Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular

Mietvertrag

Tür Nr. …….

für Wohnungen (MRG-Vollanwendungsbereich, angemessener Hauptmietzins)

Stand: 1. Juli 2023

Zwischen ……
als Vermieter

vertreten durch ……

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

……

derzeitige Anschrift ……

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause ……

   …… Nr. …… Stiege …… Stock …… Tür ……

   bestehend aus (Unzutreffendes bitte streichen) …… Zimmer(n), …… Kabinett(en), Küche (Kochnische), Baderaum (Badegelegenheit), Vorraum, Klosett, Abstellraum, Kellerabteil,

   ……

   Weitere Ausstattung:
   Zentralheizung/Etagenheizung/……heizung;

   Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in ……

   Bitte Zutreffendes ankreuzen:

   ☐ mitvermietete Heiztherme

   ☐ mitvermieteter Warmwasserboiler

   ☐ sonstiges mitvermietetes Wärmebereitungsgerät: ……

   Mitvermietete Einrichtungsgegenstände: ……

   Die Wohnung entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. ……

   Die Nutzfläche beträgt ca. …… m²

   Der Mietgegenstand wird zu Wohnzwecken vermietet. Bei einer widmungswidrigen Nutzung des Mietgegenstandes kann dem Vermieter ein Unterlassungsanspruch zustehen.

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen mitzubenutzen:

   Aufzug, ……

3. Dem Mieter werden für die Vertragsdauer …… Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**

   Das Mietverhältnis beginnt am …… und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

   Eine Kündigung durch den Vermieter setzt das Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes nach § 30 MRG (oder eines i.S. des § 2 Pkt. 3. wirksam vereinbarten Kündigungsgrundes) voraus und hat gerichtlich zu erfolgen. Eine Kündigung durch den Mieter setzt keinen Kündigungsgrund voraus und hat gerichtlich oder schriftlich zu erfolgen.

   Das Mietverhältnis kann sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter unter Einhaltung einer (bitte Zutreffendes ankreuzen)

   ☐ einmonatigen Kündigungsfrist

   ☐ dreimonatigen Kündigungsfrist

   ☒ ……-monatigen Kündigungsfrist

   zu

   ☐ jedem Monatsletzten

   ☒ dem Ende jedes Quartals

   aufgekündigt werden.

   Der Mieter gibt einen Kündigungsverzicht ab (bitte Zutreffendes ankreuzen):

   ☐ Nein.

   ☒ Ja. Der Mieter verzichtet auf die Kündigung des Mietverhältnisses bis einschließlich …… (bitte Datum vervollständigen). Hinweis: Nach der OGH-Entscheidung 9 Ob 13/21h verstoßen sowohl ein drei als auch ein fünfjähriger Kündigungsverzicht gegen das KSchG.
   Die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter ist bei Einhaltung der Kündigungsfrist erstmals mit Wirksamkeit zu jenem Kündigungstermin möglich, der auf das Ende des Kündigungsverzichtszeitraumes folgt.

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
   (Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

   Das Mietverhältnis beginnt am …… und wird auf die Dauer von …… abgeschlossen; es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
   Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unabdingbare Recht, das Mietverhältnis gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu kündigen.

3. Zusätzlich zu den gesetzlichen, in § 30 MRG genannten Kündigungsgründen vereinbaren die Vertragsparteien gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG folgenden für den Vermieter wichtigen und bedeutsamen Kündigungsgrund:

   ……

   ……

§ 3 (Mietzins und Betriebskosten)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - ……
   zu entrichten und besteht aus

   - dem Hauptmietzins in Höhe von Euro ……
     (im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß § 3 Pkt. 1a.)

   – dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände
     und sonstige Leistungen in Höhe von Euro ……

   sowie weiters

– dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an:

- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§§ 21 ff MRG)
- besonderen Aufwendungen (§ 24 MRG)
- Heizkosten, Warmwasserkosten

– der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

1. a) Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Pkt. 2. ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 MRG auf die Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro ……
– 25 % Befristungsabschlag	- Euro ……
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro ……

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung des befristeten Mietvertrages in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr.

b) An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist gemäß §§ 18 ff MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro …… zu entrichten.

2. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (sowie des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich („Statistik Austria“) monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zu verlautbarende Indexzahl.

Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5 % unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat. Eine sich aus dieser Wertsicherungsvereinbarung etwaig ergebende Erhöhung der Miete ist für einen Zeitraum von zwei Monaten ab Abschluss des Mietvertrages ausgeschlossen.

3. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von allen Mietern zur Verfügung stehenden Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter § 3 Pkt. 5. oder 6. fallenden, allen Mietern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsanlagen bestimmt sich gemäß § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände des Hauses.

Der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil beträgt derzeit …… %, das sind daher derzeit monatlich Euro …… (zzgl Umsatzsteuer).

4. Hausversicherungen:

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar

Glasbruch, Sturmschäden ……
bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 3. festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

…… Jahresprämie: ……

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☐

Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (§ 3 Pkt. 3.) anrechenbar.

5. Der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges bestimmt sich nach …… (bitte Verteilungsschlüssel offenlegen) und beträgt derzeit …… %, das sind daher derzeit monatlich Euro …… (zzgl Umsatzsteuer).

6. Hinsichtlich des auf den Mietgegenstand entfallenden Anteils an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung gilt Folgendes:

   a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchsermittlung) bestimmt sich der Anteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG iVm § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zu den Nutzflächen der zentral versorgten Mietgegenstände.

   Der derzeitige Anteil beträgt …… %, das sind daher derzeit monatlich Euro …… (zzgl Umsatzsteuer).

   b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsermittlung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:

      - Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis …… % / …… %.
      - Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): …… %.
      - Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Messpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/nach ……

   c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsermittlung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i.S. der lit. b) nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3 HeizKG. Demnach haben die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten in einem Verhältnis von 70 vH für Heizkosten zu 30 vH für Warmwasserkosten und die Aufteilung der Energiekosten zu 65 vH nach den Verbrauchsanteilen und zu 35 vH nach der beheizbaren Nutzfläche zu erfolgen.

7. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Fünften des Kalendermonats fällig. Er ist entweder mittels Banküberweisung auf das vom Vermieter bekanntgegebene Bankkonto oder mittels Einziehungsauftrages zu entrichten. Bei einer Entrichtung des Mietzinses mittels Banküberweisung ist es in zeitlicher Hinsicht ausreichend, wenn der Mieter seinem Kreditinstitut den Überweisungsauftrag am Tag der Fälligkeit erteilt.

8. 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 vom Vermieter anerkannt wurden.

9. Mehrere Mieter haften für die Entrichtung des gesamten Mietzinses solidarisch.

§ 4 (Wartung, Instandhaltung und Erhaltung des Mietgegenstandes)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung oder um die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Klarstellend wird festgehalten, dass dementsprechend dem Mieter die *Wartung* von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten obliegt.

2. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

3. Kommt der Mieter seiner Wartungs- und Instandhaltungspflicht schuldhaft nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Verstreichen einer gesetzten angemessenen Frist die Durchführung der notwendigen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen.

4. Der Mieter hat sämtliche Schäden, die er oder ihm zuzurechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste und Gehilfen) schuldhaft verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Schäden, die aus der schuldhaften Verletzung seiner Wartungs-, Instandhaltungs- und Anzeigepflicht entstanden sind.

5. Dem Vermieter obliegt gemäß § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard sowie die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner des Hauses. Innerhalb des Mietgegenstandes umfasst diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten.

§ 5 (Gebrauch des Mietgegenstandes und Duldungspflichten des Mieters)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.

2. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind.

3. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist. Weiters hat der Mieter einen solchen Eingriff in das Mietrecht zuzulassen, wenn und soweit dies zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechtes zur Folge hat.

4. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der wiederkehrenden Überprüfung zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, oder Ver- und Entsorgungsleitungen, sind vom Mieter zu diesem Zweck zugänglich zu halten.

5. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos oder Kinderwagen, außerhalb des Mietgegenstandes ist unzulässig, soweit eine Freihaltung der außerhalb des Mietgegenstandes gelegenen Flächen zur Sicherung des Fluchtweges der Hausbewohner oder zur Sicherung des Rettungsweges für Einsatzkräfte oder aufgrund von Brandschutzbestimmungen geboten ist.

§ 6 (Veränderung und Rückstellung des Mietgegenstandes)

1. Der Mieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Die wesentlichen Veränderungen (Verbesserungen) des Mietgegenstandes sind vom Mieter durch dazu befugte Gewerbetreibende durchführen zu lassen. Der Mieter ist berechtigt, unwesentliche Veränderungen (Verbesserungen) des Mietgegenstandes auch ohne Zustimmung des Vermieters vorzunehmen.

2. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der von ihm getätigten Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).

3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand samt Nebenräumlichkeiten im Zustand wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem, vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnützung, von allen Fahrnissen geräumt und gereinigt, soweit es sich nicht um die Beseitigung von in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallenden Schäden handelt, dem Vermieter zu übergeben.

4. Die Vertragsparteien vereinbaren eine Konventionalstrafe von drei Bruttomonatsmietzinsen in der dann aktuellen Höhe, falls der Mietgegenstand vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Konventionalstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden an der verspäteten Übergabe trifft.

§ 7 (Verbot der Untervermietung)

1. Dem Mieter ist die Untervermietung des Mietgegenstandes nicht gestattet. Der Vermieter wird sich auf dieses Untermietverbot jedoch nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt nach § 11 Abs. 1 MRG insbesondere vor, wenn

   - der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,

- der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,
- die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde, oder
- mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

2. Die Vertragsparteien vereinbaren eine Konventionalstrafe von drei Bruttomonatsmietzinsen in der dann aktuellen Höhe, falls der Mieter den Mietgegenstand trotz Vorliegens eines gegen die Untervermietung sprechenden wichtigen Grundes im Sinne des vorstehenden Absatzes untervermietet. Die Konventionalstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden an der vertragswidrigen Untervermietung trifft.

§ 8 (Empfehlungen und sonstige Vereinbarungen)

1. Für Erklärungen und Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird aus Beweisgründen die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

2. Dem Mieter wird aufgrund der automatisationsunterstützten Datenverarbeitung durch den Vermieter empfohlen, keine Erklärungen oder Mitteilungen auf Zahlscheinen oder im Wege des Onlinebankings abzugeben.

3. Für Vereinbarungen, mit denen die Vertragsparteien den Inhalt dieses Mietvertrages abändern, wird aus Beweisgründen die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

4. Dem Mieter wird der Abschluss und die Aufrechterhaltung einer Haushaltsversicherung für die Dauer des Mietverhältnisses empfohlen.

5. Die Vertragsparteien treffen die folgenden sonstigen Vereinbarungen:

……, am ……

…… ……

Vermieter Mieter

Beilagen: ……

……