

## Wohnungsuntermietvertrag

einer teilweise 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

## **§ 1. Untermietobjekt**

Das Mietobjekt ist Teil der Wohnung

(genaue Anschrift)

und besteht in der ausschließlichen Nutzung von

(eindeutige Beschreibung der Zimmer, bzw. Räume, z.B. durch Lage, Größe )

und der gemeinschaftlichen Benützung folgender Wohnungsteile:

Gemeinschaftszimmer / Küche - Kochnische / Bad / WC / Abstellraum /

Die Heizung erfolgt durch:

(Gasetagen- / Zentralheizung / Fernwärme / Ofen / einzelne Heizgeräte...)

Warmwasseraufbereitung durch / nicht vorhanden.

Das Mietrecht umfasst nur das Innere der Räume.

Mitvermietete Wohnungseinrichtungen und Möbel werden in einem gesonderten Verzeichnis dokumentiert / nicht dokumentiert.

Folgende Hausgemeinschaftsanlagen können entsprechend der Hausordnung genutzt werden:

Aufzug / Waschküche / Trockenraum / Kinderwagen- und Fahrradabstellplatz /

Hof - Garten / Sonstiges:

(nicht Zutreffendes streichen, Ergänzungen ausfüllen)

## **§ 2. Vertragsdauer**

- befristet:

Das Untermietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von

Jahren befristet abgeschlossen. Es endet daher am ohne Aufkündigung durch Fristablauf. (Die gesetzliche Mindestdauer im MRG von 3 Jahren beachten!) Während der vereinbarten Mietdauer kann das Mietverhältnis vorzeitig unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsletzten aufgekündigt werden. Eine Kündigung des Vermieters ist nur aus einem wichtigen Kündigungsgrund gemäß § 30 MRG wirksam.

(wenn Eigenbedarf vor Ablauf der Befristung eintreten wird oder klar ist, dass der Untermieter früher ausziehen wird, Hinweis auf diese voraussichtlichen Termine anschließen, siehe Erläuterungen)

Gemäß § 30 Abs. 2 Z. 12 MRG liegt auch ein wichtiger Kündigungsgrund vor, wenn durch die Fortsetzung des Untermietverhältnis wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, bei dringendem Eigenbedarf für sich selbst oder für nahe Angehörige, oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter nicht mehr zugemutet werden kann.

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 / bar bezahlt werden gegen Zahlungsbestätigung / am Konto des Vermieters eingelangt sein:

Bank:

IBAN:

Kontoinhaber:

- Variante 1 – kostendeckender Untermietzins:

Der Untermietzins beträgt (Bruchteil oder %)  
der für die Wohnung laufend anfallenden Wohnungskosten.

Diese betragen derzeit monatlich:

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>
<b>Der Untermietzins beträgt daher 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. Vorschriftsänderungen, Rechnungen, Betriebskosten- und Versorgungsabrechnungen sind vom Vermieter unverzüglich an den Untermieter weiterzugeben.

- Nachforderungen sind nach Vorlage anteilmäßig binnen 14 Tagen zur Zahlung, bzw. Gutschriften anteilmäßig 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 seines Kostenanteils und seiner Mietmonate im Abrechnungszeitraum. / Zwischenzeitige Energiekosten werden nach dem Zählerstand abgerechnet.

Zu den anteilig vom Untermieter zu zahlenden Wohnungskosten gehören auch die für die gemeinschaftlichen Wohnungsanlagen und Geräte anfallenden Kosten, z.B. für die Wartung (z.B. für Bad, WC, Küche, Abwasserverstopfungen, Heizung, Gas- und Klimageräte), die Reinigung und für die gemeinschaftlichen Verbrauchsmaterialien.

- *Variante 2* – Pauschaluntermietzins, Wohnungsbetriebskosten anteilig

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 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 entsprechend den Vorschriften und Abrechnungen vom Untermieter mit einem Anteil von (Bruchteil oder %) monatlich zusätzlich zum Pauschaluntermietzins 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>
<b>Monatlicher Anteil des Untermieters</b>		<b>EUR</b>

Vorschreibungsänderungen und Abrechnungen sind vom Vermieter unverzüglich an den Untermieter weiterzugeben.

- Nachforderungen sind nach Vorlage anteilmäßig binnen 14 Tagen zur Zahlung, bzw. Gutschriften anteilmäßig 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 seines Kostenanteils und seiner Mietmonate im Abrechnungszeitraum. / Zwischenzeitige Energiekosten werden nach dem Zählerstand abgerechnet.

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

Der Untermieter hat seine ausschließlich genutzten Räumlichkeiten und Bereiche sowie die dafür bestimmten Installationen und Einrichtungen auf eigene Kosten zu warten. 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 aus einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. aus mangelnder Wartung durch den Untermieter 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 des Mietobjekts im brauchbaren Zustand verantwortlich ist, wird vereinbart, dass die Erhaltungspflichten des Vermieters unter Berücksichtigung der Mietzinshöhe und der nicht gewerblichen Untervermietung auf folgende Fälle beschränkt ist:

Der Vermieter hat im Rahmen seiner rechtlichen Möglichkeiten gegenüber dem Haus- oder Wohnungseigentümer, bzw. 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 Geräte defekt werden, wird Folgendes vereinbart: *(siehe Erläuterungen)*

Bei Mietende sind die genutzten Räumlichkeiten und die bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Möbel besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen an den Vermieter mit sämtlichen Schlüsselausfertigungen 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 in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen, 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.

Die teilweise oder gänzliche Subuntervermietung oder auch unentgeltliche Weitergabe von Mietrechten insbesondere eine über eine Woche hinausgehende Besuchsdauer oder Unterbringung eines Mitbewohners ist nicht gestattet und bedarf einer gesonderten Zustimmung des Vermieters.

Eine ortsübliche, artgerechte Haltung von Kleintieren / und Katze / ist erlaubt, die Haltung oder auch nur zeitweilige Unterbringung von anderen Tieren jedoch nur mit gesonderter Zustimmung des Vermieters.

Der Untermieter verpflichtet sich zur Einhaltung von Haus- und Wohngemeinschaftsordnungen, die diesem Untermietvertrag angeschlossen sind.

Bauliche Veränderungen und Änderungen an den Installationsanlagen im Mietobjekt oder in allgemeinen Hausteilen dürfen keinesfalls eigenmächtig durchgeführt werden, sondern nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters.

Ein Aufwandersatz 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 seiner ausschließlich genutzten Räumlichkeiten durch die Untervermieterin 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 seine Räume unverzüglich zugänglich zu machen und den unmittelbaren Zutritt zu dulden. Vor mehrtägigen Abwesenheiten hat der Untermieter erforderliche Schlüssel entweder bei einer bekannt zu gebenden Vertrauensperson oder beim Vermieter zu hinterlegen. Andernfalls haftet er für die Kosten einer notwendigen Öffnung und den sich daraus ergebenden Schäden.

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 die Vermieterin als Hauptmieterin im Verhältnis zum Hauptvermieter verpflichtet ist. Wesentliche Beeinträchtigungen sind im Rahmen der gesetzlichen Mietzinsminderung zu berücksichtigen.



## **§ 7. Kaution**

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

Die Kaution 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, Zurückgabe der Räumlichkeiten und angemessener Frist zur Feststellung von kautionsrelevanten Forderungen wird der nicht gerechtfertigt 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 im rechtlichen Zusammenhang mit dem Untermietverhältnis oder solche, 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.

Weitere Vereinbarungen:

<u>Beilagen:</u>	ja / nein	Ausstattungs- und Inventarliste
	ja / nein	Hausordnung
	ja / nein	Wohngemeinschaftsordnung

Elektrozähler Stand:                      KWh              Ablesedatum:

Gaszähler Stand:                      m<sup>3</sup>              Ablesedatum:

(Ort)                      am                      (Datum)

\_\_\_\_\_  
(Vermieter)

\_\_\_\_\_  
(Untermieter)

**Empfangsbestätigungen:**

Der Untermieter bestätigt den Erhalt von:

ja / nein      Wartungsbeleg Gasgeräte / Heiztherme      vom

ja / nein      Bedienungsanleitungen für

ja / nein

Schlüssel:

Stück Haustor,

Stück Wohnungseingangstür,

Stück Postkasten,

Fahrrad- / Kinderwagenabstellraum

Stück Zimmer / Keller / Dachboden / Sonstige:

(Datum)

\_\_\_\_\_  
(Untermieter)

**Kaution:**

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Kaution von €                      / in bar.

- in Form des Überbringersparbuches Kontonummer  
mit bekannt gegebenem Einlösungscode.

(Datum)

\_\_\_\_\_  
(Vermieter)

- Die Kaution wird bis längstens                      auf folgendes Konto überwiesen:

(IBAN)

(Kontoinhaber)

(Datum)

\_\_\_\_\_  
(Untermieter)