Markus Bulgarini - Karin Zahiragic - WEKA (red) | Muster Dokument-ID: 589054
| 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, Adresse
im 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 Eignung

Der 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 Verwendung

Der 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 verlaubliche 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. Kautio

- 4.1 Der Mieter bezahlt dem Vermieter anlässlich des Abschlusses des Mietvertrages eine Kautio in Höhe von EUR ... [Betrag].
- 4.2 Diese Kautio 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 Kautio 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 Kautio hat der Mieter über Verlangen des Vermieters den Fehlbetrag auf die bedungene Kautio unverzüglich wieder aufzufüllen.
- Die Kautio 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 Kautio samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit die Kautio 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 Erhaltungspflicht

Der 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 ernstesten 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 ernstesten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernstesten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

6.3 Neu- und Nachverlegung

Die Verlegung zusätzlicher Energie- und Nachrichtenleitungen im Inneren des Mietgegenstandes ist nach Einholung der vorherigen Zustimmung des Vermieters zulässig.

6.4 Sicherheitsbeschränkungen

Dem 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 beigelegt.

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, ZI 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 Abnutzung – 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 überwält werden. Im Vollenwendungsbereich 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 ...

...