Dokument-ID: 589077 | Markus Bulgarini - WEKA
(red) - Karin Zahiragic | Muster | Vertragsmuster

Kompromiss-Mietvertrag für eine Wohnung (Kategorie A, B oder C
ab 1994) – bei Nichtanwendbarkeit des KSchG

Mietvertrag

abgeschlossen am untenstehenden Tag zwischen

1. …
Vor- und Zuname, akad Titel, geboren am, Beruf,
Adresse (bisheriger gewöhnlicher Aufenthalt)

im Folgenden kurz „Mieter“ genannt, einerseits
und

Hinweis:
Das Geburtsdatum des Mieters kann bei einer späteren
Forderungsexekution auf Dienstbezüge sehr dienlich sein, auch für
Meldeanfragen bezüglich verschwundener Mieter wird das Geburtsdatum
benötigt. Der bisherige gewöhnliche Aufenthalt kann auch zu
Nachforschungszwecken dienlich sein.

2. …
Vor- und Zuname, akad Titel, geboren am, Beruf, Adresse

im Folgenden kurz „Vermieter“ genannt,
andererseits wie folgt:

1. Mietgegenstand

|  |  |
| --- | --- |
| 1.1 | BeschreibungMietgegenstand ist die Wohnung Tür/Top/Stiege im Haus … [genaue
Anschrift]. Die Nutzfläche dieser Wohnung beträgt … [Angabe der
Quadratmeterzahl] m².Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstands, bestehend
aus … [genaue Beschreibung des Mietobjekts].Der Mieter mietet nun diesen Mietgegenstand zu den Bedingungen
dieses Mietvertrages. |
| 1.2 | EignungDer Mieter hat sich durch eingehende Besichtigung des
Mietgegenstands davon überzeugt und erklärt, dass der
Mietgegenstand für den beabsichtigten Mietzweck geeignet ist und
sich in einem guten baulichen Zustand befindet. Die Beschaffung
allfälliger verwaltungsbehördlicher Bewilligungen für diese Nutzung
obliegt dem Mieter, dem im Fall ihrer Nichterlangung keine wie
immer gearteten Ansprüche gegen den Vermieter zustehen. |
| 1.3 | VerwendungDer Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet
werden. Unter „Wohnzwecke“ sind auch solche beruflichen Tätigkeiten
zu verstehen, die üblicherweise auch in Wohnungen ausgeübt
werden.Eine Nutzung zu anderen Zwecken ist untersagt. Eine Änderung des
Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des
Vermieters. |

2. Mietdauer

|  |  |
| --- | --- |
| 2.1 | Das Mietverhältnis beginnt am … [Datum] und wird auf drei Jahre
abgeschlossen. Es endet daher, ohne dass es einer Aufkündigung
bedarf, am … [Datum].Hinweis 1:Im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG muss die Befristung
mindestens drei Jahre betragen (§ 29 Abs 1 Z 3
lit b MRG).Hinweis 2:Befristungen bei Mietverträgen über Wohnungen dürfen drei Jahre
nicht unterschreiten (vgl § 29 Abs 1 MRG). Dies hat zur
Folge, dass im Fall der Wohnungsmiete im Voll- und
Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes die
Mindestbefristungsdauer von drei Jahren eingehalten werden muss,
nach oben hin sind keine Grenzen gesetzt. Auch im Fall der
Verlängerung eines befristeten Mietvertrages muss eine
Mindestverlängerungsdauer von drei Jahren eingehalten werden. Bei
Verstoß gegen die Regelungen des § 29 Abs 1 Z 3 oder
des Abs 4 MRG werden Mietverträge, die auf bestimmte Zeit
abgeschlossen werden, auf unbestimmte Zeit abgeschlossen oder
verlängert.Für den Vertragsverfasser ist die „richtige“ Befristung eines
Mietvertrages von wesentlicher Bedeutung. So ist für Mietobjekte im
Vollanwendungsbereich des MRG sowie für Teilausnahmeobjekte die
zugunsten des Mieters relativ zwingende Norm des § 29 MRG
maßgebend, deren Verletzung zumeist gravierende Rechtsfolgen nach
sich zieht, nämlich eine für die Vermieterseite bestehende
Undurchsetzbarkeit des unrichtig vereinbarten Endtermins. Dies
bedeutet, dass das Mietverhältnis dann auf unbestimmte Zeit läuft
und nur mehr aus wichtigen Gründen (§§ 30, 31 MRG) oder
vorzeitig aufgelöst (§ 1118 MRG) werden kann
(vgl *Kuprian*, Der Mietvertrag3, Rz 47
ff). |
| 2.2 | Das Mietverhältnis kann vom Mieter nach Ablauf einer einjährigen
Vertragsdauer unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist
vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Monatsletzten schriftlich oder
gerichtlich aufgekündigt werden.Hinweis:Gem § 29 Abs 2 MRG hat der Mieter einer Wohnung nach
Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten
Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare
Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum
Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer
dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen.  |

3. Mietzins

Hinweis:
Der Richtwertmietzins ist nach oben hin begrenzt durch die
Angemessenheit iSd § 16 Abs 1 MRG und nach unten durch
die Kategoriesätze des § 15a Abs 3 MRG. Der
Richtwertmietzins kann daher immer nur über dem Kategoriemietzins
für eine vergleichbare Wohnung liegen (MietSlg 47.267).

Der vereinbarte Mietzins errechnet sich aus:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Dem Richtwertmietzins von monatlich EUR … [Betrag] und |
| 3.2 | Der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.Hinweis:Gem § 10 Abs 2 Z 3 lit a UStG beträgt die
Umsatzsteuer für die Vermietung zu Wohnzwecken 10 %. |
| 3.3 | Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass aufgrund der
besonderen Lage des Mietobjektes, insbesondere der Ruhelage und der
günstigen Verkehrsanbindungen in (… genau ausführen, warum das so
ist), der vereinbarte Richtwertmietzins (Punkt 3.1) einen
Lagezuschlag zum gesetzlichen Richtwert beinhaltet.Hinweis:Die für einen Lagezuschlag maßgebenden Umstände müssen
gem § 16 Abs 4 MRG dem Mieter spätestens bei
Mietvertragsabschluss bekannt gegeben werden. |
| 3.4 | Hinsichtlich des Hauptmietzinses vereinbaren die Parteien
Wertbeständigkeit iSd §§ 5 und 6 RichtWG, wobei Ausgangsbasis
für die Wertsicherung der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses
geltende Richtwert ist.Sollte aufgrund gesetzlicher Änderungen die Wertsicherung nicht
mehr möglich sein, erfolgt eine solche nach dem von der
Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarten
Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden
Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für
den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte verlautbarte
Indexzahl. In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis 5 %
unberücksichtigt, wobei dieser Spielraum bei jedem Überschreiten
nach oben oder unten neu zu berechnen ist und stets die erste
außerhalb des jeweiligen Spielraumes geltende Indexzahl die
Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch
für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses
wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekannt gegeben, dies
spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin, zu dem dann der Mieter zur
Bezahlung des erhöhten Betrages verpflichtet ist. |
| 3.5 | Neben dem Hauptmietzins hat der Mieter auch den Anteil an den
Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, der entsprechend dem
Nutzflächenschlüssel für diesen Mietgegenstand derzeit … %
beträgt, zu entrichten.Hinweis 1:Vgl § 21 MRGHinweis 2:Nach dem Nutzflächenschlüssel sind alle Wohnungen im Haus (auch die
unvermieteten, jedoch vermietbaren) zu berücksichtigen. |
| 3.6 | Dem Anteil für besondere Aufwendungen
(Gemeinschaftseinrichtungen aller Art,
Gemeinschaftsheizung/Zentralheizung) gemäß obigem Prozentsatz zu
entrichtenHinweis 1:Vgl § 23 MRGHinweis 2:Gegebenenfalls sind die Vorschriften des
Heizkostenabrechnungsgesetzes zu beachten. |
| 3.7 | Der Mieter ist damit einverstanden, dass für die Betriebskosten,
öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung und
Versicherung monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe
gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden. |
| 3.8 | Der vereinbarte Mietzins samt allem Anhang ist im Voraus
monatlich jeweils am 5. eines Monats zu entrichten. Im Fall seines
Verzuges verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter Verzugszinsen
in gesetzlicher Höhe ab Fälligkeitstag zu vergüten.Hinweis:Kommt aufgrund des Mietgegenstandes das MRG zur Anwendung, ist der
Mietzins am Fünften des Kalendermonats zu entrichten, sofern kein
späterer Zahlungstermin vereinbart ist (§ 15 Abs 3 MRG).
Es darf kein früherer Zahlungstermin vereinbart werden. |
| 3.9 | Dem Mieter wird empfohlen, einen Dauerauftrag bei einem
inländischen Bankinstitut einzurichten. |
| 3.10 | Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mieter gegenüber dem
Vermieter allenfalls bestehende Gegenforderungen nicht mit dem
Mietzins, den Betriebskosten oder sonstigen dem Vermieter
zustehenden Ansprüchen aufrechnen darf (Kompensationsverbot), es
sei denn, Gegenforderungen sind vom Vermieter schriftlich anerkannt
oder rechtskräftig festgestellt worden.Hinweis:Aufgrund dieser Regelung muss vorerst Zahlung geleistet werden,
auch wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass ein berechtigter
Einwand erhoben wurde. |

4. Kaution

|  |  |
| --- | --- |
| 4.1 | HöheDer Mieter übergibt dem Vermieter bei Abschluss dieses
Mietvertrags als Kaution einen Geldbetrag in Höhe von EUR …
[Betrag].Hinweis:Nach der Rechtsprechung ist im Vollanwendungsbereich grundsätzlich
eine Kaution in Höhe von sechs Bruttomonatsmieten zulässig; eine
höhere Kaution bedarf eines besonderen Sicherstellungsinteresses.
Sollte ein solches bestehen, sollte dieses auch unbedingt im
Mietvertrag als Grund für eine höhere Kaution festgehalten
werden. |
| 4.2 | Veranlagung und VerzinsungDer Vermieter ist zur fruchtbringenden Anlegung des
Kautionsbetrages iSd § 16b Abs 1 MRG verpflichtet. |
| 4.3 | ErgänzungspflichtBei berechtigter Inanspruchnahme der Kaution aus dem Titel
fälliger Forderungen durch den Vermieter ist der Mieter
verpflichtet, die Kaution wieder auf die letztgültige volle Höhe zu
ergänzen. |
| 4.4 | VerwendungszweckDie Kaution dient zur Sicherstellung für sämtliche Forderungen
des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis. Die Kaution
gilt insbesondere zur Absicherung des Vermieters für eine
ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes nach Beendigung des
Mietverhältnisses. |
| 4.5 | ZurückstellungNach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter dem
Mieter die Kaution samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen
unverzüglich zurückzustellen, soweit die Kaution nicht zur Tilgung
von Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen
wird. |

5. Übergabe/Übernahme

Mit Abschluss dieses Mietvertrages mietet der Mieter das in
Punkt 1 genannte Mietobjekt zu den Bedingungen dieses
Mietvertrages. Er bestätigt gleichzeitig, dass sich der
Mietgegenstand bei Übergabe in einem guten und brauchbaren Zustand
befunden hat.

6. Erhaltung und Schutz des
Mietgegenstandes

|  |  |
| --- | --- |
| 6.1 | Der Mieter ist verpflichtet, alles für die Erhaltung des guten
Zustandes im Inneren des Mietobjektes zu unternehmen, und
verpflichtet sich zum Ersatz jedes Schadens, der dem Vermieter aus
unsachgemäßer Behandlung des Mietobjektes entsteht. Die
Erhaltungspflicht des Mieters umfasst jedoch nicht solche Arbeiten,
die zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses, zur Beseitigung
einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen
Gesundheitsgefährdung (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG) oder zur
Erhaltung der mitvermieteten Heiztherme und den mitvermieteten
Warmwasserboiler erforderlich sind.Der Mieter hat allfällige Schäden (insbesondere ernste Schäden)
am Mietobjekt, an den allgemeinen Teilen des Hauses und den
allgemeinen Einrichtungen ohne Verzug dem Vermieter zu melden.Für Schäden, die infolge nicht umgehender Anzeige entstanden
sind, haftet der Mieter, sofern eine rechtzeitige Anzeige den
Schaden geringer gehalten hätte und ihn an der verspäteten Anzeige
ein Verschulden trifft. |
| 6.2 | Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den
Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die
Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-
(einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und
sanitären Anlagen so zu warten, dass dem Vermieter und den anderen
Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. |
| 6.3 | Ferner hat der Mieter den Mietgegenstand und die für den
Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die
Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, (einschließlich von
zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen auf eigene
Kosten so instandhalten zu lassen, dass dem Vermieter und den
anderen Mietern kein Nachteil erwächst. Davon ausgenommen sind die
Behebung von ernsten Schäden des Hauses, die Beseitigung einer vom
Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung und
die Erhaltung der mitvermieteten Heiztherme und des mitvermieteten
Warmwasserboilers. |
| 6.4 | Die Verlegung zusätzlicher Energie- und Nachrichtenleitungen im
Inneren des Mietgegenstandes ist erlaubt. |
| 6.5 | Dem Mieter ist es ausdrücklich untersagt Geräte aller Art zu
installieren, welche nicht den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen
Sicherheitsvorschriften entsprechen. Insbesondere dürfen Strom- und
Gasgeräte nicht angeschlossen werden, welche nicht den
österreichischen Sicherheitsstandards entsprechen (ÖVE udgl). |

7. Benützung des
Mietgegenstandes

|  |  |
| --- | --- |
| 7.1 | Die Vornahme aller wesentlichen Veränderungen (Verbesserungen)
im Mietgegenstand durch den Mieter sind nur unter den
Voraussetzungen des § 9 Abs 1 und 2 Z 2-5 MRG
zulässig sowie bei Einhaltung der in § 9 Abs 1 und
Abs 3 MRG normierten Vorgehensweise.Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen
(Verbesserungen) am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig
anzuzeigen. |
| 7.2 | Jegliche Tierhaltung im Mietobjekt ist nur in sachgerechter
Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen
der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung
Übelstände im Mietobjekt oder an den allgemeinen Teilen des Hauses
(wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare
Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm,
Geruchsbelästigungen etc, so hat der Mieter über Aufforderung des
Vermieters die im Mietobjekt gehaltenen Tiere zu entfernen.Untersagt ist das Abstellen von Fahrzeugen jeder Art in den
allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die Einrichtung von
Werkstätten, der Einsatz von Maschinen, insbesondere
Werkzeugmaschinen und anderen haushaltsfremden Gerätschaften, die
ungebührlichen Lärm oder Emissionen anderer Art (Geruch, Dämpfe)
erzeugen. Verboten ist auch die Einlagerung von gefährlichen
Gegenständen wie feuer- oder explosionsgefährlichen Stoffen. |
| 7.3 | Wird der Mieter im Genuss der Mietrechte gestört, ist er
berechtigt, seine Ansprüche gegen den Störer selbst unmittelbar
klageweise durchzusetzen. |
| 7.4 | Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der diesem Vertrag
als Beilage ./A angeschlossenen und einen integrierenden
Bestandteil desselben bildenden Hausordnung. |
| 7.5 | Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter (insbesondere
Personen, die im Mietgegenstand ihren beruflichen Verpflichtungen
nachkommen müssen, wie zB Rauchfangkehrer oder andere Handwerker)
können den Mietgegenstand aus wichtigem Grund iSd § 8
Abs 2 MRG gegen Voranmeldung betreten. Bei Gefahr in Verzug
entfällt die Verpflichtung zur Voranmeldung. |
| 7.6 | Die Ausschaltung oder Beeinträchtigung von
Gemeinschaftseinrichtungen ist dem Mieter verboten. Dies gilt
insbesondere für Änderungen an energietechnischen Anlagen. |

8. Rückgabe des
Mietgegenstandes

|  |  |
| --- | --- |
| 8.1 | Nach Beendigung des Mietvertrags ist der Mieter verpflichtet,
dem Vermieter das Mietobjekt – unter Berücksichtigung der
gewöhnlichen Abnützung – in gleich gutem Zustand, wie bei Übergabe,
zurückzugeben. |
| 8.2 | Im Fall verspäteter Übergabe schuldet der Mieter dem Vermieter
ein angemessenes Benützungsentgelt. |

9. Untervermietung

Der Mieter ist – vorbehaltlich des § 11 MRG – nicht
berechtigt, das Mietobjekt unterzuvermieten.

10. Vereinbarte Kündigungsgründe und
Vertragsauflösung

|  |  |
| --- | --- |
| 10.1 | Neben den im Gesetz vorgesehenen Kündigungsgründen wird als
wichtiger Kündigungsgrund seitens des Vermieters – vorbehaltlich
des § 11 MRG – vereinbart, dass jede Untervermietung des
Mietobjekts einen Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2
Z 13 MRG darstellt.Hinweis:Dem Benützer dieses Musters sei nochmals klargemacht, dass eine
Kündigung grundsätzlich nur nach den wenigen gesetzlichen
Kündigungsgründen möglich ist und allenfalls nach dem hier
dargestellten Kündigungsgrund. Das Hinzuerfinden weiterer
Kündigungsgründe, seien sie auch noch so logisch, führt zu nichts
(vgl § 30 Abs 3 MRG)! |
| 10.2 | Dessen unbeschadet steht dem Vermieter jederzeit das Recht zu,
den Mietvertrag iSd Bestimmungen des § 1118 ABGB fristlos
aufzulösen. |

11. Gerichtsstand

Die Vertragsparteien vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten
aus diesem Vertragsverhältnis die ausschließliche und alleinige
Zuständigkeit des Bezirksgerichts … [Angabe des
Bezirksgerichts].

12. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages trägt der
Vermieter.

Hinweis:
Seit dem Erkenntnis des OGH (wobl 1993/125 zust *Würth*)
können diese Kosten nicht mehr auf den Mieter überwälzt werden.

Hinweis:
Seit 11.11.2017 entfällt durch die Novelle
BGBl Nr 147/2017 die Gebühr für Mietverträge über
Wohnraum, die ab dem 11. November 2017 abgeschlossen werden. Für
Mieter fallen somit keine Kosten für die Vergebührung des Vertrages
an.

13. Schlüssel

Der Vermieter übergibt dem Mieter anlässlich des
Vertragsabschlusses einen Satz Schlüssel, weitere Schlüssel hat der
Mieter auf eigene Kosten herstellen zu lassen.

…, am …

…