

## Hauptmietvertrag

befristet

Altbau - Eigentumswohnung

Richtwertmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG

Abgeschlossen am unten bezeichneten Tag

Zwischen

Frau/Herrn

---

*(Name, Anschrift)*

---

*(Telefonnummer, E-Mail Adresse)*

als **VERMIETER**,

und

Frau/Herrn

---

*(Name, Anschrift)*

---

*(Telefonnummer, E-Mail Adresse)*

als **MIETER**

## § 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 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.

Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der Zustimmung des Vermieters. Aus Beweisgründen wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubutzen:

---

*(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

Für die Wohnung mit der Ausstattungskategorie \_\_\_\_ wird ein Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 MRG von netto EUR \_\_\_\_\_ /m<sup>2</sup> und Monat vereinbart.

Im Falle eines Lagezuschlages bei einem Richtwertmietzins nach § 16 Abs 2 MRG, sind die hierfür maßgeblichen Umstände anzuführen:

Sämtliche Mietzinsbestandteile in der Höhe von derzeit EUR \_\_\_\_\_ (inklusive Umsatzsteuer gilt nur, wenn der Vermieter umsatzsteuerpflichtig ist) sind im Voraus jeweils **am Fünften des Kalendermonats** fällig. Es wird dem Mieter empfohlen, einen Abbuchungs- oder Dauerauftrag einzurichten.

| Der gesamte Mietzins besteht bei Vertragsabschluss aus:             |  |            |
|---|--|------------|
| Hauptmietzins   |  | EUR        |
| Abzüglich 25% Befristungsabschlag                                   |  | EUR        |
| Betriebskosten  |  | EUR        |
| (allfällige) besondere Aufwendungen (z.B. Lift)                     |  | EUR        |
| Warmwasser  |  | EUR        |
|   |  |            |
| USt. (10%) (nur bei USt-Pflicht)                                    |  | EUR        |
|   |  |            |
| (allfällige) Akontobeträge für:                                     |  | EUR        |
| Heizung   |  | EUR        |
|   |  |            |
| USt. (20%) (nur bei USt-Pflicht)                                    |  | 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.

Die durch eine Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses ist dem Mieter spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin schriftlich bekannt zu geben.

#### **§ 4. Betriebskosten**

1. Der von dem Mieter zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins zu tragende Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§§ 21, 22 und 23 MRG) bestimmt sich gemäß § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände des Hauses, soweit zwischen dem Vermieter und sämtlichen MieterInnen des Hauses für einzelne Aufwendungen kein anderer Verteilungsschlüssel schriftlich vereinbart wurde oder sich ein solcher aus den gesetzlichen Bestimmungen ergibt.

Der Anteil an den Betriebskosten beträgt \_\_\_\_\_ %. Das sind daher derzeit EUR \_\_\_\_\_ /m<sup>2</sup> bei einer Nutzfläche der Wohnung von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Haben die Wohnungseigentümer einen anderen Verteilungsschlüssel beschlossen, so richtet sich auch der Anteil des Mieters nach diesem Schlüssel.

Dieser beträgt:

Eine Abrechnung (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 MRG) der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen hat seitens des Vermieters bis spätestens 30.6. des folgenden Kalenderjahres zu erfolgen. Guthaben oder Nachzahlungen des Mieters sind beim übernächsten Zinstermin nach Legung der Abrechnung fällig. Berechtigter bzw. Verpflichteter ist der Bestandnehmer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit Hauptmieter des Mietgegenstandes ist.

2. Mehrere MieterInnen haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

## **§ 5. Erhaltung des Mietgegenstandes**

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 vom Mieter direkt auf diesen oder den bekannt gegebenen Nachmieter umzumelden.

Die gänzliche Weitergabe des Mietobjektes (Untervermietung bzw. unentgeltliche Weitergabe) ist dem Mieter nicht gestattet, davon bleiben die Rechte des Mieters gemäß § 11 MRG unberührt. 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 (wesentliche Veränderungen im Sinne des § 9 Mietrechtsgesetz) darf der Mieter stets nur nach vorheriger Anzeige an den Vermieter und dessen Zustimmung durchführen. Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden. Sämtliche derartige Arbeiten müssen überdies von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden und haftet der Mieter für die Einhaltung einschlägiger verwaltungsbehördlicher Vorschriften (z.B. Bauordnung).

Alle Veränderungen, die auch allgemeine Hausteile (z.B. Stiegenhaus oder Außenfassade) betreffen, dürfen keinesfalls eigenmächtig vom 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 Aufwandsersatz bzw. Investitionskostenersatz wird dem Mieter vom Vermieter nur geleistet, soweit die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des § 10 MRG und §§ 1097 iVm 1036 ABGB dies dem Grunde und der Höhe nach vorsehen. Ein darüber hinausreichender Aufwandsersatz für den Mieter müsste gesondert mit dem Vermieter vereinbart werden.

Diesem Mietvertrag ist eine Hausordnung beigegeben, 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.

## **§ 6. Veränderungen (Verbesserungen am Mietgegenstand und Duldung von Eingriffen in die Mietrechte)**

Während des Mietverhältnisses treffen den Vermieter jedenfalls die gesetzlichen Erhaltungspflichten. Hinsichtlich des Wohnungsinneren ist der Vermieter demnach verpflichtet, ernste Schäden (z.B. Wasserrohrbruch) zu beheben. Dem Vermieter obliegt es überdies, erhebliche Gesundheitsgefährdungen zu beseitigen, sofern sich diese nicht durch andere dem Mieter zumutbare Maßnahmen abwenden lassen. Der Vermieter ist weiters zur Reparatur bzw. erforderlichenfalls zur Erneuerung eines mitvermieteten Gerätes zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Heiztherme, Warmwasserboiler, sonstiges Wärmebereitungsgerät) verpflichtet.

Soweit für andere mitvermietete Einrichtungsgegenstände eine Möbelmiete im Sinne des § 25 MRG vereinbart wurde, ist der Vermieter zur Erhaltung dieser Einrichtungsgegenstände nur bei wesentlichen Beeinträchtigungen verpflichtet.

Für den Fall, dass mitvermietete Geräte die nicht der Beheizung oder Warmwasseraufbereitung dienen (z.B. Herd, Kühlschrank, Waschmaschine etc.) und für die keine Möbelmiete im Sinne des § 25 MRG vereinbart wurde, ohne Verschulden des Mieters funktionsunfähig bzw. reparaturbedürftig werden, wird Nachstehendes vereinbart (*Hinweis: Nach den gesetzlichen Regelungen wäre hier weder der Vermieter noch der Mieter erhaltungspflichtig, siehe Erläuterungen*)

Werden Arbeiten zur Erhaltung an den allgemeinen Hausteilen erforderlich, verpflichtet sich der Vermieter umgehend für die Durchführung derselben durch die Eigentümergemeinschaft Sorge zu tragen.

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

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt und die darin befindlichen Installationen und Einrichtungen auf eigene Kosten im Sinne des § 8 MRG so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter oder anderen Bewohnern des Hauses kein Nachteil entsteht. Zu dieser Wartungspflicht 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 vom 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.

## **§ 7. Untervermietung**

Eine Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist – sofern nichts anderes vereinbart wird - nur im Rahmen des § 11 MRG zulässig.

## **§ 8. Rückstellung der Wohnung**

Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er von dem Mieter übernommen wurde, zurückzustellen und ist geräumt und besenrein zu übergeben. Der Mieter haftet aber nicht für unwesentliche Veränderungen sowie für die normale Abnutzung des Mietgegenstandes. So hat er etwa den Zeitwert der Malerei oder Wandbeschichtung nur dann zu ersetzen, wenn er mit unüblichen Wandfarben (z.B. greller, besonders intensiver oder schwarzer Farbe) ausgemalt hat.

## **§ 9. 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.

5. Die Hausordnung liegt diesem Vertrag bei. Diese bildet einen integrierenden Bestandteil des Vertrages und der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich zur Beachtung und Einhaltung sämtlicher dort festgehaltener Regeln.

6. Ein Energieausweis über den vorliegenden Mietgegenstand wurde übergeben:

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

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

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

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

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

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

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