

Mietvertrag

zwischen

Herrn Ekin Oktay, 4713 Gallspach, Salzburgerstraße 38

als Eigentümer, in der Folge Vermieter genannt,

und

Frau E [] S [], 4713 Gallspach, Salzburgerstraße 38
In der Folge Mieter genannt,

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

I.

1. Vermietet wird eine Autowerkstatt in 4713 Gallspach, Salzburgerstraße 38, mit einer Nutzfläche von ca.788 qm. Bestehend aus 2 Halle und 1 Büro, 1 WC, 1 Parkplatz
Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in einwandfreiem, gebrauchsfähigem Zustand übernommen zu haben.
2. Der Mietgegenstand darf nur als Kfz-Werkstatt verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Vermietet ist der der Innenraum des Bestandsgegenstandes.
3. Dem Mieter werden für die Mietzeit 4 Schlüssel ausgehändigt, ein Verlust der Schlüssel ist vom Mieter zu ersetzen.

II.

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2023 und wird zunächst auf die Dauer von 3 Jahren befristet. Das Mietverhältnis endet somit am 30.06.2026
2. Der Mieter und der Vermieter haben jedoch die Möglichkeit, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist mittels eingeschriebenen Briefes jeweils zum Monatsletzten aufzukündigen.

III.

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus
 - a. dem Hauptmietzins
 - b. dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemäß §§ 21-24 Mietrechtsgesetz.

2. Der vereinbarte Hauptmietzins für die Kfz-Werkstatt beträgt **€ 2.000,00**

Die monatlichen Betriebskosten als Akontozahlung beträgt **€ 225,00**

Gesamte Miete und Betriebskosten beträgt **€ 2.225,00**

Der Mietzins ist vom Mieter jeweils am Ersten eines jeden Monate im Voraus an den Vermieter auf das nachstehende IBAN abzugsfrei zur Überweisung zu bringen oder in bar zu bezahlen.

Zahlstelle:

Konto Inhaber: Ekin Oktay

IBAN:

BIC:

Bank:

3. Der vereinbarte Hauptmietzins wird nach dem Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2000 wertgesichert. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die Indexzahl für den Monat des Mietvertragsbeginns. Die Indexerhöhung wird wirksam sobald sich der VPI 2000 um mehr als 5 % verändert. Bei Überschreiten der 5 % Grenze wird die gesamte Erhöhung berechnet. Ausgangsbetrag für die nächste Erhöhung ist der jeweils aufgewertete Mietzins.
4. Die monatliche Vorauszahlung für Betriebskosten und laufende öffentliche Ausgaben, sowie die Kosten für die Betreuung der Anlage und Heizkosten beträgt derzeit **€ 225,00**, Die Jahresabrechnung erfolgt nach den Bestimmungen des § 20 Mietrechtgesetz, die Betriebskosten werden gem. § 21 – 24 MRG. verrechnet. Ein eventueller Nachzahlungsbetrag ist binnen 14 Tagen nach Abrechnung zu bezahlen, ein eventuelles Guthaben wird mit der nächsten Mietzahlung verrechnet.
5. Es wird festgehalten, dass der Befristungsabschlag gemäß Mietrechtsgesetz in der vereinbarten Miete bereits berücksichtigt ist.
6. Der Mieter wird eine Kautions in Höhe von **€ 2.000,00** hinterlegen

IV.

1. Der Mieter stimmt dem Abschluss einer Hausversicherung, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschaden und Leitungswasserschäden einschließlich der Korrosions-, Dichtungs- und Verstopfungsschäden zu.
2. Der vereinbarte Mietzins (Punkt III.) ist im Voraus jeweils bis zum 5. des Kalendermonates fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftete dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter

jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung, sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietrückstände mit dem Zinssatz zu verzinsen, der dem Nominalzinssatz der letztgegebenen Bundesanleihe entspricht.

3. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder von dem Vermieter anerkannt wurden.

V.

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen, sowie Gas- und Elektrogeräte insoweit zu warten und instand zu halten, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegen, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebenes Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden.

Rechtsfolge bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandsobjekt noch zum bedungenen Gebrauch taugte und er Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seine Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte.
3. Kommt der Mieter seiner Enthaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch in Bestandsobjekt auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume nach Voranmeldung zu den dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Mieter Vorsorge zu treffen, dass in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und

Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandsobjektes) aufzukommen hat.

5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zu Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen an anderen Wohnungen oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.
6. Beabsichtige Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 Mietrechtsgesetz dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbeamannes so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen können. Strom- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden. Das Anbringen von Parabolspiegel und Außenantennen ist untersagt.
7. Die Kfz-Werkstatt ist nach Beendigung des Mietverhältnisses gereinigt, geräumt und frisch ausgemalt zurückzustellen.
8. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.
9. Die teilweise oder gänzliche Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

VI.

1. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des eingeschriebenen Schreibens empfohlen.
2. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustellungsadresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

VII.

1. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarung verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass die Angestellten des Vermieters oder sein Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.



VIII.

1. Die dem Vermieter oder seiner Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen, sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt der Mieter. Der entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben etc ist vom Mieter zu bezahlen. Die berechnete Mietvertragsgebühr beträgt **€ 801,00** und ist vor Übernahme die Kfz-Werkstatt vom Mieter zu behalten.
2. Verstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Gallspach , am 03.07.2023

Herr Ekin Oktay

.....
Unterschrift des Vermieters

.....
Unterschrift des Mieters