

## Wohnungsuntermietvertrag

einer gänzlich untervermieteten Wohnung

zwischen

---

*(Name, Anschrift)*

---

*(Telefonnummer, E-Mail Adresse)*

als

*(bei mehreren Hauptmietern alle als Untervermieter anführen: 1. , 2., ... )*

und

---

*(Name, Anschrift)*

---

*(Telefonnummer, E-Mail Adresse)*

als

*(bei Bedarf weitere Mitmieter anschließen: 1., 2., ...)*



Das Recht zur sofortigen Aufhebung des Untermietvertrages ohne Kündigungsfrist durch den Untermieter gemäß den Bestimmungen des § 1117 (Unbrauchbarkeit, Gesundheitsschädlichkeit) und des § 1118 ABGB (nachteiliger Gebrauch, unleidliches Verhalten, Mietzinsrückstand) durch den Vermieter besteht jederzeit.

### **§ 3. Untermietzins**

Der Untermietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des jeweiligen Monats am Konto des Vermieters eingelangt sein,

Bank:

IBAN:

Kontoinhaber:

oder bar gegen Zahlungsbestätigung übergeben werden.

- *Variante 1 – kostendeckender Untermietzins:*

Der Untermietzins besteht in der Bezahlung der für den Vermieter laufend anfallenden Wohnungskosten. Diese betragen derzeit gemäß den jeweiligen Vorschriften:

Die gesamten Wohnungskosten		
Hauptmietzins		EUR
Amortisationsrate Vermieterinvestitionen		EUR
Heizung/Warmwasser (zentrale Wärmeversorgung)		EUR
KFZ-Abstellplatz		EUR
Strom/Gas (akonto)		EUR
TV-Radio/Kabeldienste/Festnetz		EUR
Sonstiges		EUR
<b>Summe monatlich</b>		<b>EUR</b>

Die Kosten sind variabel und bestimmen sich nach den Vorschriften, Rechnungen und Abrechnungen durch Hauptvermieter, Hausverwaltung, Wärme- und Energielieferanten und sonstige Versorgungsunternehmen. Änderungen der Vorschriften führen zu einer entsprechenden Änderung des Untermietzinses für den Vorschriftenzeitraum.

Betriebskosten- und Versorgungsabrechnungen sowie sonstige zinsrelevante Rechnungen sind vom Vermieter unverzüglich an den Untermieter weiterzugeben.

- Nachforderungen sind dann nach Vorlage binnen 14 Tagen zur Zahlung, bzw. Gutschriften ab dem nächsten Zinstermin zur Anrechnung auf die laufenden Monatsmieten fällig oder bei früherem Mietende auszubezahlen.

oder:

- Über diese Kosten erfolgt alle 6 Monate eine Ausgleichsabrechnung. Nachforderungen sind binnen 14 Tagen nach Abrechnungslegung zur Zahlung, bzw. Gutschriften ab dem nächsten Zinstermin zur Anrechnung auf die laufenden Monatsmieten fällig oder bei früherem Mietende auszubezahlen.

Abrechnungsdifferenzen für die Zeitperioden, in die der Untermietbeginn oder das Mietende fallen, treffen den Untermieter im Verhältnis seiner Mietmonate im Abrechnungszeitraum. Zwischenzeitige Energiekosten werden nach dem Zählerstand abgerechnet, wenn nicht eine Zwischenabrechnung durch die Versorgungsunternehmen erfolgt.

## **ODER**

- *Variante 2* – Pauschaluntermietzins, Wohnungsbetriebskosten überwält

Der Untermietzins wird als Pauschalmietzins vereinbart  
und beträgt monatlich €

In diesem Pauschalmietzins sind folgende Leistungen enthalten:

Raummiete und Hausbetriebskosten, Heizungs- und Warmwasserkosten bei zentraler Wärmeversorgungsanlage, Nutzung der mitvermieteten Einrichtungen und Möbel, eventuelle Umsatzsteuer, Sonstiges  
Abrechnungen werden nicht gelegt.

Eine spätere Veränderung des Pauschalmietzinses ist nur entsprechend der nachstehenden Wertsicherungsvereinbarung möglich:

Der monatliche Pauschalmietzins von €                    wird wertgesichert vereinbart. Die Wertanpassung erfolgt entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2015. 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. Eine entsprechende Erhöhung des Untermietzinses ist ab dem Zinstermin wirksam, der auf den Zugang eines schriftlichen Erhöhungsbegehrens des Vermieters mit Berechnung der Wertanpassung an den Untermieter folgt. Die neue Indexzahl ist der Ausgangswert für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

#### **§ 4. Betriebskosten**

Folgende Wohnungsbetriebskosten sind im Pauschalmietzins nicht enthalten, die dem Vermieter vorgeschrieben werden und die vom Untermieter monatlich zugleich mit dem Untermietzins zu zahlen sind:

Strom/Gas (monatliches Akonto)		EUR
TV-Radio / Kabeldienste / monatlich		EUR
Festnetz / Internet		EUR
Streaming / Sonstiges /		EUR
		EUR
<b>Summe monatliche Verbrauchskosten derzeit</b>		<b>EUR</b>

Betriebskosten- und Versorgungsabrechnungen sowie sonstige zinsrelevante Rechnungen sind vom Vermieter unverzüglich an den Untermieter weiterzugeben.

- Nachforderungen sind dann nach Vorlage binnen 14 Tagen zur Zahlung, bzw. Gutschriften ab dem nächsten Zinstermin zur Anrechnung auf die laufenden Monatsmieten fällig oder bei früherem Mietende auszubezahlen.

*oder:*

- Über diese Kosten erfolgt alle 6 Monate eine Ausgleichsabrechnung. Nachforderungen sind binnen 14 Tagen nach Abrechnungslegung zur Zahlung, bzw. Gutschriften ab dem nächsten Zinstermin zur Anrechnung auf die laufenden Monatsmieten fällig oder bei früherem Mietende auszubezahlen.

Abrechnungsdifferenzen für die Zeitperioden, in die der Untermietbeginn oder das Mietende fallen, treffen den Untermieter im Verhältnis seiner Mietmonate im Abrechnungszeitraum. Zwischenzeitige Energiekosten werden nach dem Zählerstand abgerechnet, wenn nicht eine Zwischenabrechnung durch die Versorgungsunternehmen erfolgt.

## **§ 5. Erhaltung und Rückstellung**

Der Untermieter hat das Mietobjekt und die dafür bestimmten Installationen und Einrichtungen auf eigene Kosten zu warten. Dazu gehört bei mitvermieteten Gasverbrauchsgeräten auch die regelmäßige Überprüfung durch ein befugtes Unternehmen im Rahmen des vom Hersteller empfohlenen Wartungsintervalls von        Jahr(en). Weitere Überprüfungsverpflichtungen nach landesgesetzlichen Vorschriften sind vom Untermieter zu erfüllen und die Kosten direkt an das Überprüfungsorgan zu bezahlen. Der Untermieter hat weiters ihm zumutbare Vorkehrungen zu treffen, dass dem Vermieter und anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil entsteht und um erkennbare Gefahren für das Mietobjekt und das Haus abzuwenden.

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

In Abänderung der nicht zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des § 1096 ABGB, wonach der Vermieter für die Erhaltung im brauchbaren Zustand verantwortlich ist, treffen den Vermieter unter Berücksichtigung der Mietzinshöhe und der nicht gewerblichen Untervermietung nur folgende Erhaltungspflichten:

Der Vermieter hat im Rahmen seiner zumutbaren rechtlichen Möglichkeiten gegenüber dem Hauptvermieter und der Hausverwaltung unverzüglich dafür zu sorgen, dass deren Erhaltungspflichten ihm gegenüber am Mietobjekt und an den allgemeinen Hausteilen erfüllt werden. Der Vermieter ist für die Behebung ernster Schäden und die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen (z.B. lebensgefährliche Elektroanlage) innerhalb des Mietobjekts verantwortlich. Solche Mängel oder Schäden hat der Untermieter unverzüglich dem Vermieter und in dringenden Fällen auch direkt der Hausverwaltung zu melden.

Den Vermieter trifft weiters die Erhaltungs- und Erneuerungspflicht für mitvermietete Wärmebereitungsgeräte zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Heiztherme, Warmwasserboiler,...).

Falls andere mitvermietete Geräte defekt werden, wird Folgendes vereinbart:

*(siehe Erläuterungen)*

Bei Mietende hat der Untermieter das Mietobjekt und die bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenstände besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsselausfertigungen an den Vermieter zu übergeben. Das Mietobjekt ist grundsätzlich in dem Zustand wie bei Anmietung zurückzustellen. Für die normale Abnutzung durch den schonenden Gebrauch haftet der Untermieter nicht. Wesentliche Veränderungen sind vor der Übergabe rückgängig zu machen, wenn der Vermieter deren Belassung nicht ausdrücklich genehmigt hat.

## **§ 6. Benützung und Veränderung**

Das Benützungsrecht des Untermieters beinhaltet den schonenden Gebrauch des Mietobjekts für eigene Wohnzwecke. Eine untergeordnete Nutzung als eigenes Büro ohne Kundenverkehr ist gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.

Die teilweise oder gänzliche Subuntervermietung oder sonstige auch unentgeltliche Weitergabe des Mietobjekts ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet.

Eine ortsübliche, artgerechte Haltung von Kleintieren / und Katze / ist erlaubt, darüber hinaus nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters.

Der Untermieter verpflichtet sich zur Einhaltung einer Hausordnung, wenn diese dem Untermietvertrag angeschlossen wird.

Bauliche Veränderungen und Änderungen an den Installationsanlagen im Mietobjekt oder in allgemeinen Hausteilen dürfen keinesfalls eigenmächtig durchgeführt werden, sondern nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters. Ein Aufwandsersatz bzw. Investitionskostenersatz wird vom Vermieter nur geleistet, soweit die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen der §§ 1097 iVm 1036 ABGB dies vorsehen. Darüber hinaus gehende Ersatzansprüche bestehen für den Untermieter nicht und müssen gesondert mit dem Vermieter vereinbart werden.

Der Untermieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Untervermieter aus wichtigen Gründen nach vorheriger Ankündigung zu üblichen Tageszeiten zu dulden.

Die Kontrolle der Einhaltung von wesentlichen Vertragspflichten in angemessenen Zeitabständen ist ein wichtiger Grund. Bei Gefahr im Verzug hat der Untermieter das Mietobjekt unverzüglich zugänglich zu machen und den unmittelbaren Zutritt zu dulden.

Der Untermieter hat die vorübergehende Benützung und Veränderungen des Mietobjekts zu dulden, wenn und soweit dies zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Gebäudes oder zur Behebung von ernsten Schäden im Mietobjekt oder in anderen Wohnungen zweckmäßig ist.

Der Untermieter hat ebenso alle Beschränkungen und Eingriffe zu dulden, zu denen der Vermieter, als Hauptmieter, im Verhältnis zum Hauptvermieter verpflichtet ist. Wesentliche Beeinträchtigungen sind im Rahmen der gesetzlichen Mietzinsminderung zu berücksichtigen.

### **§ 7. Kautio**

Der Untermieter erlegt bei Mietbeginn eine Kautio in Höhe von €            deren Empfang gesondert bestätigt wird. Die Untervermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Mietverhältnis, die der Untermieter nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungs-, Speditionskosten, Verletzung der Wartungs- und Instandhaltungspflicht,...) zu befriedigen. Wird die Kautio während des Mietverhältnisses in Anspruch genommen, ist der Untermieter zur unverzüglichen Auffüllung auf die ganze Summe verpflichtet.

Die Kautio wird von der Untervermieterin auf einem Sparbuch zu einem marktüblichen Zinssatz veranlagt und der Untermieter ist darüber auf Verlangen zu informieren. Nach Beendigung des Mietverhältnisses, Übergabe der Wohnung und angemessener Frist zur Feststellung von kautionsrelevanten Forderungen wird der nicht in Anspruch genommene Kautionsbetrag samt Zinsen zur Rückzahlung fällig. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

### **§ 8. Sonstiges**

Aufrechnungsverbot: Der Untermieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen mit dem Untermietzins aufzurechnen und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten, ausgenommen Forderungen, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden sind.

Für Verständigungen und Zustellungen der Vertragspartner untereinander wird vereinbart, dass diese an die Untervermieterin an die im Kopf dieses Mietvertrages genannte Anschrift, an den Mieter an die Anschrift des gegenständlichen Mietobjektes oder an die im Mietvertrag verzeichneten Emailadressen erfolgen.

Wird dem Vertragspartner eine neue Zustellanschrift schriftlich bekannt gegeben, dann ist an diese Anschrift zuzustellen.

Für die Wohnung besteht / eine / keine / Haushaltsversicherung. Dem Untermieter wird empfohlen, jedenfalls eine eigene Haushaltsversicherung wegen der damit verbundenen persönlichen Haftpflichtversicherung auf eigene Kosten abzuschließen.





