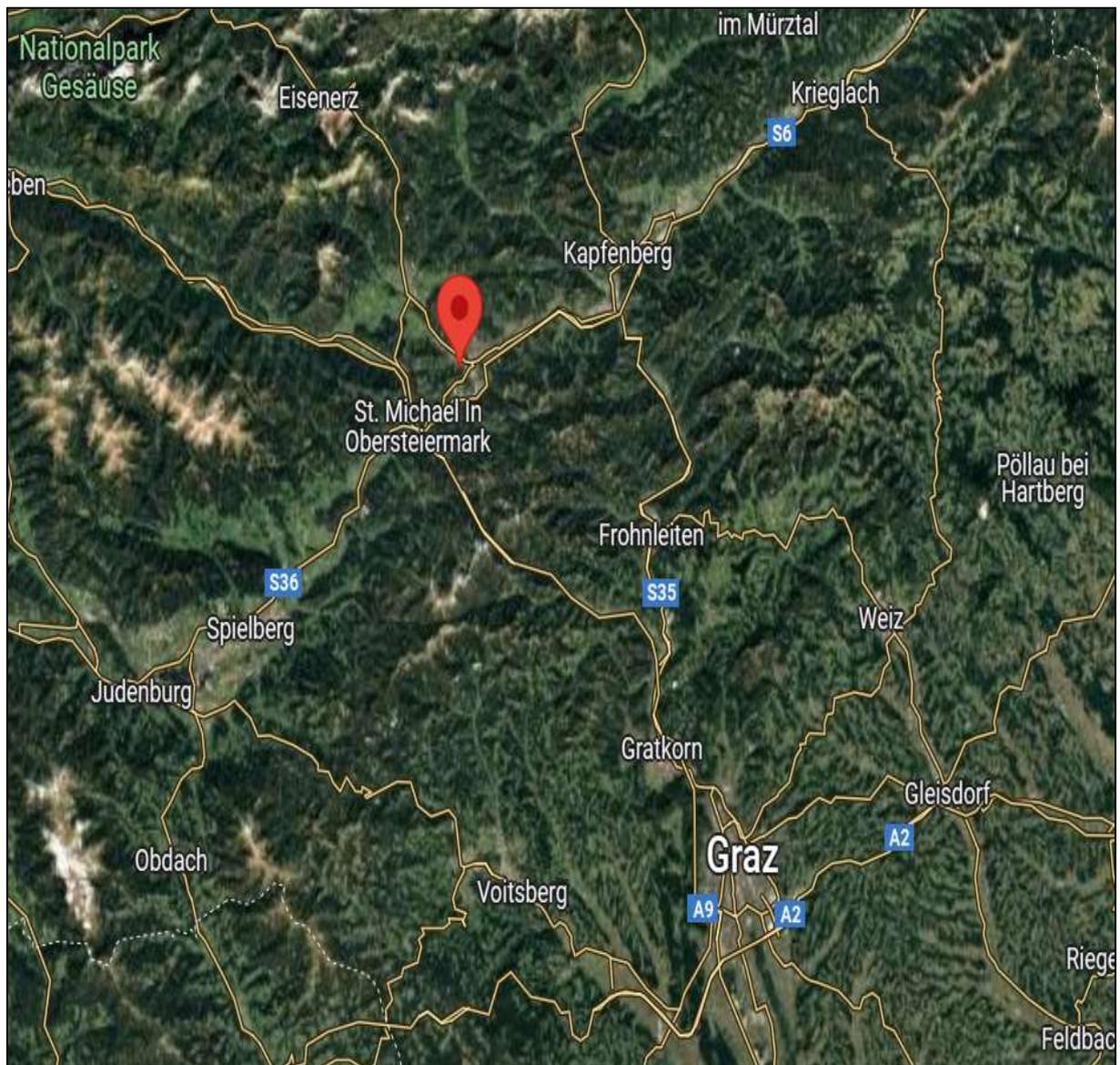


Abbildung 2:

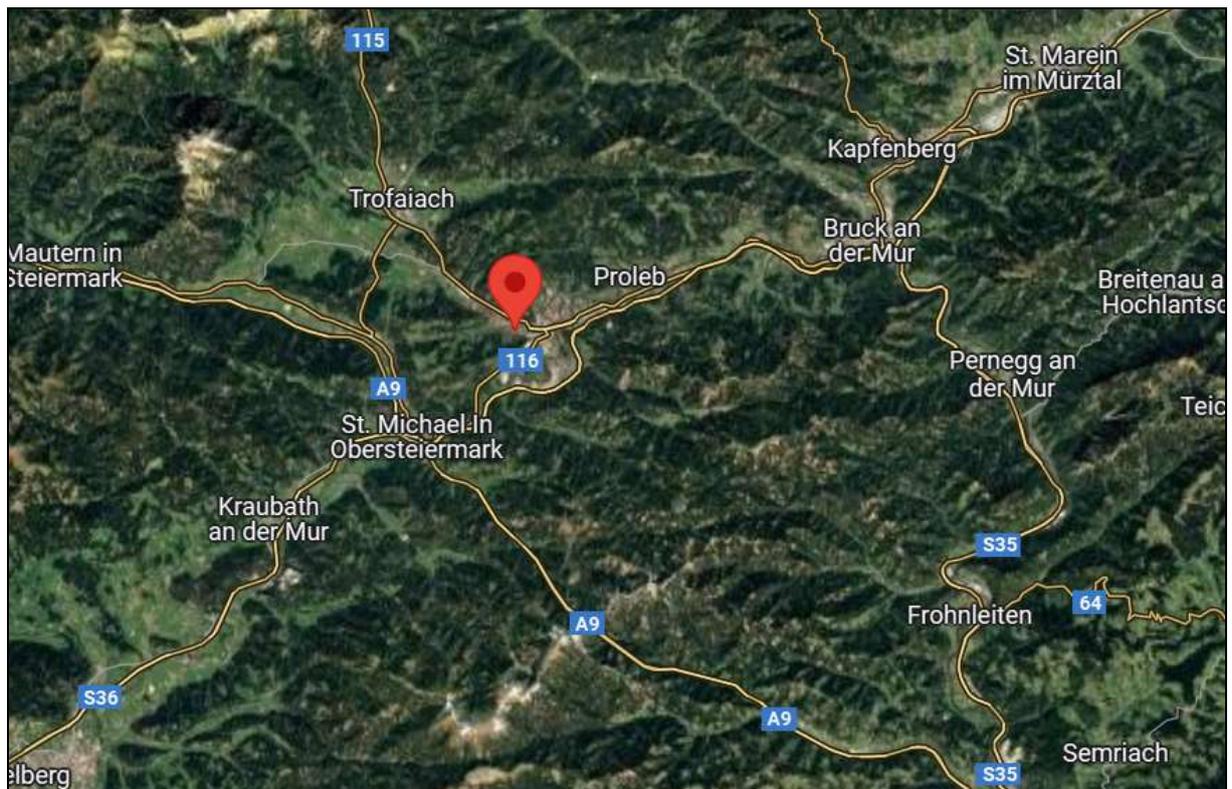


Abbildung 3:

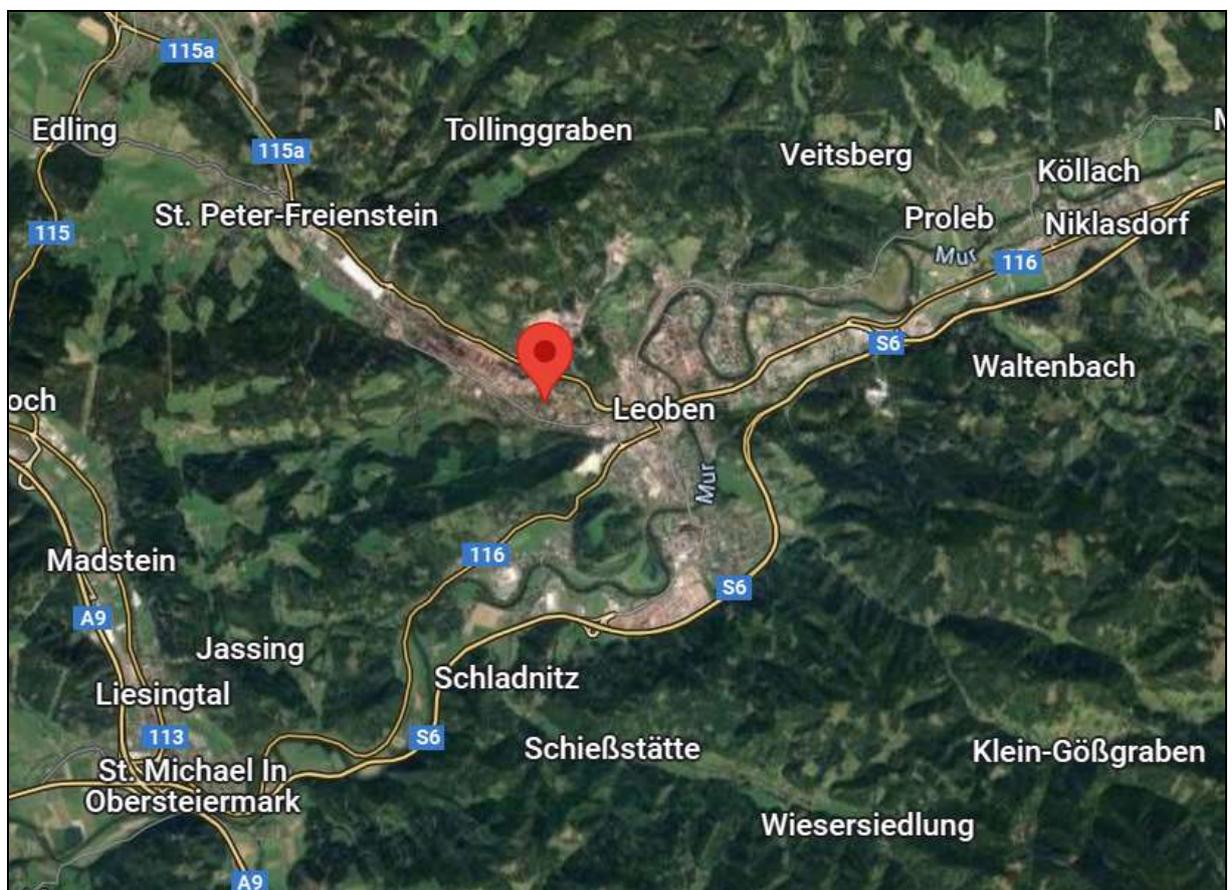


Abbildung 4:

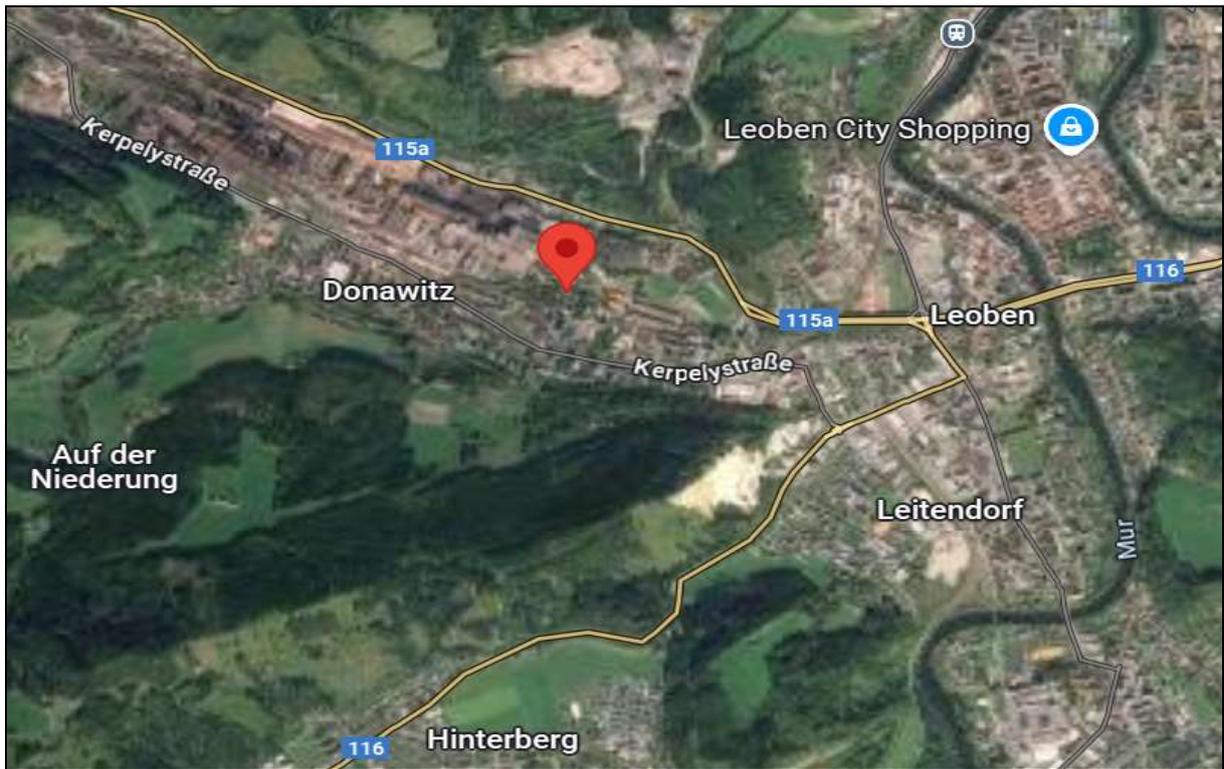


Abbildung 5:

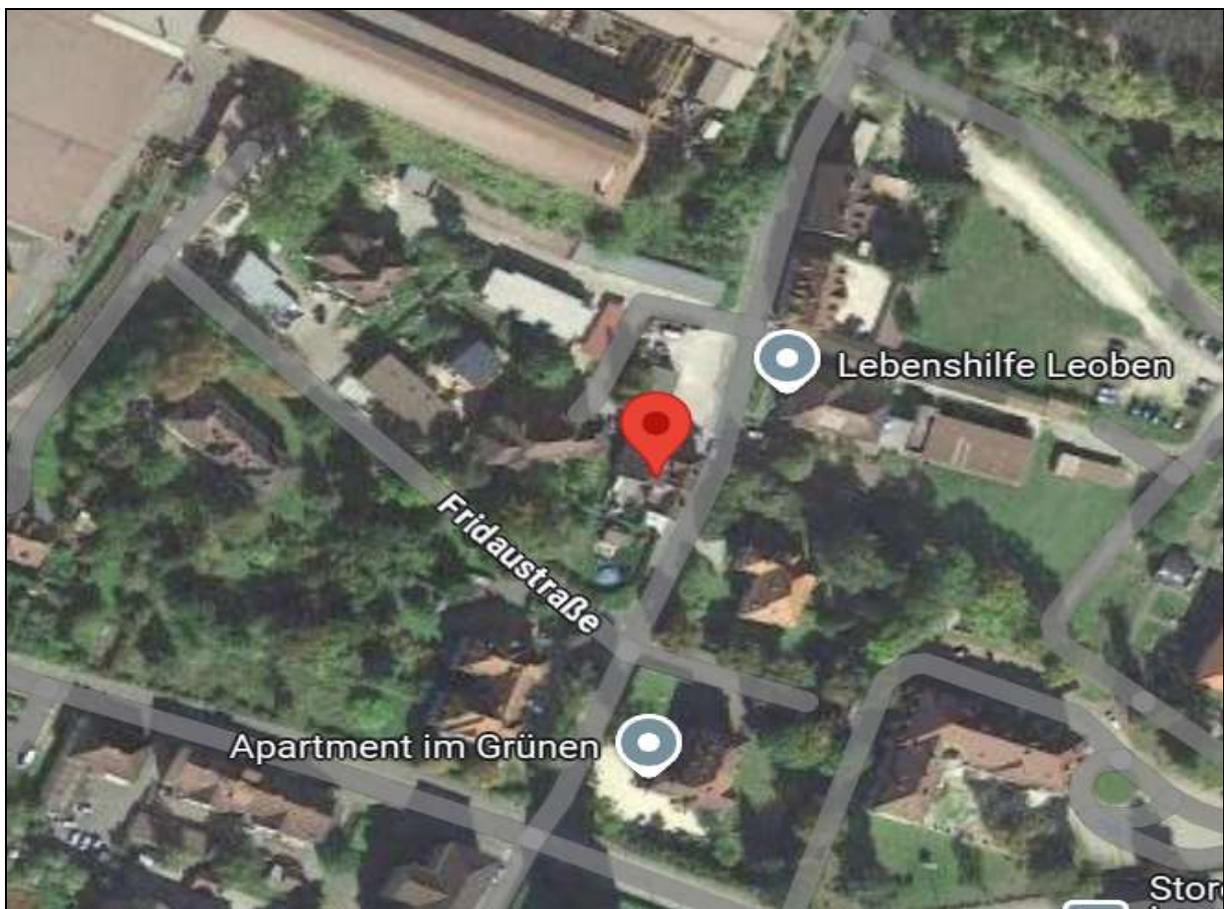
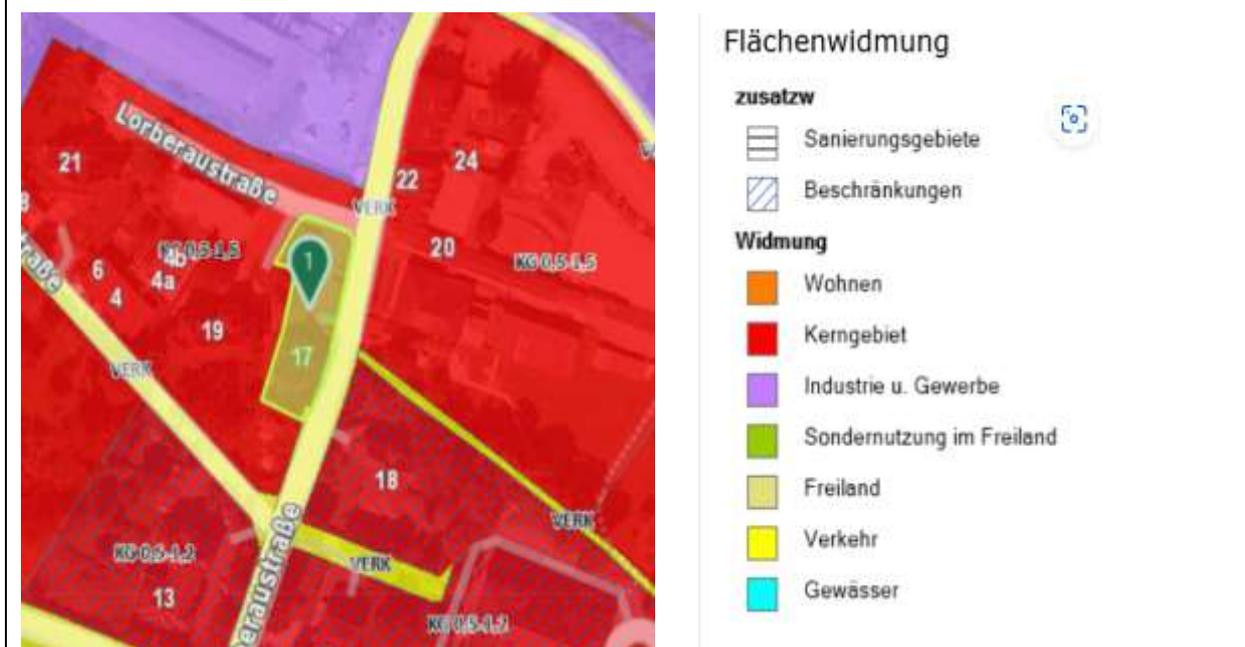


Abbildung 6 – GST – Nr. 37/3



## 2.2. Bebaubarkeit - Widmung:

GST – Nr. 37/3



### 2.3. Objektbeschreibung:

**EZ 546, Grundbuch 60303 Donawitz, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 37/3, mit der Adresse 8700 Leoben, Lorberaustraße 17**





## Wohn- und Geschäftsgebäude mit Garagen

<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Wohn- und Geschäftsgebäude mit Garagen
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Heizung:</u></b>	Laut Auskunft der Verpflichteten Parteien erfolgt die Beheizung der einzelnen Einheiten mittels einer Gas-Zentralheizungsanlage. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.
<b><u>Sonstiges:</u></b>	Garagen

## Beschreibung der Räumlichkeiten

### Wohnung Top 1

<b><u>Bestandsverhältnis:</u></b>	Leerstand
<b><u>Lage/Zugang:</u></b>	Erdgeschoss (Der Zugang zu der Wohnung ist über den hinteren Bereich der Liegenschaft gegeben)



<b><u>Zimmer:</u></b>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Zimmer:</u></b>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Kochnische
<b><u>Nebenraum:</u></b>	Bodenbelag, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen
<b><u>Badezimmer:</u></b>	Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC, Dusche
<b><u>Zimmer:</u></b>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Fotoreihe





### **Büro Top 2+3**

**Bestandsverhältnis:** Vermietet

**Lage/Zugang:** Erdgeschoss



**Vorraum:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

**Zimmer:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

**Zimmer:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

**Zimmer:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

**WC:** Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge - WC

Fotoreihe





## Wohnung Top 1b

Bestandsverhältnis: vermietet

Lage/Zugang: Erdgeschoss



Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Kochnische

Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Handwaschbecken, Dusche

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Verpflichteten Parteien bzw. laut Mietvertrag der Mieter das WC im Gang benutzen kann.

### Fotoreihe



## Wohnung Top 4

Bestandsverhältnis: vermietet

Lage/Zugang: Obergeschoss



Vorraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

WC: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC

Kochnische: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

### Fotoreihe





### Wohnung Top 5

Bestandsverhältnis: vermietet

Lage/Zugang: Obergeschoss



**Zimmer:** Bodenbelag, Wände tapeziert, Holzdecke

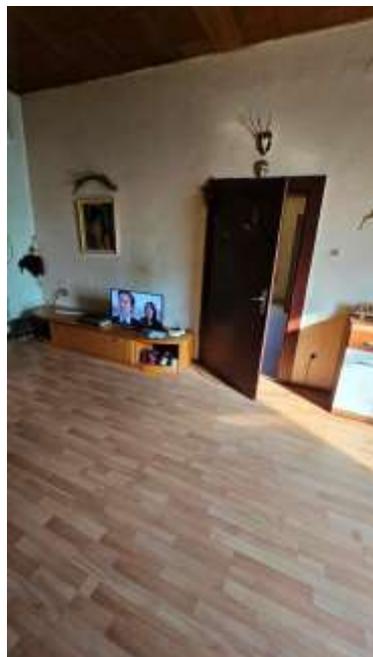
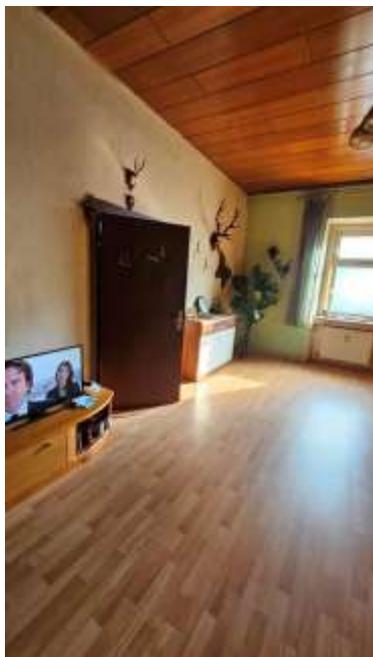
**Küche:** Bodenbelag, Wände tapeziert, Holzdecke

**Badezimmer:** Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Stand – WC, Dusche

**Zimmer:** Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt

**Zimmer:** Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt

Fotoreihe





## Wohnung Top 6

Bestandsverhältnis: Leerstand

Lage/Zugang: Obergeschoss



Zimmer: Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt

Flur: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

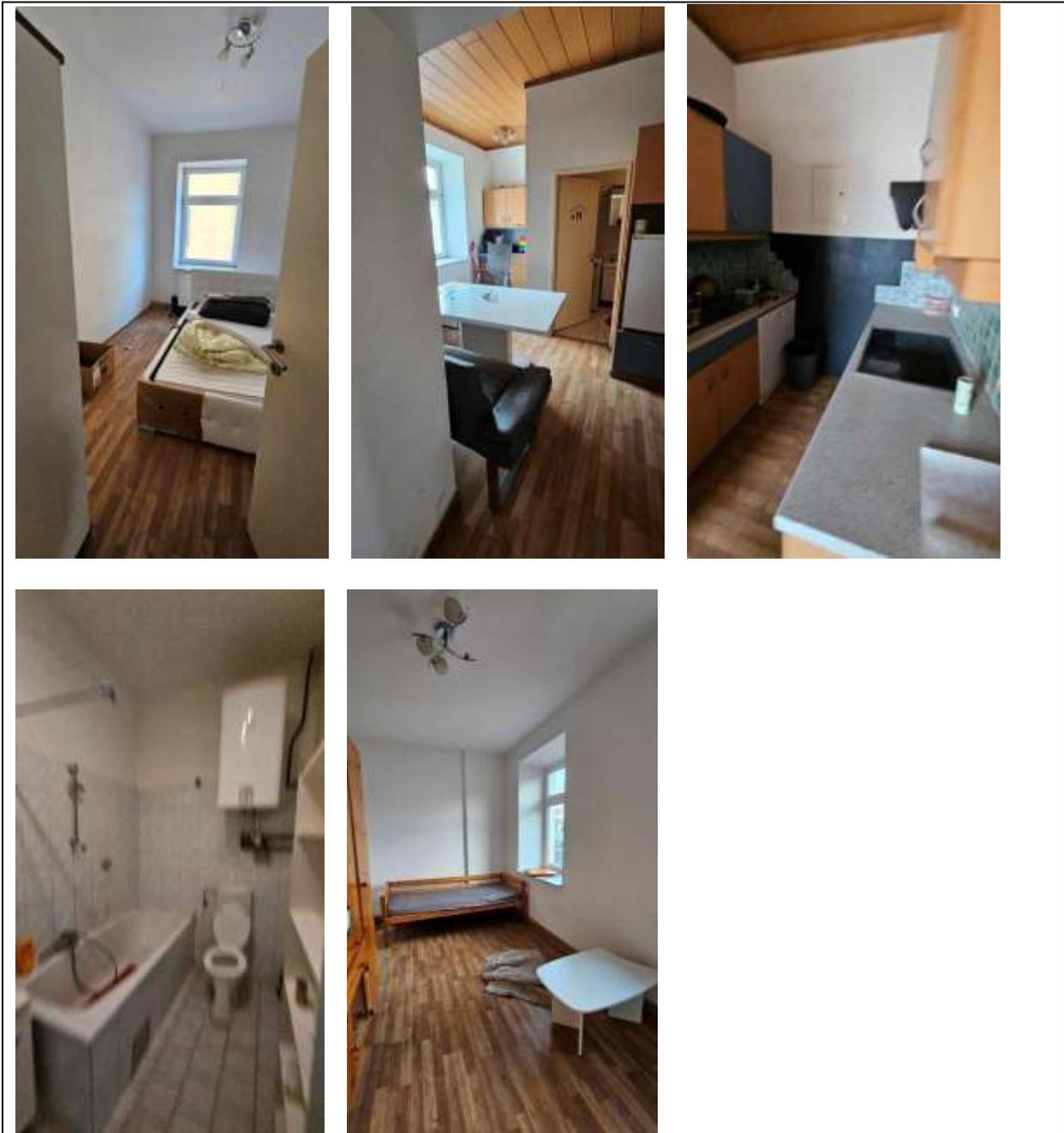
Küche: Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt

Badezimmer: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Stand – WC, Badewanne

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

### Fotoreihe





## Wohnung Top 8

Bestandsverhältnis: Leerstand (laut Auskunft der Verpflichteten Parteien)

Lage/Zugang: Dachgeschoss



Vorraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Raum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Küche: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen  
Handwaschbecken, Dusche

WC: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen,  
Decke gestrichen, Stand -WC, Handwaschbecken

Fotoreihe





## KELLERGESSCHOSS



# GARAGEN



**Garage 1 und Garage 2 und Lager**



**Garage 3 und Garage 4**



Fotoreihe



### **Anmerkung elektrische Anlage:**

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

### **2.4. Objektgröße:**

**EZ 546, Grundbuch 60303 Donawitz, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 37/3, mit der Adresse 8700 Leoben, Lorberaustraße 17**

Aufgrund der baulich durchgeführten Veränderungen wurde das Wohn- und Geschäftsgebäude durch den Sachverständigen neu vermessen, und folgende Wohnnutzflächen ermittelt. Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzflächen zum Teil mit den Angaben mit der Zinsliste nicht übereinstimmen.

<b>Wohnung Top 1</b>	ca. 53 m <sup>2</sup>
----------------------	-----------------------

<b>Büro Top 2+3</b>	ca. 104 m <sup>2</sup>
---------------------	------------------------

<b>Wohnung Top 4</b>	ca. 32 m <sup>2</sup>
----------------------	-----------------------

<b>Wohnung Top 5</b>	ca. 76 m <sup>2</sup>
----------------------	-----------------------

<b>Wohnung Top 6</b>	ca. 70 m <sup>2</sup>
----------------------	-----------------------

<b>Wohnung Top 1b</b>	ca. 12 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

<b>Wohnung Top 8</b>	ca. 77 m <sup>2</sup>
----------------------	-----------------------

<b>Garage 1 und Garage 2</b>	ca. 65 m <sup>2</sup> (Inklusive des Lagers)
------------------------------	--

<b>Garage 3 und Garage 4</b>	ca. 50 m <sup>2</sup>
------------------------------	-----------------------

**Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.**

## **2.5. Gesamtzustand:**

Aus gutachterlicher Sicht ist der Gesamtzustand des Wohn- und Geschäftsgebäudes als unterdurchschnittliche erhalten zu bezeichnen.

## **2.6. Anschlüsse:**

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Leoben ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an folgende Versorgungsleitungen angeschlossen.

- Wasser
- Kanal
- Strom

## 2.7. Pläne:

Einreichplan vom Juni 2014

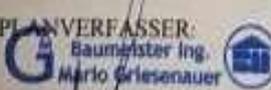
Der festliche Name des Bauprojektes  
Leoben, am 29. März 2015

2014 03 28 - 118-23  
2015 03 10 - 23410

# EINREICHPLAN

## PROJEKT

### Errichtung einer Garage sowie Umbau und Dachgeschossausbau beim bestehenden MFWH Zusammenlegung zweier Grundstücke und Errichtung von Parkplätzen samt Einfriedung

<b>BAUWERBER:</b>  ADEM RAKOVIC, Pebalstr. 35 8700 Leoben. SENAD RAKOVIC, Linke Siedl- str. 2, 8792 St. Peter-Freienstein	<b>INHALTSVERZEICHNIS:</b>  1 Deckblatt 2 GB Auszug 3 Lage 4 KG/EG, Grundriss 5 OG/DG, Grundriss 6 Schnitte 7 Süd-West Ansicht 8 Nord-West Ansicht 9 Nord-Ost Ansicht 10 Süd-Ost Ansicht 11 Flächenermittlung 12 Baubeschreibung
<b>GRUNDEIGENTÜMER:</b>  ADEM RAKOVIC, Pebalstr. 35 8700 Leoben. SENAD RAKOVIC, Linke Siedl- str. 2, 8792 St. Peter-Freienstein  GRNR: 43 und 37/3 KG: 60303 DONAWITZ	<b>AMTLICHE VERMERKE:</b>  <div style="text-align: center;"><b>STADTGEMEINDE LEOBEN</b> ZWEIWEIHL AND GROSSEN</div>  <div style="text-align: center;"><b>STADTGEMEINDE LEOBEN</b> Genehmigt gemäß Bescheid vom 09.03.2015, GZ: BAB-2014-95  Für den Bürgermeister: Der Beauftragte: (Ing. Erich Okorn)</div> <div style="text-align: right;"></div>
<b>BAUFÜHRER:</b>	
<b>PLANVERFASSER:</b>  Baumeister Ing. Mario Griesenauer  Bauberatung, Bauplanung, Baubehörde Schwärtzerbachgasse 15 A-8733 Fohnsdorfer	
<b>DATUM:</b> JUNI 2014	

STADTGEMEINDE LEOBEN

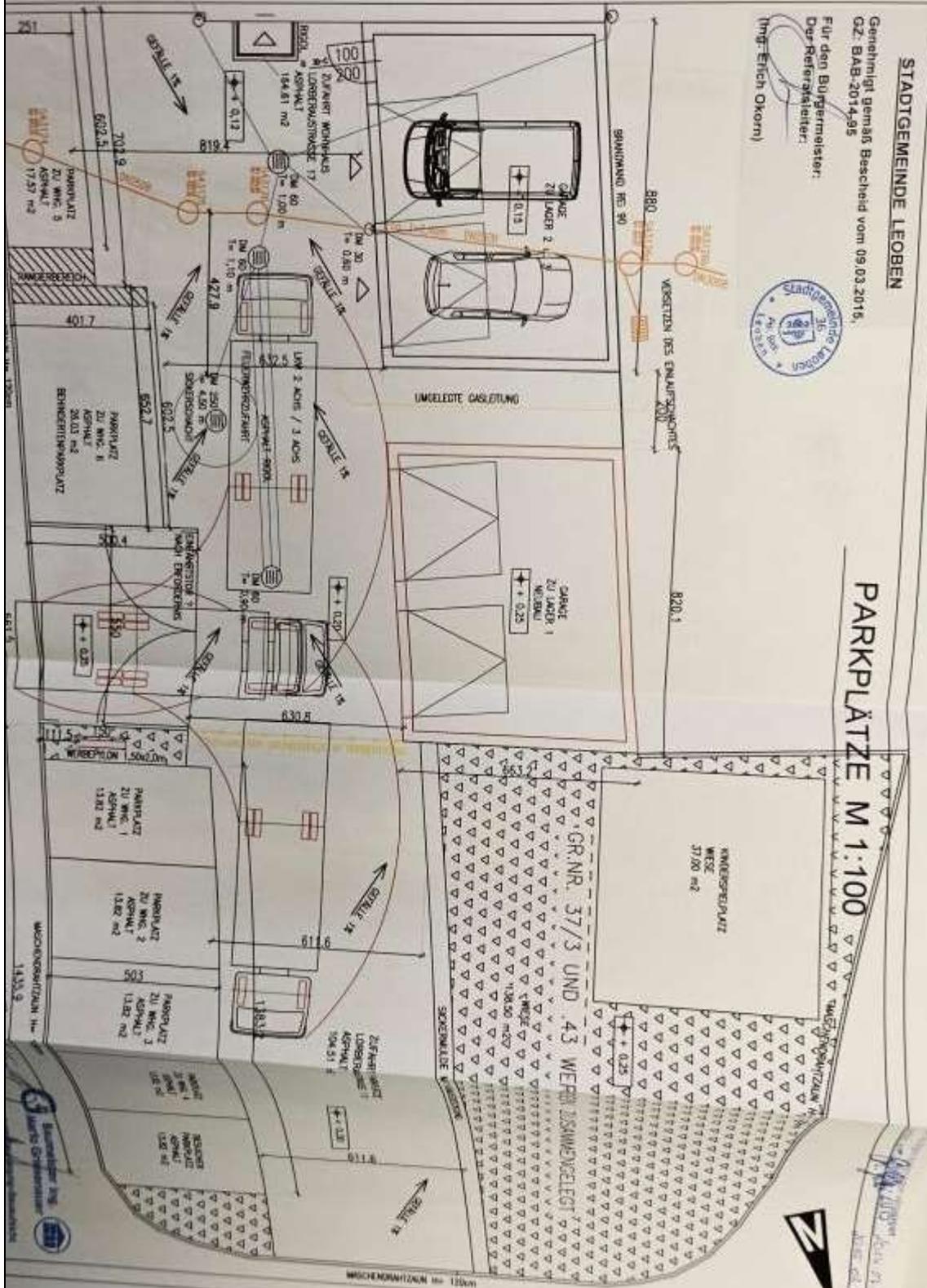
Genehmigt gemäß Bescheid vom 09.03.2016,  
GZ: BA-B-2014-95

Für den Bürgermeister:  
Der Referentsleiter:

(Ing. Erich Okorn)



PARKPLÄTZE M 1:100







**STADTGEMEINDE LOEBEN**

Genehmigt gemäß Bescheid vom 09.03.2016,  
GZ: BAB-2014-95

Für den Bürgermeister:  
Dor-Röhrspitzlitor:  
(Mag. Ernst Okorn)



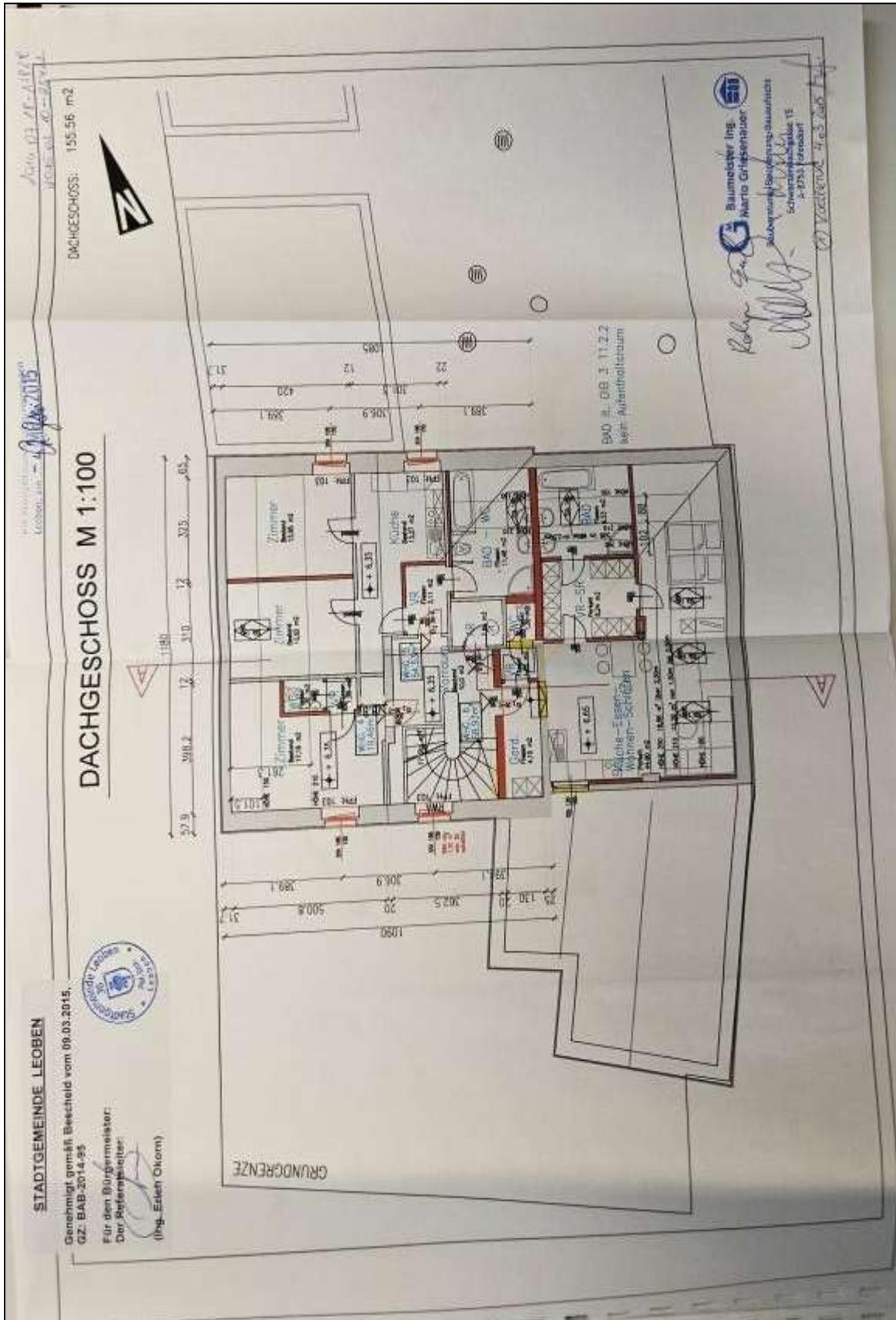
Herzogbauer Architekt  
Feldbach, 2015  
09.03.2015

**OBERGESCHOSS M 1:100**

Objekt-Nr.: E-11123  
2015-01-00-24-100  
OBERGESCHOSS: 192,24 m<sup>2</sup>



Robinson  
Baumeister Ing.  
Mario Ortner  
Bauabteilung  
Schwabenstraße 15  
A-4753 Fildering



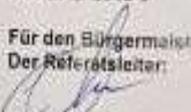
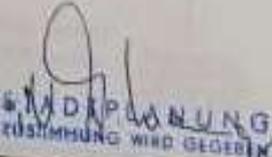
Der Istzustand entspricht nicht dem Einreichplan. In der Natur wurden diverse Veränderungen durchgeführt.

Der heutige Kommision vorzulegen  
Leoben, am 1. FEBRUAR 2018

2018.02.19.82  
2018.01.26-4

# EINREICHPLAN PROJEKT

## Um- und Zubau der bestehenden Garage

<b>BAUWERBER:</b> ADEM RAKOVIC, Pebalstr. 35 8700 Leoben SENAD RAKOVIC, Pebalstr. 7 8700 Leoben	<b>INHALTSVERZEICHNIS:</b> 1 Deckblatt 2 GB Auszug 3 Lage 4 EG Grundriss 5 Parkplatz Grundriss 6 Schnitt 7 Süd-West Ansicht 8 Nord-West Ansicht 9 Nord-Ost Ansicht 10 Süd-Ost Ansicht 11 Flächenermittlung 12 Baubeschreibung
<b>GRUNDEIGENTÜMER:</b> ADEM RAKOVIC, Pebalstr. 35 8700 Leoben SENAD RAKOVIC, Pebalstr. 7 8700 Leoben GRNR: .43 u. 37/3 (Zusam.legung) KG: 60303 DONAWITZ	<b>STADTGEMEINDE LEOBEN</b> Genehmigt gemäß Bescheid vom 24.09.2018, GZ: BAB-2018-9 Für den Bürgermeister Der Referatsleiter:  (Ing. Erich Okorn) 
<b>BAUFÜHRER:</b>	<b>AMTLICHE VERMERKE:</b>
<b>PLANVERFASSER:</b> Baumeister Ing. Mario Griesenauer  Bauberaterin Planung-Bauführung Schwabenbachgasse 11 A-8753 Fohndorf	 <b>STADTPLANUNG</b> ZUSTIMMUNG WIRD GEGEBEN
<b>DATUM:</b> FEB. 2018	



## 2.8. Baubehörde:

### Bescheid „Baubewilligung“ – Um- und Zubau der Garagen vom 24.09.2018

  
**Leoben**  
Stadt

Rechts, Sicherheit und Soziales  
Rat- u. Feuerwehrreferat, Veranstaltungswesen

Erzherzog Johann-Straße 2  
8700 Leoben

Telefon: +43 3842 40 82-253  
Fax: +43 3842 40 82-320  
stadtgemeinde@leoben.at  
www.leoben.at

Bitte in der Antwort die Geschäftszahl  
dieses Schreibens anführen

Herrn  
Adem Rakovic  
Pebalstraße 35  
8700 Leoben

Herrn Senad Rakovic  
Pebalstraße 7  
8700 Leoben

Geschäftszahl / Sachbearbeitung / Telefon-DW / Fax-DW / Ihr Zeichen  
BA8-2018-8 / Dr (F9) Galk / -283 / -320 /

Datum:  
24.09.2018

Betreff:  
**Um- und Zubau der Garagen, Lorberaustraße 17**

**BESCHIED**  
**SPRUCH**

↓

Auf Grund des Ansuchens der Bauwerber, Adem Rakovic, 8700 Leoben, Pebalstraße 35 und Senad Rakovic, 8700 Leoben, Pebalstraße 7, eingelangt am 14.02.2018, um Genehmigung

für den Um- und Zubau der Garagen  
somit einer Bauführung  
nach § 19 Z 1 Steiermärkisches Baugesetz, LGBl 1995/59 idGF,  
in Leoben, Lorberaustraße 17, Grundstück, GstNr 37/3, EZ 546, KG 60303 Donawitz,

wird gemäß § 29 Abs 1 Steiermärkisches Baugesetz, LGBl 1995/59 idGF, unbeschadet sonstiger Rechtsvorschriften unter nachstehenden Auflagen die baubehördliche Bewilligung nach Maßgabe der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Beschreibungen, Pläne und Projektunterlagen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, erteilt.

Folgende Auflagen sind einzuhalten:

1. Das Bauvorhaben ist plan-, beschreibungs- und bewilligungsgemäß unter Einhaltung der Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes, LGBl 1995/59 idGF, der Richtlinien des Österreichischen Institutes für Bautechnik (OIB), den Regeln der Technik sowie den gesetzlichen Vorschriften herzustellen.
2. Die Ableitung von Niederschlagswässern auf Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke ist unzulässig.
3. Die Lagerung von leicht entzündbaren sowie leicht brennbaren Materialien und Stoffen

Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG, BIC: STSPAT2GXXX, IBAN: AT81 2081 5240 0000 0869 / BAWAG P.S.K., BIC: BAWAAT33XXX, IBAN: AT85 1400 0854 1006 1001  
Raiffeisenbank Leoben-Bruck, BIC: RZSTAT25480, IBAN: AT73 3846 0000 0157 5505 / Volksbank Obersteiermark, BIC: VBOEAT33XXX, IBAN: AT10 4303 0514 4001 0000  
UniCredit Bank Austria AG, BIC: BKAUAT33XXX, IBAN: AT19 1100 0008 1851 0000

UID: ATU3888100BL DIVI: 0017636, Einführungsort und Gerichtsstand Leoben

Benützungsbewilligung betreffend „Errichtung einer Garage für 2 PKW und Errichtung einer Zufahrt“ vom 19.03.2015

**GLEICHSCHRIFT**

**LEOBEN**  
STADT

Herrn  
Adem Rakovic  
Pebalstraße 35  
8700 Leoben

RECHT, SICHERHEIT UND  
SOZIALES  
BAU-, FEUER- UND  
GEFAHRENPOLIZEI  
Erzherzog Johann-Straße 2  
A-8700 Leoben  
Telefon: +43 (0)3842 / 4062 - 283  
Fax: +43 (0)3842 / 4062 - 320  
E-Mail: stadtgemeinde@leoben.at  
Internet: www.leoben.at  
Bitte in der Antwort die Geschäftszahl  
dieses Schreibens anführen!

Sachbearbeiter: DI (FH) Galli      Datum: 19.03.2015

BEF: Benützung -Errichtung einer Garage für 2 PKW und Errichtung einer Zufahrt,  
Lorberaustraße 17

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Leoben vom 05.05.2014, GZ: BAB-2014-17, wurde die Genehmigung für die Errichtung einer Garage für 2 PKW, die Errichtung einer Zufahrt, die Errichtung von 6 PKW Abstellplätzen sowie die Errichtung einer Einfriedung mit Einfahrtstor, Lorberaustraße 17, erteilt.

Die Fertigstellungsanzeige, eingelangt am 17.03.2015, unter Anschluss der, in formeller Hinsicht mängelfreien Unterlagen gemäß § 38 Abs. 2, wird von der Baubehörde zur Kenntnis genommen.

Festgehalten wird, dass die bauliche Anlage ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Fertigstellungsanzeige benützt werden durfte und auf Grund der v. a. Unterlagen auch weiterhin benützt werden darf.

Kosten:

Nach Z 3 des Allgemeinen Teiles der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl 2012/104 idgF, fällt eine Gemeindeverwaltungsabgabe in der Höhe von **€ 6,00** an.

**Information zur Entrichtung der festen Gebühr:**

Gemäß § 14 TP 14 Abs 1 Gebührengesetz, BGBl 1957/267 idgF, ist eine Gebühr für die vorgelegten Unterlagen in der Höhe von **€ 42,90** zu entrichten.

Bankverbindungen: Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG, Kto.-Nr. 24000000869, BLZ 20815, BIC: STSPAT2GXXX, IBAN: ATB12081524000000869 | BAWAG P.S.K., Kto.-Nr. 88410061001, BLZ 14000, BIC: BAWAATWW, IBAN: AT801400088410061001 | Raiffeisenbank Leoben-Bruck, Kto.-Nr. 00001575505, BLZ 38460, BIC: ZSTAT2G460, IBAN: AT733846000001575505 | Volksbank Obersteiermark, Kto.-Nr. 51440010000, BLZ 43030, BIC: VBOEATWWROT, IBAN: AT104303051440010000 | Credit Bank Austria AG, Kto.-Nr. 00918516800, BLZ 12000, BIC: BKAUATWW, IBAN: AT19110000918516800 | BAWAG P.S.K., Kto.-Nr. 00007254076, BLZ 60000, BIC: OPSKATWW, IBAN: AT716000000007254076 | UID: ATU 38081008 | DVR: 0067636 | Erfüllungsort und Gerichtsstand Leoben

STADTAMT LEOBEN; Erzherzog Johann-Straße 2; 8700 Leoben

### FERTIGSTELLUNGSANZEIGE - BENÜTZUNG

gemäß § 38 Steiermärkisches Baugesetz, LGBl. Nr. 59/1998 IdGF

#### BAUVORHABEN

Errichtung einer Garage für 2 PKW und Errichtung einer Zufahrt

Ort des Bauvorhabens: Lorberaustraße 17 GST Nr. 43

Bescheid vom: 5.5.2014 GZ: ~~65~~ BAB-2014-17

#### BAUHERR

Name: ADEM RAKONIC

Anschrift: Petalstraße 35 / 8700 Leoben

Telefon: 0650 5851553

#### GRUNDSTÜCK

Grst. Nr. 43

EZ 546

KG 60303 Domowitz

Ort, Datum

Leoben 17.03.2015

Unterschrift



Teilbenützung – Mehrfamilienwohnhaus und Garage vom 16.10.2019

**AMTSSTÜCK**  
MUTIGTMA

  
**Leoben**  
Stadt

Richt, Sicherheit und Soziales  
Bau- u. Feuerpolizei, Veranstaltungswesen

Herrn  
Adem Rakovic  
Pebalstraße 35  
8700 Leoben

Erzherzog Johann-Straße 2,  
8700 Leoben

Telefon: +43 3842 40 62-283  
Fax: +43 3842 40 62-0043 3842 4062 320  
stadtgemeinde@leoben.at  
www.leoben.at

Herrn  
Senad Rakovic  
Pebalstraße 7  
8700 Leoben

Bitte in der Antwort die Geschäftsanzahl  
dieses Schreibens anführen

Geschäftsanzahl / Sachbearbeitung / Telefon-DW / Fax-DW / Ihr Zeichen Datum:  
BAB-2014-95 / Hr. DI (FH) Gall / -283 / -0043 3842 4062 320 / 16.10.2019

Betreff  
**Teilbenützung – Mehrfamilienwohnhaus und Garage, Lorberaustraße 17**

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Leoben vom 09.03.2015, GZ: BAB-2014-95, wurde die Genehmigung für den Zu- und Umbau des Mehrfamilienwohnhauses, die Nutzungsänderung im Erdgeschoss von Wohnen auf Lager und Büro, die Errichtung einer Garage für 2 Kraftfahrzeuge, von 5 PKW Abstellplätzen, einer Einfriedung zum öffentlichen Gut, eines Werbepylons und die Anbringung einer Werbetafel, Lorberaustraße 17, erteilt.

Die Teil-Fertigstellungsanzeige für den Umbau des Mehrfamilienwohnhauses und die Errichtung einer Garage für 2 PKW, mit Datum vom 20.09.2019, eingelangt am 23.09.2019, unter Vorlage der, in formeller Hinsicht mängelfreien Unterlagen gemäß § 38 Abs. 2, wird von der Baubehörde zur Kenntnis genommen.

Angemerkt wird, dass die Wohnräume im Dachgeschoss von der Teil-Fertigstellungsanzeige erfasst sind, der geplante Zubau im Dachgeschoss jedoch nicht fertig gestellt ist.

Festgehalten wird, dass die bauliche Anlage ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Fertigstellungsanzeige benützt werden durfte und auf Grund der v. a. Unterlagen auch weiterhin benützt werden darf.

Kosten:

Nach Z 3 des Allgemeinen Teiles der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl 2012/104 idgF, fällt eine Gemeindeverwaltungsabgabe in der Höhe von **€ 6,00** an.

**Information zur Entrichtung der festen Gebühr:**

Gemäß § 14 TP 14 Abs 1 Gebührengesetz, BGBl 1957/267 idgF, ist eine Gebühr für die vorgelegten Unterlagen in der Höhe von **€ 71,50** zu entrichten.

Erstbank Leoben-Bruck, BIC: RZSTAT2G460, IBAN: AT73 3846 0000 0157 5505 / Volksbank Obersteiermark, BIC: VBOEATWWROT, IBAN: AT10 4303 0514 4000  
Erstbank Austria AG, BIC: BKAUATWW, IBAN: AT19 1100 0009 1651 6800

UID: ATU 38081008, DVR: 0067636, Erfüllungsort und Gerichtsstand Leoben

Teil- FERTIGSTELLUNGSANZEIGE - BENÜTZUNG

gemäß § 16 Österreichisches Baugesetz, LOBL Nr. 50/1995 LGP

BAUVORHABEN

Umbau des Mehrfamilienwohnhauses und  
Errichtung einer Garage für 2 PKW  
(Der Zubau im DG wurde noch nicht fertiggestellt  
weiter wird der Kellerplan nicht ausgeführt)  
Ort des Bauvorhabens 8700 Leoben

Beschl. vom 09.03.2015 GZ B4B-2014-85

BAUHERR

Name Raković Adem v. Senad  
Anschrift Pebalstrasse 35, Pebalstrasse 7  
Telefon 0650/5951553

GRUNDSTÜCK

Gist. Nr. 43 v. 37/3 EZ 546 KG60303 Donowitz

Leoben 20.03.2018

Ort, Datum

Unterschrift

Anmerkung: Die fehlenden Unterlagen wie Bauführerbescheinigung  
E-Attest, Sicherheitglasattest und Attest über  
die Brandschutzmassnahmen werden bis 16.10.  
nachgereicht.

Schreiben der Stadtgemeinde Leoben „Benützung-Garagen“ vom 16.10.2019

14-9  
3-27  
3

**AMTSSTÜCK**  
K00T82TMA

  
**Leoben**  
Stadt

Rache, Sicherheit und Soziales  
Bau- u. Feuerwehr, Veranstaltungswesen

Erzherzog Johann-Straße 2  
8700 Leoben

Telefon: + 43 3842 40 62-283  
Fax: +43 3842 40 62-320  
staedtgemeinde@leoben.at  
www.leoben.at

Bitte in der Antwort die Geschäftszahl  
dieses Schreibens anzuführen

Datum:  
16.10.2019

Herrn  
Adem Rakovic  
Pebalstraße 35  
8700 Leoben

Herrn  
Senad Rakovic  
Pebalstraße 7  
8700 Leoben

Geschäftszahl / Sachbearbeitung / Telefon-DW / Fax-DW / Ihr Zeichen  
BAB-2018-9 / Hr. Di (FH) Gall / -283 / -320 /

Betreff:  
**Benützung - Garagen, Lorberaustraße 17**

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Leoben vom 24.09.2018, GZ: BAB-2018-9, wurde die Genehmigung für den Um- und Zubau der Garagen, Lorberaustraße 17, erteilt.

Die Fertigstellungsanzeige mit Datum vom 20.09.2019, eingelangt am 23.09.2019, unter Vorlage der, in formeller Hinsicht mängelfreien Unterlagen gemäß § 38 Abs. 2, wird von der Baubehörde zur Kenntnis genommen.

Festgehalten wird, dass die bauliche Anlage ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Fertigstellungsanzeige benützt werden dürfte und auf Grund der v. a. Unterlagen auch weiterhin benützt werden darf.

Kosten:

Nach Z 3 des Allgemeinen Teiles der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl 2012/104 idGF, fällt eine Gemeindeverwaltungsabgabe in der Höhe von € 6,00 an.

**Information zur Entrichtung der festen Gebühr:**

Gemäß § 14 TP 14 Abs 1 Gebührengesetz, BGBl 1957/267 idGF, ist eine Gebühr für die vorgelegten Unterlagen in der Höhe von € 42,90 zu entrichten.

Die Abgaben müssten mit einem gesonderten Kostenbescheid vorgeschrieben werden. Im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung wird gebeten, diesen Betrag binnen zwei Wochen nach Zustellung mittels beiliegenden Erlagscheines zu entrichten.

Für den Bürgermeister:  
Der Referatsleiter:  
Ing. Erich Okorn

Österreichische Bank u. Sparkassen AG, BIC: STSPAT23XXX, IBAN: AT81 2081 5240 0000 0869 / BAWAG P.S.K., BIC: BAWAATWW, IBAN: AT89 1400 0884 1006 1001  
Bank Leoben-Bruck, BIC: RZSTAT26460, IBAN: AT73 3548 0000 0157 5505 / Volksbank Obersteiermark, BIC: VBOEATWWROT, IBAN: AT10 4303 0514 4001 0000  
Bank Austria AG, BIC: BKAUATWW, IBAN: AT19 1100 0099 1651 6800

UID: ATU 38061008, DVR: 0067636, Erfüllungsort und Gerichtsstand Leoben

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE - BENÜTZUNG

gemäß § 18 Bauplanungsrecht (BauN) in Verbindung mit

BAUVERFAHREN

Um und Zuhause der Gemarkung  
Leizenanschluss 17

an das Bauverfahren 8100 Leizen

Beschreibung vom 24.09.2018 02/BAB-2018-9

BAUHERR

Name: Rehovic Adem D. Senad  
Anschrift: Pehalstrasse 25 u. Pehalstrasse 7  
Telefon: 0650 / 53 51 553

GRUNDSTÜCK

Grst.Nr. 37/3 EZ 546 KG60303 Dornowitz

Leizen 20.09.2019

Ort, Datum

Unterschrift



Bescheid „Baubewilligung“ vom 05.05.2014

**GLEICHSCHRIFT**

**LEOBEN**  
STADT

Dieser Bescheid ist mit 05.05.2014 in Rechtskraft erwachsen.  
Für den Bauherrn  
Der Referenzfotograf  
(Ing. Egon Okorn)



Herrn  
Adem Rakovic  
Pebalstraße 35  
8700 Leoben

Herrn  
Senad Rakovic  
Zeltenschlagstraße 4/34  
8700 Leoben

BAU-, FEUER- UND  
GEFAHRENPOLIZEI

Erzherzog Johann-Straße 2  
A-8700 Leoben

Telefon: +43 (0)3842 / 4062 - 293  
Fax: +43 (0)3842 / 4062 - 320  
E-Mail: stadtgemeinde@leoben.at  
Internet: www.leoben.at  
Bitte in der Antwort die Geschäftszahl  
dieses Schreibens anführen

---

Geschäftszahl: BAB-2014-17    Ihr Zeichen:    Sachbearbeiter: DI (FH) Gall    Datum: 05/05/2014

BETREFF: Errichtung einer Garage für 2 PKW, Errichtung einer Zufahrt, Errichtung von 6 PKW  
Abstellplätzen, Errichtung einer Einfriedung mit Einfahrtstor, Lorberaustraße 17

**BESCHIED**

**SPRUCH**

L

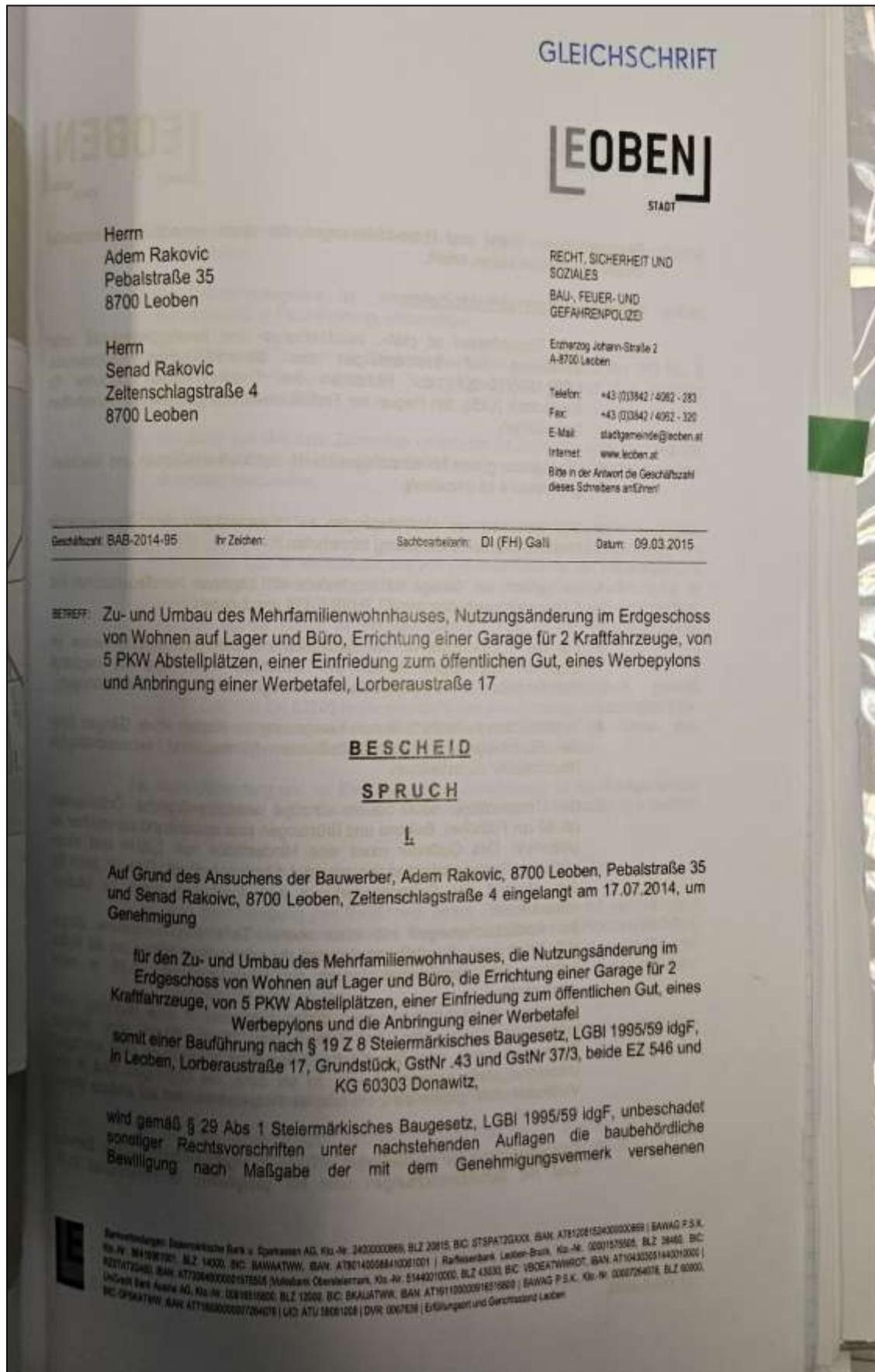
Auf Grund des Ansuchens der Bauwerber, Adem Rakovic, Leoben, Pebalstraße 35 und  
Senad Rakovic, Leoben, Zeltenschlagstraße 4/34, vom 18.02.2014, eingelangt am  
18.03.2014, um Genehmigung

für die Errichtung einer Zufahrt  
somit einer Bauführung  
nach § 19 Z 1 Steiermärkisches Baugesetz, LGBl 1995/59 idGF,  
in Leoben, Lorberaustraße 17,  
Grundstück, GstNr. 43, EZ 546, KG 60303 Donawitz,

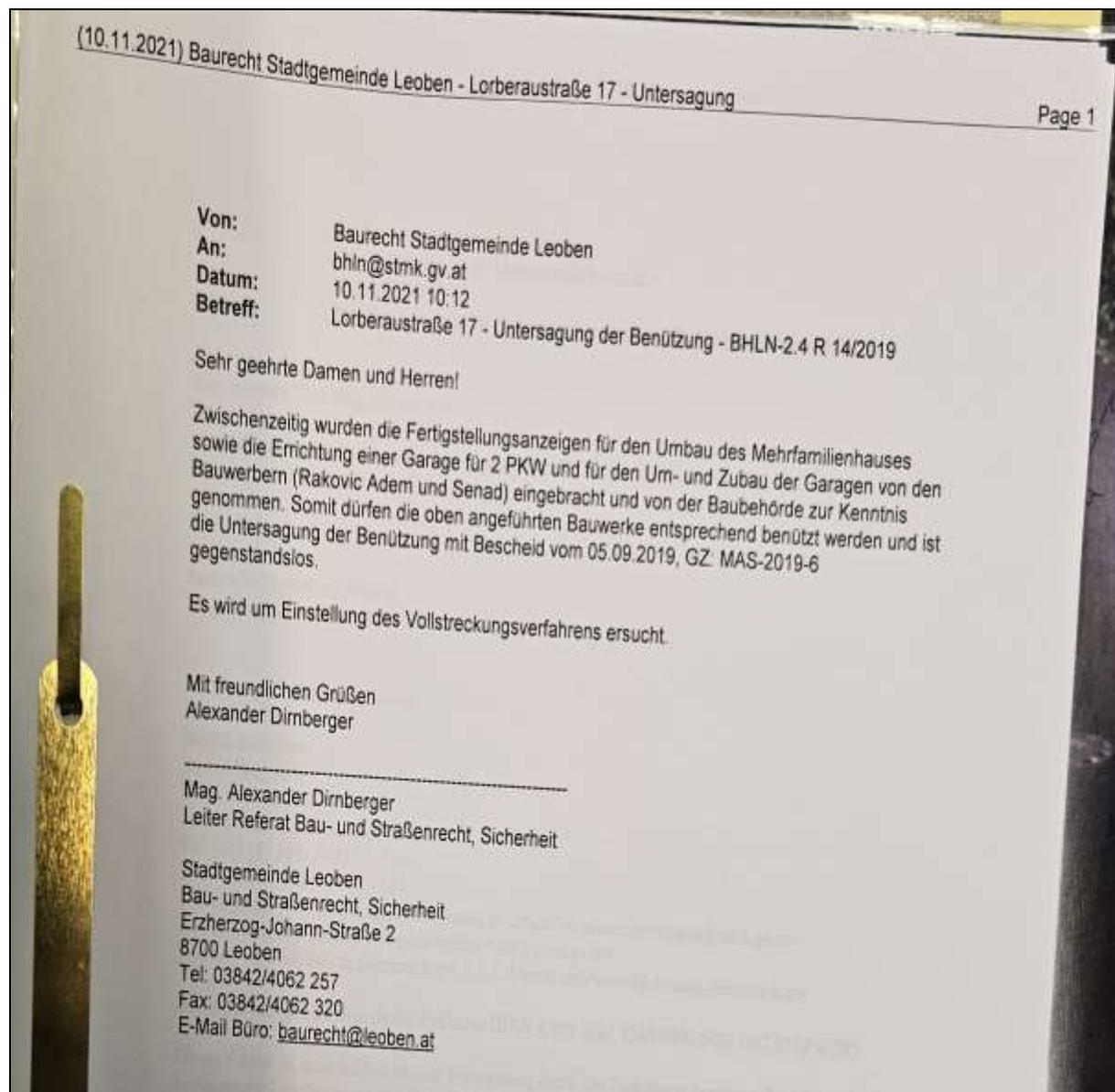
wird gemäß § 29 Abs 1 Steiermärkisches Baugesetz, LGBl 1995/59 idGF, unbeschadet  
sonstiger Rechtsvorschriften unter nachstehenden Auflagen die baubehördliche  
Bewilligung nach Maßgabe der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen  
Beschreibungen, Pläne und Projektunterlagen, die einen wesentlichen Bestandteil  
dieses Bescheides bilden, erteilt.

Bankverbindungen: Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG, Kto.-Nr. 2400003888, BLZ 20815, BIC: STSPAT2GXXX, IBAN: AT61208152400000889 | BAWAG P.S.K.,  
Kto.-Nr. 89410061001, BLZ 14000, BIC: BAWAATWW, IBAN: AT901400088410061001 | Raiffeisenbank Leoben-Bruck, Kto.-Nr. 00301575505, BLZ 38460, BIC:  
RZSTAT20480, IBAN: AT733848000001075505 | Volksbank Oberwiesertal, Kto.-Nr. 51440019000, BLZ 43030, BIC: VB0EATWWROT, IBAN: AT104303951440010200 |  
UniCredit Bank Austria AG, Kto.-Nr. 00918518800, BLZ 12000, BIC: BKAUATWW, IBAN: AT101100000918518800 | BAWAG P.S.K., Kto.-Nr. 00007254076, BLZ 60000,  
BIC: OPSKATWW, IBAN: AT716000000007204076 | UID: ATU 38081038 | DVR: 0067639 | Einbürgerort und Gerichtsstand Leoben

Bescheid „Baubewilligung“ vom 09.03.2015



E-Mail der Stadtgemeinde Leoben vom 10.11.2021



## **2.9. Allgemeines:**

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## **3. Gutachten:**

Ermittlung der Verkehrswerte der

**jeweils 1/2 Anteile-BLNr. 1 und BLNr. 2-, an der Liegenschaft EZ 546, Grundbuch 60303 Donawitz, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 37/3, mit der Adresse 8700 Leoben, Lorberaustraße 17**

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

### **3.1.1. Sachwert:**

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die

technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

### **3.1.2. Ertragswert:**

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

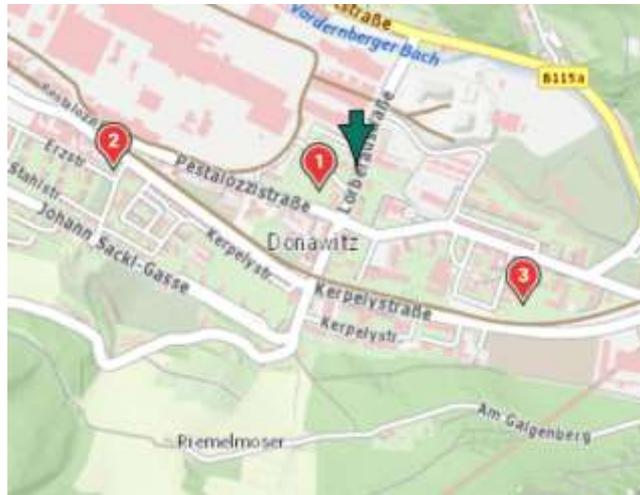
(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

### 3.1.2. Bodenwert – Bauland

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen durchgeführt wurden.



Zusammenfasse...	103,92 €   V=...	^
Vergleichswerte gewählt/gesamt	3/3	i ⓘ
arithmetisches Mittel (Wert/m <sup>2</sup> )	<b>103,92 €</b>	i ⓘ
Standardabweichung	30,50 €	i ⓘ
Variationskoeffizient	29,3 %	i ⓘ
95%- Toleranzintervall	44,15 € - 163,69 €	i ⓘ

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m <sup>2</sup>	Preis kor. / m <sup>2</sup>	↕
1	Bauland Donawitz   85m entfernt	3024/2023	29.08.2023	906 m <sup>2</sup>	132,45 €	132,45 €	~
2	Bauland Donawitz   492m entfernt	682/2021	04.11.2020	465 m <sup>2</sup>	107,53 €	107,53 €	~
3	Bauland Donawitz   443m entfernt	1935/2021	19.04.2021	4.876 m <sup>2</sup>	71,78 €	71,78 €	∨

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 104,- pro m<sup>2</sup>**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz **mit € 104,- pro m<sup>2</sup> zur Anwendung gebracht.**

**jeweils 1/2 Anteile-BLNr. 1 und BLNr. 2-, an der Liegenschaft EZ 546, Grundbuch 60303 Donawitz, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 37/3, mit der Adresse 8700 Leoben, Lorberaustraße 17**

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Grundstücksfläche	1098,00 m <sup>2</sup>		
pro m <sup>2</sup>	€ 104,00		
		€	114 192,00
Bebauungsabschlag von 10%		€	11 419,20
Bodenwert (inklusive Anschluss - und Aufschließungsabgaben)		€	102 772,80
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten exkl. Ust.		€	2 600,00
Nutzfläche ca.	424 m <sup>2</sup>	€	1 102 400,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Lebensdauer	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	65 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten)			
Wertminderung in %	72%	€	793 728,00
Abzüglich Investitionsrückstau € 200 pro m <sup>2</sup>		€	84 800,00
		€	223 872,00
Garagen pauschal bewertet		€	28 000,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>251 872,00</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	102 772,80
Bauzeitwert		€	251 872,00
<b>SACHWERT</b>		€	<b>354 644,80</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren:

Gemäß Zinsliste setzten sich die folgende  
Monatlichen Hauptmietzinse (netto) wie folgt zusammen:

Büro Top 2+3	€ 1.150,00 (gemäß Zinsliste)	
(aus gutachterlicher Sicht ist diese Nettomiete am Markt derzeitigt nicht erzielbar. Es wird daher eine Nettomiete von € 6,- pro m <sup>2</sup> zugrunde gelegt		€ 624,00
Wohnung Top 4		€ 127,50
Wohnung Top 5		€ 275,70
Wohnung Top 1b		€ 117,00
Garage 1 und Garage 2	Gesamt € 500,00 (gemäß Zinsliste)	
(aus gutachterlicher Sicht ist diese Nettomiete am Markt derzeitigt nicht erzielbar. Es wird daher eine pauschale Nettomiete zugrunde gelegt.		€ 130,00
Garage 3		€ 62,00
Garage 4		€ 62,00
		<b>€ 1.398,20</b>

Bei den derzeitigen Leerstehungen werden die ortsüblichen  
Mietzinse nach Brauchbarmachung bzw. Sanierung angesetzt.  
Dies vorangestellt werden der Ertragswertermittlung die  
nachstehenden tw. fiktiven Mieterträge zugrunde gelegt:

Wohnung Top 1	ca. 53 m <sup>2</sup>	x 4	€ 212,00
Wohnung Top 6	ca. 70 m <sup>2</sup>	x 4	€ 280,00
Wohnung Top 8	ca. 77 m <sup>2</sup>	x 4	€ 308,00
			<b>€ 800,00</b>

**Gesamt monatlicher Rohertrag** € **2.198,20**

Daraus ergibt sich ein Jahresrohertrag netto von € 26.378,40

JAHRESROHERTRAG	€ 26.378,40
- 0,2% des Neubauwertes für laufende Instandhaltung des Hauses	€ 2.204,80
- 4% für Leerstehung, Verwaltung und Mietausfall	€ 1.055,14
Zwischenergebnis	€ 23.118,46
abzüglich 3% Verzinsung des Bodenwertes	€ 3.083,18
Gebäudereinertrag	€ 20.035,28

Restnutzungsdauer 25 Jahre  
Kapitalisierungszinssatz 4%  
Verfielfältiger 15,6221 € 312.993,15

Zuzüglich Bodenwert € 102.772,80  
ERTRAGSWERT € 415.765,95

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Ertragswert im Verhältnis zum Sachwert 1 zu 1 gewichtet.

(€ 415.765,95 + € 354.644,80 )/2 € 385.205,38

Risikoabschlag von 10%  
aufgrund der zum Teil vorhandenen Unsicherheiten  
betreffend der Vermietung der einzelnen  
Objekte sowie der baulich  
durchgeführten Veränderungen und der damit verbundenen  
rechtlichen Unsicherheit

€ 38.520,54  
€ 346.684,84

Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 20% aufgrund  
der derzeitigen geringen Nachfrage nach Immobilien in dieser  
Lage und Größe

€ 69.336,97

**VERKEHRSWERT**

**€ 277.347,87**

**VERKEHRSWERT GERUNDET**

**€ 277.000,--**

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **jeweils 1/2 Anteile-BLNr. 1 und BLNr. 2-**, an der Liegenschaft **EZ 546, Grundbuch 60303 Donawitz**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 37/3, mit der Adresse 8700 Leoben, Lorberaustraße 1, **ohne Berücksichtigung der Rückstände bei den Stadtwerken Leoben und der Stadtgemeinde Leoben**, zum Bewertungsstichtag 21.02.2025 beträgt gerundet:

**EUR 277.000,-**  
**(Euro Zweihundertsiebenundsiebzigtausend )**

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **jeweils 1/2 Anteile-BLNr. 1 und BLNr. 2-**, an der Liegenschaft **EZ 546, Grundbuch 60303 Donawitz**, BG Leoben, mit der Grundstücksnummer 37/3, mit der Adresse 8700 Leoben, Lorberaustraße 1, **mit Berücksichtigung der Rückstände bei den Stadtwerken Leoben und der Stadtgemeinde Leoben**, zum Bewertungsstichtag 21.02.2025 beträgt gerundet:

**EUR 247.000,-**  
**(Euro Zweihundertsiebenundvierzigtausend )**

Wien, am 22.04.2025



**Anmerkung:**

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

## Rückstände

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtgemeinde Leoben vom 22.04.2025 ist betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein Rückstand von € 28.902,87 vorhanden.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtwerke Leoben ist ein Rückstand von gesamt € 1.371,79 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Daraus ergibt sich folgender Gesamtrückstand:

x)	Stadtgemeinde Leoben	€ 28.902,87
x)	Stadtwerke Leoben	€ 1.371,79
	Rückstand GESAMT	€ 30.274,66

### Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.