Dokument-ID: 589054 | Markus Bulgarini - Karin
Zahiragic - WEKA (red) | Muster | Vertragsmuster

Kompromiss-Mietvertrag für eine Wohnung (Hauptkriterium:
Neuerrichtung der Wohnung nach dem 08.05.1945)

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, Adresseim Folgenden kurz „Vermieter“ genannt,
andererseits |

wie folgt:

1. Mietgegenstand

|  |  |
| --- | --- |
| 1.1 | Mietgegenstand ist die Wohnung Tür/Top/Stiege im Hause … [genaue
Anschrift]. Sie wurde aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten
Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen
(§ 1 Abs 4 Z 3 MRG).Die Nutzfläche dieser Wohnung beträgt … [Angabe der
Quadratmeterzahl] m², bestehend aus … [genaue Definition des
Mietgegenstandes]. Vermietet ist ausschließlich der Innenraum des
Mietgegenstands, bestehend aus … [Beschreibung der
Räumlichkeiten].Der Mietgegenstand wurde vom Mieter besichtigt.Hinweis:Dieses Vertragsmuster ist auch anzuwenden, wenn das ganze Haus
(aufgrund einer Baubewilligung nach dem 09.05.1945) neu errichtet
worden ist. Es ist auch auf Wohnungen anwendbar, die in Häusern
gelegen sind, die aufgrund einer nach dem 30.06.1953 erteilten
Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet
wurden (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG). |
| 1.2 | EignungDer Mieter 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 Mieter übernimmt den Mietgegenstand in Hauptmiete.Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet
werden. Unter „Wohnzwecke“ sind auch solche beruflichen Tätigkeiten
zu verstehen, die üblicherweise auch in Wohnungen ausgeübt werden.
Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen
Zustimmung des Vermieters.Die vertragswidrige Verwendung stellt einen Kündigungsgrund nach
§ 30 Abs 2 Z 13 MRG dar. |

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 … [Angabe des Datums]. |
| 2.2 | Dem Vermieter steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das
Recht zu, bei Vorliegen der Kündigungsgründe nach §§ 30 oder
31 MRG das Vertragsverhältnis vorzeitig unter Einhaltung einer
einmonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen.Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten
Befristungszeitraums – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder
Verlängerungsdauer eine unabdingbare gesetzliche
Auflösungsmöglichkeit unter Einhaltung einer dreimonatigen
Kündigungsfrist auf den letzten Tag eines jeden Monats durch
schriftliche Kündigung.Hinweis:Wird dem Mieter kein vertragliches Kündigungsrecht eingeräumt, so
kann er nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder
verlängerten Dauer des Mietverhältnisses jedenfalls jeweils zum
Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen
Kündigungsfrist kündigen (§ 29 Abs 2 MRG). |

3. Mietzins

Der vereinbarte Mietzins errechnet sich aus:

|  |  |
| --- | --- |
| 3.1 | Dem freien Hauptmietzins von monatlich EUR … [Betrag]. |
| 3.2 | Dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, der
entsprechend dem Nutzflächenschlüssel für diesen Mietgegenstand …
[Angabe des Prozentsatzes] % beträgt. |
| 3.3 | Dem Anteil für besondere Aufwendungen (insbesondere Aufzug und
Gemeinschaftseinrichtungen aller Art,
Gemeinschaftsheizung/Zentralheizung) gem obigem
Prozentsatz.Hinweis:Gegebenenfalls sind die Vorschriften des
Heizkostenabrechnungsgesetzes zu beachten. |
| 3.4 | Der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer. |
| 3.5 | Der Hauptmietzins ist wie folgt wertgesichert vereinbart:Als Wertmaßstab dient der vom Österreichischen Statistischen
Zentralamt monatlich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2015.
Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu
berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen.
Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl,
welche für den Monat … [Angabe des Monats] Geltung hat, zu
berechnen. Der Vermieter ist nicht berechtigt,
Wertsicherungsansprüche für bereits vergangene Mietzinsperioden
geltend zu machen.Hinweis:Normalerweise wird die Indexzahl des Monats des Vertragsabschlusses
gewählt werden.Hinweis:Vgl OGH vom 21.03.2023, 2 Ob 36/23t |
| 3.6 | Der Mieter ist im Sinne einer gerechten Aufteilung auflaufender
Kosten berechtigt, am Betrieb der vorhandenen
Gemeinschaftseinrichtungen (Punkt 3.3) teilzunehmen. |
| 3.7 | Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass im Rahmen
der Verwaltung des Hauses über die Betriebskosten die Prämien für
Brandschadenversicherung samt Zuschlägen, die den Einwand der
Unterversicherung im Schadensfall ausschließen, sowie die
Haftpflichtversicherung, die Leitungswasserversicherung, die
Korrosionsschadenversicherung sowie Versicherungen gegen Glasbruch
und Sturmschaden in der jeweils vorgeschriebenen Höhe abgedeckt
werden. |
| 3.8 | Der Mieter ist damit einverstanden, dass die Betriebskosten,
öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung und
Versicherung monatlich verrechnet werden. Nach Ablauf des
jeweiligen Jahres werden diese Nebenkosten abgerechnet und dem
Mieter entweder eine Gutschrift erteilt oder er hat die Mehrkosten
mit der nachfolgenden Monatsvorschreibung zu bezahlen. |
| 3.9 | Der vereinbarte Mietzins samt allem Anhang ist im Voraus
monatlich jeweils am 5. eines Monats zu entrichten. |
| 3.10 | Die Zahlung der monatlichen Miete hat ausschließlich durch
Überweisung auf das vom Vermieter bekanntzugebende Konto zu
erfolgen. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Mietzins mit
schuldbefreiender Wirkung nur auf diese Weise entrichtet werden
kann. |
| 3.11 | 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. |

4. Kaution

|  |  |
| --- | --- |
| 4.1 | Der Mieter bezahlt dem Vermieter anlässlich des Abschlusses des
Mietvertrages eine Kaution in Höhe von EUR … [Betrag]. |
| 4.2 | Diese Kaution ist vom Vermieter zu dem für täglich fällige
Einlagen erzielbaren Zinssatz zu verzinsen und an den Mieter nach
Beendigung des Mietverhältnisses samt den Zinsen auszufolgen. |
| 4.3 | Die Kaution dient zur Absicherung des Vermieters gegen
Zinsausfälle betreffend das gegenständliche Mietobjekt. Der
Vermieter ist berechtigt, Forderungen gegen den Mieter sowohl aus
dem Titel des Mietzinsrückstandes als auch des Schadenersatzes zu
decken.Für den Fall der Inanspruchnahme dieser Kaution hat der Mieter
über Verlangen des Vermieters den Fehlbetrag auf die bedungene
Kaution unverzüglich wieder aufzufüllen.Die Kaution gilt daher auch zur Absicherung des Vermieters für
eine ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes nach Ablauf der
Mietzeit. |
| 4.4 | Nach 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 und Übernahme

|  |  |
| --- | --- |
| 5.1 | Mit Abschluss dieses Mietvertrages mietet der Mieter das in
Punkt 1 genannte Mietobjekt zu den Bedingungen des Mietvertrags. 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 | ErhaltungspflichtDer Mieter ist verpflichtet, alles für die Erhaltung des guten
Zustandes des Inneren des Mietobjektes zu unternehmen.Der Mieter hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten
Einrichtungen, wie im Besonderen die Elektroleitungs-,
Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitäre Anlagen, so
zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen
Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Davon ausgenommen ist
die Erhaltung der mitvermieteten Heiztherme und des mitvermieteten
Warmwasserboilers. Die Erhaltung der mitvermieteten Heiztherme und
des mitvermieteten Warmwasserboilers obliegt auch innerhalb des
Mietgegenstandes dem Vermieter.Ausdrücklich festgehalten wird, dass den Mieter die
Erhaltungspflicht iSd § 1096 ABGB zur Gänze trifft. Davon
ausgenommen und alleinig vom Vermieter zu übernehmen sind die
anfallenden Ausbesserungen iSd § 1097 ABGB sowie die ebenfalls
nach den Bestimmungen des WEG von der Eigentümergemeinschaft zu
tragenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an den allgemeinen
Teilen der Liegenschaft bzw die zu behebenden ernsten Schäden des
Hauses innerhalb des Mietobjektes, allerdings nur so weit, als
diese aus der vorhandenen Rücklage finanziert werden. Werden
letztere Maßnahmen nicht aus der Rücklage getragen, hat der Mieter
jenen Anteil kostenmäßig voll zu übernehmen, der auf den Vermieter
nach den Bestimmungen des WEG entfällt.Hinweis:Vgl OGH vom 18.12.2009, 6 Ob 81/09v |
| 6.2 | Behebungspflicht und Schadenersatz
Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung
einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des
Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten
Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem
Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu
machen. |
| 6.3 | Neu- und NachverlegungDie Verlegung zusätzlicher Energie- und Nachrichtenleitungen im
Inneren des Mietgegenstandes ist nach Einholung der vorherigen
Zustimmung des Vermieters zulässig. |
| 6.4 | SicherheitsbeschränkungenDem Mieter ist es ausdrücklich untersagt, Geräte aller Art zu
installieren, welche nicht den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen
Sicherheitsvorkehrungen entsprechen. Insbesondere dürfen Strom- und
Gasgeräte nicht angeschlossen werden, welche nicht den
österreichischen Sicherheitsstandards entsprechen (ÖVE udgl). |

7. Benützung des
Mietgegenstandes

|  |  |
| --- | --- |
| 7.1 | Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters darf
der Mieter insbesondere keine Lichtreklamen, Steckschilder,
Namenstafeln anbringen, soweit im Einzelfall nicht eine
ausdrückliche gesetzliche Vorschrift dies dem Mieter gestattet. |
| 7.2 | Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art ist nur auf den
hierfür gesondert bezeichneten Stellplätzen, Beilage ./A, welche
integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, erlaubt. |
| 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 sowie die bei ihm aus- und eingehenden Personen
verpflichten sich zur Einhaltung der Hausordnung, Beilage ./B, die
einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet. Mit
seiner Unterschrift bestätigt der Mieter, dass ihm ein Exemplar der
Hausordnung ausgefolgt wurde oder er in voller Kenntnis derselben
(Aushang) ist. Dem Mieter wurde rechtzeitig vor Zustandekommen des
Vertrages der den gesetzlichen Anforderungen entsprechende
Energieausweis zur Einsicht und Prüfung vorgelegt. Dieser bildet
einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Vertrages und ist
vollumfänglich – in Erfüllung der Aushändigungspflicht des § 4
EAVG 2012 – dem Mietvertrag als Beilage./C in Kopie beigefügt. |
| 7.5 | Dem Mieter ist das Halten von Tieren im Mietobjekt untersagt.
Ausdrücklich ausgenommen hiervon sind nur wohnungsübliche,
artgerechte in Behältnissen gehaltene Kleintiere, wie Zierfische,
Ziervögel, Hamster oder kleine Schildkröten.Hinweis:Vgl OGH vom 19.10.2021, Zl 10 Ob 24/21h |
| 7.6 | Der Mieter ist verpflichtet, bei Vorliegen eines wichtigen
Grundes dem Vermieter gegen Vorankündigung das Betreten des
Mietgegenstandes zu ermöglichen, dasselbe gilt für Personen, die im
Mietgegenstand ihren beruflichen Verpflichtungen nachkommen müssen
(Rauchfangkehrer oder andere Handwerker). |

8. Rückgabe des
Mietgegenstandes

|  |  |
| --- | --- |
| 8.1 | Nach Ablauf der Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, dem
Vermieter das Mietobjekt in gleich gutem und unbeschädigten Zustand
wie bei der Übergabe – unter Berücksichtigung normaler Abnützung –
zurückzugeben. |
| 8.2 | Im Fall verspäteter Übergabe schuldet der Mieter dem Vermieter
ein Benützungsentgelt im Ausmaß des zuletzt geschuldeten
Mietzinses. |

9. Untervermietung

|  |  |
| --- | --- |
| 9.1 | Der Mieter ist nicht berechtigt, das Mietobjekt an Dritte
unterzuvermieten. |

10. Vereinbarte Kündigungsgründe und
Vertragsauflösung

|  |  |
| --- | --- |
| 10.1 | Neben den im Gesetz vorgesehenen Kündigungsgründen wird als
wichtiger Kündigungsgrund seitens des Vermieters gem § 30
Abs 2 Z 13 MRG vereinbart, dass jede gänzliche
Untervermietung des Mietobjekts vorbehaltlich des § 11 MRG
einen Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG
darstellt. |
| 10.2 | Dessen unbeschadet steht dem Vermieter jederzeit das Recht zu,
den Mietvertrag im Sinne der Bestimmungen des § 1118 ABGB
fristlos aufzulösen.Dies gilt insbesondere bei Nichtbezahlung des Mietzinses samt
Betriebskosten oder bei erheblich nachteiligem Gebrauch des
Mietgegenstandes.Hinweis:Nicht jede Vertragsverletzung versetzt den Vermieter in die Lage,
gem § 1118 ABGB die Vertragsauflösung zu erklären. Die
Verletzung irgendeiner Nebenabrede dieses Vertrages wird dazu
regelmäßig nicht ausreichen. |

11. Kosten und Gebühren

|  |  |
| --- | --- |
| 11.1 | Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages trägt der
Vermieter. |

Hinweis:
Es gibt dafür keine gesetzliche Grundlage. Seit dem Erkenntnis des
OGH (wobl 1993/125 zust *Würth*) können diese Kosten nicht
mehr auf den Mieter überwälzt werden. Im Vollanwendungsbereich des
MRG sind solche Forderungen verboten und ungültig, da diese Kosten
zur ordentlichen Verwaltung des Hauses gehören und vom Mieter durch
die Zahlung der Betriebskosten abgegolten sind.

Hinweis:
Seit 11.11.2017 entfällt durch die Novelle BGBl I
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.

12. Schlüssel

|  |  |
| --- | --- |
| 12.1 | Der Vermieter übergibt dem Mieter anlässlich des
Vertragsabschlusses einen Satz Schlüssel, nämlich einen
Wohnungsschlüssel, einen Kellerschlüssel, einen
Briefkastenschlüssel und einen Haustorschlüssel. Weitere Schlüssel
hat der Mieter auf eigene Kosten herstellen zu lassen. |

13. Nebenabreden

|  |  |
| --- | --- |
| 13.1 | Die Vertragsteile erklären übereinstimmend, dass mit Ausnahme
dieses Vertrages keine weiteren Abreden bestehen. Sie versprechen
einander überdies, künftige Abänderungen dieses Vertrages
ausschließlich der Schriftform vorzubehalten. |

14. Vertragsausfertigungen

|  |  |
| --- | --- |
| 14.1 | Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von
welchen je eine für die Vertragspartner bestimmt ist. |

…, am …

…