

## Hauptmietvertrag

befristet

Wohnung im Teilanwendungsbereich MRG

Freier Hauptmietzins

Abgeschlossen am unten bezeichneten Tag

zwischen  
Frau/Herrn

---

*(Name, Anschrift)*

---

*(Telefonnummer, E-Mail Adresse)*

und  
als **VERMIETER/IN**  
vertreten durch  
**HAUSVERWALTUNG**

Frau/Herrn

---

*(Name, Anschrift)*

---

*(Telefonnummer, E-Mail Adresse)*

als **MIETER/IN**

## § 1. Mietgegenstand und Ausstattung

1. Vermietet wird der Innenraum der Wohnung in

---

*(genaue Anschrift)*

Bestehend aus:

---

*(Anzahl und Beschreibung der Zimmer)*

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

---

*(Ausstattung einfügen, z.B.: Heizung, etc.)*

Die Wohnung entspricht der Ausstattungskategorie \_\_\_\_ und weist eine Größe von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Nutzfläche auf.

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubedenutzen:

---

*(Gemeinschaftsanlagen anführen)*

Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Gemeinschaftsanlagen oder von Teilen derselben bedarf einer Vereinbarung. Aus Beweisgründen wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

## § 2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren (befristet) abgeschlossen, sodass es am \_\_\_\_\_ ohne weitere Aufkündigung endet. *(Hinweis: **Mindestbefristung** drei Jahre).*

Eine ordentliche Kündigung kann frühestens nach Ablauf eines Jahres und hat unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

Der Vermieter kann ausschließlich gerichtlich und nur bei Vorliegen eines in §30 Abs. 2 MRG genannten wichtigen Kündigungsgrundes aufkündigen.

Der Mieter kann dagegen gerichtlich oder schriftlich und zudem ohne Angabe eines Grundes kündigen. Die Kündigung mit eingeschriebenem Brief wird dem Mieter empfohlen.

Eine Auflösung des Mietverhältnisses ist auch bei Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 1117 oder 1118 ABGB möglich.

### § 3. Mietzins

Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens **am fünften des Kalendermonats** am Konto des Vermieters eingelangt sein. Der vereinbarte Mietzins setzt sich zusammen aus:

dem Hauptmietzins,

den laufenden Aufwendungen im Sinne der §§ 21-24 MRG einschließlich der Heizungs- und Warmwasserkosten (nur bei einer zentralen Wärmeversorgungsanlage) laut Vorschreibung der Hausverwaltung (des Abrechnungsunternehmens) an den Vermieter. Nicht dazu zählen Zahlungen zur Vorsorge für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten („Rücklage“), für laufende Reparaturen und für Großreparaturen der Liegenschaft,

den Hausbetriebskosten, öffentlichen Abgaben und Verwaltungskosten, die Kosten der Gemeinschaftsanlagen und die Heizungs- und Warmwasserkosten einer zentralen Wärmeversorgungsanlage sind veränderlich.

Sie werden dem Mieter zunächst monatlich pauschal vorgeschrieben und im Folgejahr abgerechnet. Aus der Abrechnung kann sich eine Nachzahlung oder ein Guthaben ergeben. Die jeweilige Höhe der Vorschreibungen richtet sich nach jenen der Hausverwaltung (des Abrechnungsunternehmens) an den Vermieter.

Als verhältnismäßiger Anteil (Aufteilungsschlüssel) an den jeweiligen Kosten beträgt: %

der gesetzlichen Umsatzsteuer

Der gesamte Mietzins besteht bei Vertragsabschluss aus:		
Hauptmietzins		EUR
Betriebskosten		EUR
(allfällige) besondere Aufwendungen (z.B. Lift)		EUR
Warmwasser		EUR
USt. (10%)		EUR
(allfällige) Akontobeträge für:		EUR
Heizung		EUR
		EUR
USt. (20%)		EUR
<b>Die Summe aller Mietzinsbestandteile beträgt daher monatlich</b>		<b>EUR</b>

Der oben festgesetzte Hauptmietzins von derzeit Euro \_\_\_\_\_ monatlich wird wertgesichert vereinbart. Die Wertanpassung erfolgt vereinbarungsgemäß entsprechend der Veränderung der Richtwerte (alle zwei Jahre zum 1. April) im Sinne der Bestimmung des § 5 Richtwertgesetz. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert.

Falls diese Wertsicherung im Sinne des Richtwertgesetzes nicht mehr angewendet werden kann, erfolgt die Wertsicherung entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2010. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Somit können nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen. Bei Überschreitung des Schwellenwertes kommt die gesamte Veränderung zum Tragen. Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen ist stets die neue Indexzahl.

#### **§ 4. Benützung und Veränderung**

Der Mieter darf das Mietobjekt nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung zu Büro Zwecken (ohne Kundenverkehr) wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.

Der Mieter verpflichtet sich, den Elektro- und Gasbezug unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf seinen Namen anzumelden, und den Energiebezug auf Mietdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Energiebezug nach Rücksprache mit dem Vermieter von dem Mieter direkt auf diesen oder den bekannt gegebenen Nachmieter umzumelden.

Die gänzliche Weitergabe des Mietobjektes (Untervermietung bzw. unentgeltliche Weitergabe) ist dem Mieter nicht gestattet. Eine Haustierhaltung ist nur mit gesonderter schriftlicher Genehmigung des Vermieters zulässig, außer es handelt sich um die artgerechte, ortsübliche Haltung von Kleintieren.

Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietobjektes, wie Änderungen an den Installationsanlagen innerhalb des Mietobjektes, darf der Mieter stets nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden. Sämtliche derartige Arbeiten müssen überdies von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden. Diesbezüglich haftet der Mieter für die Einhaltung einschlägiger verwaltungsbehördlicher Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Alle Veränderungen, die auch allgemeine Hausteile (z.B. Stiegenhaus oder Außenfassade) betreffen, dürfen keinesfalls eigenmächtig von dem Mieter vorgenommen werden und bedürfen stets der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und des Vermieters. Wird im Falle des Zuwiderhandelns des Mieters der Vermieter von einer Verwaltungsbehörde oder der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommen werden, hat der Mieter den Vermieter schad- und klaglos zu halten.

Ein Aufwendersatz bzw. Investitionskostenersatz wird dem Mieter von dem Vermieter nur geleistet, soweit die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen der §§ 1097 iVm 1036 ABGB dies dem Grunde und der Höhe nach vorsehen. Ein darüber hinausreichender Aufwendersatz für den Mieter müsste gesondert mit dem Vermieter vereinbart werden.

Diesem Mietvertrag ist eine Hausordnung beigeschlossen, zu deren Einhaltung sich

der Mieter verpflichtet. Diese Hausordnung stellt einen Bestandteil des Mietvertrages dar. Der Mieter verpflichtet sich in diesem Zusammenhang insbesondere die Ruhezeiten einzuhalten.

Aus wichtigen Gründen hat der Mieter das Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden. Sofern nicht Gefahr in Verzug vorliegt, ist das Betreten der Wohnung durch den Vermieter aber nur nach vorheriger, rechtzeitiger Ankündigung zulässig.

## **§ 5. Erhaltung**

Der Mieter ist zum schonenden Gebrauch des Mietobjektes verpflichtet. Die im Mietobjekt vorhandenen Installationen und Einrichtungen sind von dem Mieter auf eigene Kosten zu warten. Der Mieter hat Vorkehrungen zu treffen, dass dem Vermieter oder anderen BewohnerInnen des Hauses kein Nachteil entsteht. Zur Wartungspflicht des Mieters gehört bei mitvermieteten Gasverbrauchsgeräten jedenfalls auch die regelmäßige Überprüfung durch ein hierzu befugtes Unternehmen (vom Hersteller empfohlenes Wartungsintervall: \_\_\_\_\_). Auf eine allfällige zusätzliche Überprüfungsverpflichtung nach den landesgesetzlichen Vorschriften wird verwiesen. Diesbezüglich entstehende Kosten sind von dem Mieter direkt an das Überprüfungsorgan zu bezahlen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden, die diesem aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. aus mangelnder Wartung durch den Mieter oder diesem zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat er unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben.

Mängel oder Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, muss der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Bei Unterlassung dieser Meldepflicht kann der Mieter schadenersatzpflichtig werden.

Abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen des § 1096 ABGB, der eine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters vorsieht, wird unter Berücksichtigung der Mietzinshöhe die Erhaltungspflicht des Vermieters teilweise abbedungen.

Während des Mietverhältnisses treffen den Vermieter im Wohnungsinnen nur folgende Erhaltungspflichten:

- die Behebung ernster Schäden des Hauses im Sinne des MRG;
- die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen (z.B. lebensgefährliche Elektro-Leitungen);
- die Reparatur bzw. erforderlichenfalls die Erneuerung eines mitvermieteten Gerätes zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Heiztherme, Warmwasserboiler, sonstiges Wärmebereitungsgerät).

## **§ 6. Rückstellung der Wohnung**

Der Mieter hat das Mietobjekt samt den bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen bei Mietende besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsselgarnituren an den Vermieter zurückzustellen. Das Mietobjekt ist grundsätzlich in jenem Zustand, wie es von dem Mieter übernommen wurde, zurück zu geben. Davon ausgenommen sind Gebrauchsspuren infolge gewöhnlicher Abnutzung, unwesentliche Veränderungen und Veränderungen, denen der Vermieter zugestimmt hat:

## **§ 7. Sonstiges**

1. Die Kautions in der Höhe von EUR \_\_\_\_\_ wurde bei Mietvertragsabschluss
- in bar
  - mittels Sparbuch
  - per Überweisung übergeben.

Die Kautions ist gem. § 16b MRG bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes unverzüglich an den Mieter zurückzustellen.

2. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass für das Haus eine Versicherung besteht, die folgende Risiken abdeckt:

\_\_\_\_\_  
*(Angabe der abgedeckten Risiken)*

Dem Mieter wird empfohlen, während des Mietverhältnisses eine angemessene Haushaltsversicherung einzugehen und zu unterhalten.

3. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Zustelladresse umgehend bekannt zu geben. Befolgt er dies nicht, können Zustellungen aller Art weiterhin an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

4. Ein Energieausweis über den vorliegenden Mietgegenstand wurde übergeben:

Datum: \_\_\_\_\_

Aussteller: \_\_\_\_\_

Hinweis: Bei Nichtübergabe kann der Mieter einen Energieausweis auf Kosten des Vermieters veranlassen.

5. Nach § 7a Elektrotechnikverordnung 2002 wird zudem eine Bescheinigung bzw. Dokumentation des vorschriftsmäßigen Zustandes der Elektroinstallation am \_\_\_\_\_ übergeben.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Vermieter

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

\_\_\_\_\_  
Ort, am