

Markus Bulgarini - FORUM (red) | Muster |
Vertragsmuster

Dokument-ID: 578941

Typ 3 K1 Kompromiss-Vertragsmuster für eine Wohnung des Typs 3 bei Anwendbarkeit des KSchG

Mietvertrag

abgeschlossen am untenstehenden Tag zwischen

1. ...

Vor- und Zuname, akad Titel, geboren am, Beruf,

Adresse (bisheriger gewöhnlicher Aufenthalt)

im Folgenden kurz Mieter genannt, einerseits und

Hinweis:

Das Geburtsdatum des Mieters kann bei einer späteren Forderungsexekution auf Dienstbezüge sehr dienlich sein, auch für Meldeanfragen bezüglich verschwundener Mieter wird das Geburtsdatum benötigt. Der bisherige gewöhnliche Aufenthalt kann auch zu Nachforschungszwecken dienlich sein.

2. ...

Vor- und Zuname, akad Titel, geboren am, Beruf, Adresse

im Folgenden kurz Vermieter genannt, andererseits wie folgt:

1. Mietgegenstand

1.1 Beschreibung

Mietgegenstand ist die Wohnung Tür/Top/Stiege im Hause ... (genaue Anschrift). Die Nutzfläche dieser Wohnung der Kategorie A (Variante: B) beträgt mehr als 130 m².

Hinweis:

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieses Vertragsmusters ist, dass der Vermieter die Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter an einen nicht Eintrittsberechtigten vermietet. Bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist auf 18 Monate.

1.2 Verwendung

Der Mietgegenstand darf zu Wohnzwecken verwendet werden. Unter „Wohnzwecke“ sind auch solche beruflichen Tätigkeiten zu verstehen, die üblicherweise auch in Wohnungen ausgeübt werden.

2. Mietdauer

Hinweis:

Bei Typ 3 ist gem § 29 Abs 1 Z 3 lit b eine Befristung möglich. Diese darf jedoch drei Jahre nicht unterschreiten; eine Höchstgrenze für die Dauer der Befristung gibt es nicht. Zu beachten ist, dass bei befristeten Mietverhältnissen für die Dauer der Befristung der vereinbarte Mietzins 25 % unter dem bei unbefristeten Mietverträgen zulässigen, angemessenen Mietzins zu liegen hat. Wird der befristete Hauptmietvertrag nachträglich in ein unbefristetes

Mietverhältnis umgewandelt, so kann ab dem Zeitpunkt der Umwandlung der volle angemessene Mietzins nur verlangt werden, sofern schon im (befristeten) Mietvertrag der angemessene und der reduzierte Mietzins gegenübergestellt wurden.

Entweder

Variante 1 – befristetes Mietverhältnis:

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am ... und wird auf exakt ... Jahre abgeschlossen. Es endet daher, ohne dass es einer Aufkündigung bedürfte, am ...

Hinweis:

Das Mietverhältnis kann jedoch einvernehmlich zeitlich unbegrenzt und beliebig oft verlängert werden. Die Verlängerung hat für mindestens drei Jahre zu erfolgen.

2.2 Das Mietverhältnis kann vom Mieter unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist auf den letzten Tag eines jeden Monats aufgekündigt werden.

Hinweis 1:

Zu beachten ist jedoch, dass Mietverträge, die nach Ablauf der vereinbarten Dauer – etwa durch widerspruchslose Entgegennahme des Mietzinses – nicht aufgelöst werden, stillschweigend als auf unbestimmte Zeit erneuert gelten (§ 29 Abs 3 MRG). § 569 ZPO stellt eine widerlegliche Rechtsvermutung dahingehend auf, dass eine Verlängerung anzunehmen ist, wenn nicht binnen 14 Tagen ab Ablauf ein Vertragsteil seinen Willen, den Mietvertrag nicht verlängern zu wollen, unmissverständlich zum Ausdruck bringt.

Hinweis 2:

Wird dem Mieter kein vertragliches Kündigungsrecht eingeräumt, so kann er nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses jedenfalls jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen (§ 29 Abs 2 MRG).

Oder

Variante 2 – unbestimmte Zeit:

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am ... und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von ... zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden, vom Mieter jedoch auch außergerichtlich.

Hinweis 1:

Die Wahl der Kündigungsfrist steht den Vertragsparteien frei.

Hinweis 2:

Mietobjekte, die dem MRG ganz oder teilweise unterliegen, können entweder einvernehmlich aufgelöst (Zustimmung aller Parteien) oder ansonsten vom Vermieter nur gerichtlich und vom Mieter sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich aufgekündigt werden. Der Vermieter ist aber berechtigt, die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB auch außergerichtlich zu erklären.

3. Mietzins

Der vereinbarte Mietzins errechnet sich aus:

Entweder

Variante 1 – befristetes Mietverhältnis:

3.1 Dem gem § 16 Abs 7 MRG um 25 % für die Dauer der Befristung reduzierten Hauptmietzins, das sind EUR ... Der angemessene Hauptmietzins ohne Befristungsabschlag beträgt EUR ...

Hinweis:

Nur wenn der vereinbarte reduzierte Mietzins dem höchstzulässigen Mietzins ziffernmäßig gegenübergestellt wird,

kann der Vermieter im Falle einer Umwandlung des befristeten Mietverhältnisses in ein unbefristetes Mietverhältnis den ausgewiesenen angemessenen Hauptmietzins verlangen.

Oder

Variante 2 – unbestimmte Zeit:

- 3.1 Dem angemessenen Hauptmietzins von monatlich EUR ...
- 3.2 Dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, der entsprechend dem Nutzflächenschlüssel für diesen Mietgegenstand derzeit ... % beträgt.
- Hinweis:**
Nach dem Nutzflächenschlüssel sind alle Wohnungen im Haus (auch die unvermieteten, jedoch vermietbaren) zu berücksichtigen. Sollten einzelne Betriebskostenpositionen nicht nach den Nutzflächenschlüssel aufgeteilt werden, so ist im Mietvertrag darauf hinzuweisen.
- 3.3 Dem Anteil für besondere Aufwendungen (insbesondere Aufzug und Gemeinschaftseinrichtungen aller Art, Gemeinschaftsheizung/Zentralheizung) gemäß obigem Prozentsatz.
- Hinweis:**
Gegebenenfalls sind die Vorschriften des Heizkostenabrechnungsgesetzes (Register 6, Kapitel 17.2) zu beachten.
- 3.4 Der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer und allfälligen anderen Steuern, Gebühren und dergleichen, die in Hinkunft für Mietzinse und Betriebskosten zu entrichten sind.
- 3.5 Der Hauptmietzins ist wie folgt wertgesichert vereinbart:
Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2010. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen. Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl, welche für den Monat ... Geltung hat, zu berechnen. Der nach jeder 5%igen Indexänderung neu errechnete Hauptmietzins ist in der gleichen Höhe solange zu entrichten, bis eine weitere Indexveränderung von mindestens 5 % eintritt. Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Vermieter berechtigt, einen identen Index, wie er von der Bundesanstalt Statistik Austria oder deren Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden. Der Vermieter ist nicht berechtigt, Wertsicherungsansprüche für bereits vergangene Mietzinsperioden geltend zu machen.
- Hinweis:**
Normalerweise wird die Indexzahl des Monats des Vertragsabschlusses gewählt werden.
- 3.6 Der Mieter ist im Sinne einer gerechten Aufteilung auflaufender Kosten verpflichtet, am Betrieb der vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen (Punkt 3.3) teilzunehmen.
- 3.7 Der Mieter ist ausdrücklich mit dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch und Sturmschaden einverstanden, sodass der Vermieter – im Fall der Zustimmung der Mehrheit der Mieter – berechtigt ist, die hierfür anfallenden Versicherungsprämien auf die Mieter als Betriebskosten überzuwälzen. Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter könnte der Vermieter diese Prämien nicht im Wege der Betriebskosten überwälzen, sondern im Fall eines Schadeneintritts die Reparaturkosten nur aus der Hauptzinsmietreserve oder im Wege einer Mietzinserhöhung gem § 18 ff MRG abdecken.
- 3.8 Der Mieter ist damit einverstanden, dass für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung und Versicherung monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.
- 3.9 Der vereinbarte Mietzins samt allem Anhang ist im Voraus monatlich jeweils am 5. eines Monats zu entrichten. Im Fall seines Verzuges verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe ab Fälligkeitstag ebenso zu vergüten wie notwendig gewordene Mahnspesen.
- Hinweis:**
Kommt aufgrund des Mietgegenstandes das MRG zur Anwendung, ist der Mietzins am Fünften des Kalendermonats zu entrichten, sofern kein späterer Zahlungstermin vereinbart ist (§ 15 Abs 3 MRG). Es darf kein

früherer Zahlungstermin vereinbart werden.

- 3.10 Der Mieter erklärt sich bereit, den Mietzins samt allem Anhang im Bankeinzugsverfahren zu begleichen, und verpflichtet sich, die notwendigen mündlichen und schriftlichen Erklärungen gegenüber den Kreditinstituten zur Durchführung des Einzugsverfahrens abzugeben. Diese Bereitschaft bedeutet jedoch nicht, dass der Vermieter berechtigt wäre, die Bezahlung in anderer Form abzulehnen.
- 3.11 Es wird vereinbart, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter allenfalls bestehende Gegenforderungen nicht mit dem Mietzins, den Betriebskosten oder sonstigen dem Vermieter zustehenden Ansprüchen aufrechnen darf, es sei denn die Gegenforderung steht in rechtlichem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder ist vom Vermieter anerkannt.

4. Kautio

4.1 Höhe

Der Mieter übergibt dem Vermieter bei Abschluss dieses Mietvertrags als Kautio einen Geldbetrag in Höhe von EUR .../ein Überbringersparbuch über EUR ..., das nicht durch ein Lösungswort gesichert oder in anderer Weise in seiner Verwertbarkeit beschränkt ist.

Hinweis:

Nach der Rechtsprechung ist im Vollenwendungsbereich grundsätzlich eine Kautio in Höhe von sechs Bruttomonatsmieten zulässig; eine höhere Kautio bedarf eines besonderen Sicherstellungsinteresses. Sollte ein solches bestehen, sollte dieses auch unbedingt im Mietvertrag als Grund für eine höhere Kautio festgehalten werden.

4.2 Veranlagung und Verzinsung

Im Fall einer Barkautio wird der Vermieter nach seiner Wahl dieses Bargeld entweder auf einem Sparbuch oder Sparkonto/Festgeldkonto in Form eines Anderkontos veranlagern, wobei das Sparbuch bzw das Anderkonto zum Zeitpunkt der Veranlagung und im Hinblick auf die angesichts der Mietdauer mögliche Bindung brachenübliche Zinsen zu bieten hat. Vorbehaltlich Gegenforderungen wird der Vermieter dem Mieter nach Rückstellung des Mietgegenstands die Kautio zuzüglich Zinsen abzüglich Veranlagungskosten ausfolgen.

4.3 Bankgarantie

Die Barkautio/das Sparbuch kann durch eine abstrakte Bankgarantie in gleicher Höhe mit einer Laufzeit von mindestens einem Jahr ersetzt werden, mit der sich die Bank verpflichtet, über erste Anforderung und ohne Prüfung des Rechtsgrundes Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag binnen drei Banktagen an diesen zu bezahlen. Der Mieter verpflichtet sich, im Falle einer befristeten Garantie bis drei Kalendermonate vor Ablauf der Garantie unaufgefordert eine neue oder eine Verlängerungserklärung der Bank unter Berücksichtigung einer allfälligen Erhöhung beizubringen, widrigenfalls der Vermieter berechtigt ist, auch ohne Vorliegen fälliger Forderungen die Garantie abzurufen und den erlangten Betrag als Barkautio zu widmen.

4.4 Ergänzungspflicht

Bei berechtigter Inanspruchnahme der Kautio aus dem Titel fälliger Forderungen durch den Vermieter ist der Mieter verpflichtet, die Kautio wieder auf die letztgültige volle Höhe zu ergänzen.

4.5 Verwendungszweck

Die Kautio dient zur Sicherstellung für sämtliche Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis, insbesondere wegen Zinsausfällen betreffend das gegenständliche Mietobjekt, welcher Art auch immer (einschließlich anteiliger Betriebskosten), Abnutzung, Beschädigung, Devastierung des Mietgegenstandes, Entfernung oder Vernichtung von Inventar und Beschädigungen anderer Teile des Hauses, jeweils durch den Mieter oder ihm zurechenbare Personen (Familienangehörige, Dienstleute, Hausgenossen, Gäste und Handwerker) gem § 1111 ABGB. Die Kautio gilt daher auch zur Absicherung des Vermieters für eine ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit.

4.6 Zurückstellung

Die Zurückstellung wird – sofern keine Beschädigungen am Mietobjekt bestehen – unverzüglich nach Rückstellung des Mietobjekts fällig. Sollten hingegen Beschädigungen am Bestandsobjekt bestehen, wird die

Rückzahlung der Kaution erst nach einer angemessenen Frist zur Feststellung der Kosten der Behebung dieser Beschädigungen fällig.

5. Übergabe/Übernahme

5.1 Mit Abschluss dieses Mietvertrages mietet der Mieter das in Punkt 1 genannte Mietobjekt.

5.2 Anlässlich der Übergabe verpflichten sich die Vertragsparteien ein Übergabeprotokoll (samt Fotodokumentation) zu errichten, in dem sie den Zustand des Mietobjekts bei Übergabe festzuhalten haben.

6. Erhaltung und Schutz des Mietgegenstandes

6.1 Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln. Der Mieter verpflichtet sich ferner zum Ersatz jedes Schadens, der dem Vermieter aus unsachgemäßer Behandlung des Mietobjektes durch ihn und ihm zurechenbare Personen (Familienangehörige, Dienstleute, Hausgenossen, Gäste und Handwerker) (§ 1111 ABGB) entsteht, sofern den Mieter und/oder diese Personen ein Verschulden trifft.

Alle derartigen Schäden sind bei Gefahr im Verzug sofort, ansonsten jedenfalls binnen eines Monats zu beheben.

6.2 Der Mieter hat allfällige Schäden am Mietobjekt, an den allgemeinen Teilen des Hauses und den allgemeinen Einrichtungen ohne Verzug dem Vermieter zu melden.

Für Schäden, die infolge nicht umgehender Anzeige entstanden sind, haftet der Mieter, sofern eine rechtzeitige Anzeige den Schaden geringer gehalten hätte und ihn an der verspäteten Anzeige ein Verschulden trifft.

6.3 Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernststen Schäden, die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung des Hauses oder die Erhaltung der mitvermieteten Heiztherme und des mitvermieteten Warmwasserboilers handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Insbesondere hat der Mieter die mitvermietete Heiztherme und den mitvermieteten Warmwasserboiler regelmäßig durch hierzu befugte Fachleute im erforderlichen Umfang warten zu lassen und dem Vermieter die Wartung nachzuweisen.

6.4 Den Vermieter trifft keine über § 3 MRG hinausgehende Erhaltungspflicht.

6.5 Die Verlegung zusätzlicher Energieleitungen im Inneren des Mietgegenstandes und auch in den allgemeinen Teilen des Hauses ist dem Mieter nur gestattet, wenn diese der Haushaltsführung dienen.

Ebenso ist dem Mieter die Verlegung zusätzlicher Nachrichtenleitungen und anderer technischer Einrichtungen im Inneren des Mietgegenstandes und auch in den allgemeinen Teilen des Hauses nur gestattet, wenn diese verkehrsüblich sind.

Anderenfalls ist die Verlegung derartiger Leitungen nur mit Zustimmung des Vermieters statthaft.

Die Leitungen sind jedenfalls unter Putz zu verlegen.

Hinweis:

Grundsätzlich kann es einem Mieter im ortsüblichen Ausmaß nicht untersagt werden, solche Leitungen zu verlegen, allerdings wird die Formulierung zur beträchtlichen Einschränkung derartiger Vorhaben dienlich sein.

Derartige Installationen dürfen – vorbehaltlich des § 9 MRG – nur bei sonstiger Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes nach den entsprechenden technischen Vorschriften und nur durch dazu befugte Professionisten ausgeführt werden.

6.6 Dem Mieter ist es ausdrücklich untersagt, Geräte aller Art zu installieren, welche nicht den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Sicherheitsvorschriften entsprechen. Insbesondere dürfen Strom- und Gasgeräte nicht angeschlossen werden, welche nicht den österreichischen Sicherheitsstandards entsprechen (ÖVE udgl).

7. Benützung des Mietgegenstandes

- 7.1 Die Vornahme aller baulichen Veränderungen des Mietgegenstands durch den Mieter – sofern es sich nicht um bloß geringfügige, die Interessen des Vermieters (insbesondere Substanz und äußeres Erscheinungsbild des Hauses) oder anderer Hausbewohner nicht negativ berührende Änderungen handelt – bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters (§ 9 MRG). Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderungen sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderungen vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbsleuten geplant und durchgeführt werden.
- Die Zustimmung des Vermieters zu diesen baulichen Veränderungen begründet keine Haftung des Vermieters für etwaige aus den baulichen Veränderungen resultierende Schäden.
- Ohne Zustimmung des Vermieters darf der Mieter außerhalb des Mietobjekts insbesondere keine Lichtreklamen anbringen, soweit im Einzelfall nicht eine ausdrückliche gesetzliche Vorschrift dies dem Mieter gestattet. Dem Mieter ist es hingegen gestattet Steckschilder, Namens- oder Firmentafeln zu montieren.
- 7.2 Untersagt ist das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen jeder Art im Mietobjekt und in den allgemeinen Teilen des Hauses und der Liegenschaft, die Einrichtung von Werkstätten, der Einsatz von Maschinen, insbesondere Werkzeugmaschinen und anderen haushaltsfremden Gerätschaften, die ungebührlichen Lärm oder Emissionen anderer Art (Geruch, Dämpfe) erzeugen. Verboten ist auch die Einlagerung von gefährlichen Gegenständen wie feuer- oder explosionsgefährlichen Stoffen.
- 7.3 Aus der zeitweiligen Störung der zentralen Versorgungseinrichtungen wie Heizung, Warmwasser, Wasser, Aufzüge, Gas ist der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche abzuleiten, es sei denn den Vermieter trifft zumindest grobes Verschulden an der Störung. Im Fall eines Personenschadens hat der Vermieter dem Mieter hingegen bereits bei leichter Fahrlässigkeit Ersatz zu leisten.
- 7.4 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er zwar zur Mitbenutzung der allgemeinen Teile des Hauses berechtigt ist, jedoch ist ihm die andere Mieter ausschließende Nutzung untersagt. Ebenso ist die Benützung der Hof- oder Gangflächen, auch zur Abstellung von Gegenständen oder Material jeder Art unzulässig. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine solche Vorgangsweise als Besitzstörung geahndet werden wird.
- 7.5 Wird der Mieter im Genuss der Mietrechte gestört, ist er berechtigt, seine Ansprüche gegen den Störer selbst unmittelbar klageweise durchzusetzen.
- 7.6 Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der diesem Vertrag als Beilage .A angeschlossenen und einen integrierenden Bestandteil desselben bildenden Hausordnung.
- 7.7 Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter (insbesondere Personen, die im Mietgegenstand ihren beruflichen Verpflichtungen nachkommen müssen, wie zB Rauchfangkehrer oder andere Handwerker können den Mietgegenstand aus wichtigem Grund (soweit dies im Interesse der Erhaltung oder der Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist sowie im Fall der Aufkündigung zur Besichtigung mit Mietinteressenten sowie im Fall des Verkaufs der Liegenschaft zur Besichtigung mit Kaufinteressenten) gegen Voranmeldung betreten. Bei Gefahr in Verzug entfällt die Verpflichtung zur Voranmeldung.
- 7.8 Kommt der Mieter seinen oben dargestellten Verpflichtungen nicht auf eigene Kosten nach, so ist der Vermieter unter Einhaltung des § 8 Abs 2 MRG berechtigt, die notwendigen Arbeiten auf Kosten des Mieters durch befugte Professionisten seiner Wahl zu branchenüblichen Preisen und Stundensätzen durchführen zu lassen.
- 7.9 Die Ausschaltung oder Beeinträchtigung von Gemeinschaftseinrichtungen und der Ersatz solcher Einrichtungen, die dem Mieter ökonomischer oder sonst günstiger erscheinen, ist dem Mieter verboten. Dies gilt insbesondere für Änderungen an energietechnischen Anlagen.

8. Rückgabe des Bestandgegenstandes

- 8.1 Nach Ablauf der Bestandszeit ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter das Bestandsobjekt in – unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung – gutem Zustand zurückzugeben.
- 8.2 Im Fall verspäteter Übergabe schuldet der Mieter dem Vermieter ein Benützungsentgelt im Ausmaß des zuletzt geschuldeten Mietzinses bis zu dem der tatsächlichen Übergabe folgenden Monatsletzten.

9. Weitergabe – Untervermietung

Der Mieter ist – vorbehaltlich des § 11 MRG – nicht berechtigt, das Bestandobjekt unterzuvermieten oder anderweitig in Bestand zu geben. Jede Weitergabe des Bestandrechtes ist unwirksam und unstatthaft.

10. Vereinbarte Kündigungsgründe und Vertragsauflösung

10.1 Neben den im Gesetz vorgesehenen Kündigungsgründen wird als wichtiger Kündigungsgrund seitens des Vermieters gem § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart, dass im Fall eines Verkaufes des Hauses der Vermieter den Mietvertrag aufkündigen kann.

Hinweis:

Dem Benützer dieses Musters sei nochmals klargemacht, dass eine Kündigung grundsätzlich nur nach den wenigen gesetzlichen Kündigungsgründen möglich ist und allenfalls nach dem hier dargestellten Kündigungsgrund. Das Hinzuerfinden weiterer Kündigungsgründe, seien sie auch noch so logisch, führt zu nichts!

10.2 Dessen unbeschadet steht dem Vermieter jederzeit das Recht zu, den Mietvertrag im Sinne der Bestimmungen des § 1118 ABGB fristlos aufzulösen.

11. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages trägt der Vermieter.

Hinweis 1:

Seit dem Erkenntnis des OGH (wobl 1993/125 zust *Würth*) können diese Kosten nicht mehr auf den Mieter überwältzt werden.

Hinweis 2:

Seit 11.11.2017 entfällt durch die Novelle BGBl I Nr 147/2017 die Gebühr für Mietverträge über Wohnraum, die ab dem 11. November 2017 abgeschlossen werden. Für Mieter fallen somit keine Kosten für die Vergebührung des Vertrages an.

12. Schlüssel

Der Vermieter übergibt dem Mieter anlässlich des Vertragsabschlusses einen Satz Schlüssel, weitere Schlüssel hat der Mieter auf eigene Kosten herstellen zu lassen.

Hinweis:

Unter Punkt 13 und 14 folgen nun noch zwei mögliche Zusätze, die nur nach besonderer Abschätzung des Risikos und Rücksprache mit geeigneten Beratern in den Vertrag aufgenommen werden sollten.

13. Mietzinsvorauszahlung

13.1 Der Mieter leistet eine Mietzinsvorauszahlung in Höhe von EUR ...

Zwei Varianten:

Entweder

Variante 1:

13.2 Diese Vorauszahlung deckt den Hauptmietzins exklusive Betriebskosten für den Zeitraum bis zum ... Ab diesem Tag gelten die weiter oben vereinbarten Bestimmungen über Fälligkeiten und Zahlungsmodalitäten.

Oder

Variante 2:

13.2 Durch diese Vorauszahlung wird ein Anteil von monatlich EUR ... auf den Mietzins für den Zeitraum bis zum ... vorausgeleistet und ist nur die Differenz zum vereinbarten Mietzins zuzüglich Betriebskosten monatlich zu entrichten.

Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die weiter oben vereinbarten Modalitäten.

Hinweis:

Auch für Mietzinsvorauszahlungen gilt die Angemessenheitsprüfung. Daher kann auf diesem Wege nur eine Fälligkeit vorverlegt, aber keine betragliche Erhöhung erreicht werden.

14. Entgeltlicher Verzicht auf Kündigungsgründe

Der Mieter bezahlt anlässlich des Abschlusses dieses Mietvertrages für den Verzicht des Vermieters auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG einen Betrag in Höhe von EUR ... (betragsmäßig beschränkt mit dem zehnfachen Jahresmietzins: § 27 Abs 2 lit b MRG). Der Mieter erklärt, einen weiteren Wohnsitz in ... zu unterhalten und diesen Vertrag nur zur Deckung künftigen eigenen Bedarfs und zur zwischenzeitigen Untervermietung abzuschließen. Im Fall der Unrichtigkeit dieser Angaben hält der Mieter den Vermieter für alle Nachteile schad- und klaglos.

Hinweis:

Damit können zwar recht erhebliche Beträge eingenommen werden, in weiterer Folge kann der Mieter fast wie ein Eigentümer agieren -> nicht unbedingt empfehlenswert!

..., am ...

...