Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular

Mietvertrag

Tür Nr. ……

für Wohnungen (MRG-Teilanwendungsbereich, freier Hauptmietzins inkl. Pauschalmiete)

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: ……

   Bei der vermieteten Wohnung handelt es sich um einen Mietgegenstand, der (bitte Zutreffendes ankreuzen)

   ☐ in einem Gebäude gelegen ist, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist („*nicht geförderte Neubauten*“).

   ☐ durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist („*Dachaus- und -aufbauten*“).

   ☐ durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist („*Zubauten*“).

   ☐ im Wohnungseigentum steht und in einem Gebäude liegt, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist („*Wohnungseigentum*“).

Mitvermietete Einrichtungsgegenstände: ……

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 ……

   – dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände in Höhe von Euro ……

   sowie weiters

   – dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an:
   - – Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
   - – besonderen Aufwendungen
   - – Heizkosten, Warmwasserkosten

   – der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

   oder

   Der Mietzins wird als Pauschalmietzins vereinbart und beträgt Euro …… (zzgl Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe) monatlich. In diesem Betrag sind die oben angeführten Mietzinsbestandteile enthalten. Eine spätere Veränderung der Höhe des Pauschalmietzinses ist nur entsprechend der in § 3 Pkt. 2. getroffenen Wertsicherungsvereinbarung möglich.

2. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (sowie des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände) bzw des Pauschalmietzinses 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. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine sich aus dieser Wertsicherungsvereinbarung etwaig ergebende Erhöhung der Miete für einen Zeitraum von zwei Monaten ab Abschluss des Mietvertrages ausgeschlossen ist.

3. Sofern kein Pauschalmietzins vereinbart ist, hat der Mieter die *Betriebskosten* und *laufenden öffentlichen Abgaben* sowie *besonderen Aufwendungen* anteilig zu bezahlen.

   a) Vom Mieter sind als *Betriebskosten* anteilig zu tragen die vom Vermieter aufgewendeten angemessenen Kosten für
      - die Versorgung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung (Wassergebühren und Kosten, die durch die nach den Lieferbedingungen gebotenen Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen) oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;
      - die Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung, wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können, wobei jener Teil der Aufwendungen, der dem auf die allgemeinen Teile des Hauses entfallenden Verbrauchsanteil zuzuordnen ist, nach dem Verhältnis der Nutzflächen im Sinn des § 17 Abs. 1 MRG aufzuteilen ist;
      - die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;
      - die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, erforderlichenfalls auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hinterhaus;
      - die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur baurechtlich zulässigen und bautechnisch möglichen Wiederherstellung des durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar gewordenen Mietgegenstandes ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;
      - die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden;
      - die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, und zwar
        - gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster;
        - gegen Sturmschäden;
        - gegen (weitere Versicherungen bitte ergänzen)

          ……

- die nach den Grundsätzen des § 23 MRG bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung; die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft; Aufwendungen für die Hausbetreuung sind, soweit diese (i) durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zzgl des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien, (ii) durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer erfolgt, der angemessene Werklohn, (iii) durch den Vermieter selbst erfolgt, der Betrag nach (i).

Zu den *Betriebskosten* zählen ferner die angemessenen Kosten für die Verwaltung des Mietgegenstandes. Diese Kosten bestimmen sich wie folgt (bitte Verteilungs- bzw Berechnungsschlüssel, derzeitigen Anteil und derzeitigen monatlichen Betrag offenlegen):

……

…..……

Vereinbarungsgemäß gelten auch folgende Aufwendungen als Betriebskosten (abschließende Aufzählung, keine Überwälzung von Erhaltungskosten):

……

……

b) Unter die vom Mieter anteilig zu tragenden *laufenden öffentlichen Abgaben* fallen nach den Grundsätzen des § 21 Abs. 2 MRG jene, die von der Liegenschaft, auf die sich der Mietvertrag bezieht, zu entrichten sind, mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf den Mieter nicht überwälzt werden dürfen.

c) Zu den vom Mieter anteilig zu tragenden *besonderen Aufwendungen* zählen nach den Grundsätzen des § 24 Abs. 1 und 2 MRG die Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen und die Kosten für die Betreuung von allen Mietern zur Verfügung stehenden Grünanlagen.

Der *Anteil* an den Betriebskosten (ausgenommen an den Kosten für die Verwaltung des Mietgegenstandes) 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. 4. oder 5. fallenden, allen Mietern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsanlagen bestimmt sich nach den Grundsätzen des § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände des Hauses.

Die Parteien vereinbaren anstelle einer solchen Verteilung der Kosten nach Nutzflächen den folgenden Verteilungsschlüssel (falls abweichender Verteilungsschlüssel gewünscht, zB Verteilung nach Nutzwerten, bitte vervollständigen):

……

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

4. Sofern kein Pauschalmietzins vereinbart ist, bemisst sich der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges nach …… (bitte Verteilungsschlüssel offenlegen). Der Anteil beträgt derzeit …… %, das sind daher derzeit monatlich Euro …… (zzgl Umsatzsteuer).

5. Sofern kein Pauschalmietzins vereinbart ist, gilt hinsichtlich des auf den Mietgegenstand entfallenden Anteils an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung Folgendes:

a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchsermittlung, Mieter einer Eigentumswohnung) bestimmt sich der Anteil nach den Grundsätzen der § 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).

Die Vertragsparteien vereinbaren anstelle einer solchen Verteilung der Kosten nach Nutzflächen die folgende Regelung (bitte vervollständigen, falls abweichender Verteilungsschlüssel, zB Verteilung nach Nutzwerten, oder abweichendes Verrechnungsmodell gewünscht ist, zB Tragung der von der Eigentümergemeinschaft dem vermietenden Wohnungseigentümer nach dem HeizKG rechtmäßig verrechneten Heiz- und Warmwasserkosten durch den Mieter; der Verteilungsschlüssel und die derzeitige monatliche Kostenbelastung sind offenzulegen):

……

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.

6. Sofern kein Pauschalmietzins vereinbart ist, darf der Vermieter zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen (sowie etwaigen Heiz- und Warmwasserkosten) zu jedem Zinstermin gemeinsam mit dem Hauptmietzins einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung), der vom Gesamtbetrag der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen (sowie etwaigen Heiz- und Warmwasserkosten) des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen ist und im Fall einer zwischenzeitlichen Erhöhung von Betriebskosten, den öffentlichen Abgaben oder besonderen Aufwendungen (sowie etwaigen Heiz- und Warmwasserkosten) um höchstens 10 vH überschritten werden darf. Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen (sowie etwaigen Heiz- und Warmwasserkosten) spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen. Er hat dem Mieter in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren. Auf Verlangen eines Mieters sind von der Abrechnung und (oder) den Belegen auf seine Kosten Abschriften (Ablichtungen, weitere Ausdrucke) anfertigen zu lassen. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat der Mieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Berechtigter bzw. Verpflichteter aus der Jahresabrechnung ist daher jener Mieter, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Überschuss- oder Fehlbetrages Mieter des Mietgegenstandes ist. Liegen zwischen dem Eintritt der Fälligkeit eines etwaigen Fehlbetrages zu Lasten des Mieters und dem Abschluss des Mietvertrages nicht mehr als zwei Monate, so wird der Vermieter den Fehlbetrag nicht einheben.

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 (Erhaltung, Wartung und Instandhaltung des Mietgegenstandes)

1. In Abänderung der Erhaltungsregelung des § 1096 Abs. 1 Satz 1 ABGB wird vereinbart, dass den Vermieter die Erhaltungspflicht im Umfang des im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 1 bis 3 MRG trifft. Demnach obliegt dem Vermieter 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. Die Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst ferner die Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter des Hauses für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten.

2. 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.

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

4. 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.

5. 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 (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 Ersatzansprüche. Ausgenommen davon sind Ansprüche für von ihm getätigte Aufwendungen, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters gefallen sind (§ 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 (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: ……