

MIETVERTRAG

zwischen

Frau/Herrn

(Name, Anschrift)

als Wohnungseigentümer/in und Vermieter/in (in der Folge „Vermieter“ genannt)
und
Frau/Herrn

(Name, Geburtsdatum, Anschrift)

als Mieter/in (in der Folge „Mieter“ genannt)

wie folgt:

I. Mietgegenstand

- 1.1 Der Vermieter ist Eigentümer der mit einem Zinshaus bebauten Liegenschaft EZ 101, KG 91304 Wien, mit der Grundstücksadresse 1170 Wien, Musterstraße 57.
- 1.2 Der Mietgegenstand ist die Wohnung Nr. 19 im genannten Hause, bestehend aus 1 Zimmer mit Küche, Vorraum, Bad und WC, und hat eine Nutzfläche von 27,95 m².
- 1.3 Sowohl die sanitären Einrichtungen als auch die Heizung entsprechen dem zeitgemäßen Standard.
- 1.4 Das Mietobjekt befindet sich in gutem Zustand.
- 1.5 Die Wohnung entspricht der Ausstattungskategorie B (§ 15a Abs 1 Z 1 MRG). Mitvermietet sind die auf dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Inventarverzeichnis aufgelisteten Einrichtungsgegenstände.
- 1.6 Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses, Dachbodens, Kellers oder Hofes. Mitvermietet ist jedoch das Kellerabteil Nr. 19.
- 1.7 Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken. Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 7 MRG vereinbart.
- 1.8 Geringfügige Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.
- 1.9 Der Mieter hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt.

II. Mietdauer

- 2.1 Das Mietverhältnis beginnt am 1.6.2022 und wird für die Dauer von zwei Jahren abgeschlossen. Es endet daher mit 31.5.2024, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.
- 2.2 Dem Vermieter kommt – unbeschadet der obigen Befristungsvereinbarung – das Recht zur vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung des Vertrages unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu.
- 2.3 Dem Mieter kommt – entsprechend dem Gesetz – das Recht zur Aufkündigung nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu.
- 2.4 Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

III. Mietzins

- 3.1 Der vereinbarte Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins (Richtwertmietzins), dem Mietzins für mitvermietete Einrichtungsgegenstände, den Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer (USt) in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 10 %).
- 3.2 Der monatliche Hauptmietzins beträgt 540 Euro.
- 3.3 Dieser Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 2 bis 4 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inklusive Zuschlägen und Abstrichen.
- 3.4 Als maßgebende Umstände für den inkludierten Lagezuschlag sind die überdurchschnittliche Lage („Gründerzeitviertel“) anzusehen sowie die zentrumsnahe und verkehrsgünstige Lage samt bester Infrastruktur (optimale Nahversorgung, Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen, mehrere Schulen, Spitalsnähe, Park gegenüber dem Haus, U-Bahn-Station in einer Entfernung von rund 200 m). Als sonstige Zuschlagskriterien wurden die Gegensprechanlage, die Lage der Wohnung zum Innenhof und die Benützung der Waschküche sowie des Fahrradabstellplatzes berücksichtigt.
- 3.5 Der monatliche angemessene Mietzins (§ 25 MRG) für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände beträgt EUR 70,00 zuzüglich der Umsatzsteuer (USt) in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 20 %).
- 3.6 Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses und des Mietzinses für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände nach Maßgabe der in § 5 des Richtwertgesetzes vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart.
- 3.7 Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach § 5 des Richtwertgesetzes nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 (VPI 2000). Als Ausgangsbasis für diese Wertsicherung gilt sodann die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl.
- 3.8 Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung und der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei. Ebenso tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen der Haushaltsversicherung bei.
- 3.9 Der Vermieter gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorschriften für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer derartigen Vereinbarung zustimmt bzw. zugestimmt hat. Ohne Zustimmung der Mietermehrheit werden die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen abgedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve entnommen. Bei nicht vorhandenen Mietzinsreserven könnte sich eine Mietzinserhöhung nach § 18 MRG ergeben.
- 3.10 Der vom Mieter zu tragende Anteil des Mietobjekts an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietobjekts zur Gesamtnutzfläche aller Mietobjekte des Gebäudes und beträgt derzeit 1,5 %.
- 3.11 Zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben ist ein monatlicher Pauschalbetrag in Höhe von derzeit EUR 200,00 zuzüglich USt zu bezahlen; die endgültige Abrechnung der jährlichen Betriebskosten erfolgt jeweils bis spätestens 30. September des Folgejahres.
- 3.12 Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mieter die sonstigen von ihm verursachten Betriebskosten (z.B. Strom, Gas, Telefon, Internet etc.) selbst zu tragen hat. Sollten derartige Kosten dem Vermieter vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich der Mieter zum Ersatz binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe und Nachweis der Vorschreibung durch den Vermieter.
- 3.13 Der monatliche Gesamtmietzins inklusive Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie USt beträgt sohin derzeit EUR 878,00 und ist im Voraus jeweils am Letzten eines Kalendermonats für den folgenden Monat an den Vermieter fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit das Einlangen in der Sphäre des Vermieters (z.B. Gutschrift am Bankkonto) maßgeblich ist.

- 3.14** Für den Fall des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in Höhe des den jeweiligen Basiszinssatz um sechs Prozentpunkte übersteigenden Zinssatzes vereinbart. Darüber hinaus sind dem Vermieter alle daraus erwachsenden Schäden zu ersetzen. Dazu zählen auch die notwendigen Kosten zweckentsprechender gerichtlicher und außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, wobei Letztere in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung zu stehen haben. Dem Vermieter gerichtlich zuerkannte Kosten sind jedenfalls zu ersetzen.

IV. Benützungsverzicht, Störung in der Benützung

- 4.1** Verzichtet der Mieter auf die Benützung der der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen, so ist er nur dann von dem auf ihn entfallenden Kostenanteil befreit, wenn die übrigen Liegenschaftseigentümer zustimmen und den auf ihn entfallenden Kostenanteil übernehmen. Die hierzu erforderlichen Erklärungen sind vom Mieter auf seine Kosten beizubringen.
- 4.2** Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, Mängeln der Waschküche, und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

V. Erhaltungspflicht und Haftung

- 5.1** Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Er verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand (sowie die mitvermieteten Gegenstände) pfleglich und unter Schonung der Substanz zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung und besenrein zurückzustellen.
- 5.2** Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen sowie die Antennenanlage zu warten, instand zu halten und zu erneuern. Der Mieter erklärt, den Vermieter aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten.
- 5.3** Die regelmäßige Wartung der (Gasetagen-)Heizung obliegt dem Mieter. Auf Verlangen des Vermieters ist von diesem der Nachweis über die Durchführung der notwendigen und fachgerechten Wartungsmaßnahmen zu erbringen. Schäden an der Heizungsanlage hat der Mieter dem Vermieter bei sonstigem Schadenersatz ohne Verzug anzuzeigen.
- 5.4** Die Vertragsteile vereinbaren die Wartungs-, Erhaltungs- und – soweit erforderlich – Erneuerungspflicht des Mieters hinsichtlich der mitvermieteten Gegenstände, insbesondere Kühlschrank, Waschmaschine mit Trockner, Backofen, Herd, Mikrowelle.
- 5.5** Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.
- 5.6** Kommt der Mieter der vereinbarten Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter – insbesondere zur Vermeidung einer Gefährdung anderer Bewohner des Hauses – nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der Arbeiten im unbedingt erforderlichen Ausmaß im Mietobjekt auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.
- 5.7** In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile – ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche des Vermieters – eine Konventionalstrafe in Höhe einer Bruttomonatsmiete, falls der Mietgegenstand vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.

VI. Änderungen im Mietgegenstand

- 6.1 Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.
- 6.2 Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Änderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbetreibenden geplant und durchgeführt werden. Die Veränderungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden, soweit es sich nicht um „privilegierte Arbeiten“ iSd § 9 Abs 2 MRG handelt.
- 6.3 Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen, und hält den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.
- 6.4 Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut sie dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über.
- 6.5 Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen jedweder Art. Es steht ihm sohin kein Anspruch auf Ersatz für nützlichen Aufwand zum überwiegenden Vorteil des Vermieters zu, sofern nicht im Einzelfall Anderes zwischen den Vertragspartnern vereinbart wird.

VII. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

- 7.1 Der Vermieter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufes mit Miet- oder Kauflustigen zu besichtigen.
- 7.2 Auch sonst ist der Vermieter oder ein von diesem Beauftragter jederzeit zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter zu überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können.

VIII. Untervermietung, Weitergabe

Die Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen ist dem Mieter untersagt, wenn

- der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,
- der Untermietzins im Vergleich zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist,
- die Anzahl der Bewohner nach Aufnahme einer Untermieterin bzw. eines Untermieters die Anzahl der Wohnräume übersteigt,
- mit Grund zu besorgen ist, dass die Untermieterin bzw. der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

IX. Hausordnung, Tierhaltung

- 9.1 Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils aushängenden Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.
- 9.2 Die Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

X. Aufrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

XI. Kautio

- 11.1 Der Mieter erlegt mit Abschluss des Mietvertrages eine Barkautio mit einem Betrag von EUR 5.268,00. Dies entspricht sechs Bruttomonatsmietzinsen.
- 11.2 Die Hinterlegung der Kautio befreit nicht von den laufenden Vertragsverpflichtungen. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Forderungen gegen den Mieter aus Mietzinsrückständen, Betriebskostenrückständen, wegen Schäden am Mietobjekt bzw. Inventar, zur Bedeckung von Verfahrenskosten aller Art, wie Kosten des Mietzins- und Räumungsverfahrens, Kosten der Durchführung und Intervention anlässlich einer pfandweisen Beschreibung sowie Exekutions- und Kosten der gerichtlichen Räumung aus der Kautio
- 11.3 Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, aus dieser Kautio alle Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt, einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu begleichen.
- 11.4 Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kautio, insoweit sie nicht zwecks Forderungsabdeckung in Anspruch genommen werden musste, binnen vier Wochen zurückzuerstatten.

XII. Sonstige Bestimmungen

- 12.1 Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.
- 12.2 Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt bzw. verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.
- 12.3 Die Vertragsteile stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.
- 12.4 Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von allen Vertragsteilen unterfertigt ist.
- 12.5 Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
- 12.6 Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von der der Vermieter sowie der Mieter jeweils eine erhalten.

_____ (Ort), am _____ (Datum)

(Name des Vermieters)

(Name des Mieters)

Achtung! Dies ist kein Muster-Mietvertrag. Der Vertrag ist Teil einer Aufgabenstellung im Buch *Recht für Handelsakademien* (SBNR 210309).