© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Kompromiss-Vertragsmuster für eine Wohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude (kein 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 Haus … [genaue Anschrift]. Die Nutzfläche dieser Wohnung beträgt … m². Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstands. Der Mietgegenstand wurde vom Mieter besichtigt.

Die Wohnung ist in einem Gebäude gelegen, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht und zu dessen Erhaltung der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat (§ 16 Abs 1 Z 3 MRG).

1.2 Eignung

Der Mieter erklärt, dass der Mietgegenstand für den beabsichtigten Mietzweck geeignet ist und sich in gutem baulichen Zustand befindet. Die Beschaffung allfälliger verwaltungsbehördlicher Bewilligungen für diese Nutzung obliegt dem Mieter, dem im Fall ihrer Nichterlangung keine wie immer gearteten Ansprüche gegen den Vermieter zustehen.

1.3 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 diesem Vertragstyp ist gem § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG 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.

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 schriftlich für mindestens 3 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:
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:
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).

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:
Die Wahl der Kündigungsfrist steht den Vertragsparteien frei.

Hinweis:
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:

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.

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.

3.3 Dem Anteil für besondere Aufwendungen (insbesondere Aufzug und Gemeinschaftseinrichtungen aller Art, Gemeinschaftsheizung/Zentralheizung) gem obigem Prozentsatz.

Hinweis:
Gegebenenfalls sind die Vorschriften des Heizkostenabrechnungsgesetzes 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 anderen vergleichbaren 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 damit einverstanden, dass im Rahmen der Verwaltung des Hauses über die Betriebskosten die Prämien für Brandschadenversicherung samt Zuschlägen, die den Einwand der Unterversicherung im Schadensfall ausschließen, Haftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung, Korrosionsschadenversicherung sowie Versicherungen gegen Glasbruch und Sturmschaden in der jeweils vorgeschriebenen Höhe abgedeckt werden.

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.

3.11 Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter allenfalls bestehende Gegenforderungen nicht mit dem Mietzins, den Betriebskosten oder sonstigen dem Vermieter zustehenden Ansprüchen aufrechnen darf (Kompensationsverbot), es sei denn, Gegenforderungen sind vom Vermieter schriftlich anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden.

Hinweis:
Auf Grund dieser Regelung muss vorerst Zahlung geleistet werden, auch wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass ein berechtigter Einwand erhoben wurde.

4. Kaution

4.1 Höhe

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

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

4.2 Veranlagung und Verzinsung

Im Fall einer Barkaution wird der Vermieter nach seiner Wahl dieses Bargeld entweder auf einem Sparbuch oder Sparkonto/Festgeldkonto in Form eines Anderkontos veranlagen, 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 Kaution zuzüglich Zinsen abzüglich Veranlagungskosten ausfolgen.

4.3 Bankgarantie

Die Barkaution/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 Barkaution zu widmen.

4.4 Ergänzungspflicht

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

4.5 Verwendungszweck

Die Kaution 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), Abnützung, Beschädigung, Devastierung des Mietgegenstandes, Entfernung oder Vernichtung von Inventar und Beschädigungen anderer Teile des Hauses, jeweils durch den Mieter oder seine Leute gem § 1111 ABGB. Die Kaution 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 Bestandobjekt bestehen, wird die Rückzahlung der Kaution erst nach einer angemessenen Frist zur Feststellung der Kosten der Behebung dieser Beschädigungen fällig.

5. Übergabe/Übernahme

Mit Abschluss dieses Mietvertrages mietet der Mieter das in Punkt 1 genannte Bestandobjekt. Er bestätigt gleichzeitig, dass sich der Mietgegenstand bei Übergabe in einem guten und brauchbaren Zustand befunden hat.

6. Erhaltung und Schutz des Mietgegenstandes

6.1 Der Mieter ist verpflichtet, alles für die Erhaltung des guten Zustandes des Inneren des Mietobjektes zu unternehmen, und verpflichtet sich zum Ersatz jedes Schadens, der dem Vermieter aus unsachgemäßer Behandlung des Mietobjektes durch ihn und seine Leute (§ 1111 ABGB) entsteht. Die Erhaltungspflicht des Mieters umfasst jedoch nicht solche Arbeiten, die zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses, zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG) oder zur Erhaltung der mitvermieteten Heiztherme und den mitvermieteten Warmwasserboiler erforderlich sind.

Dies gilt auch für zufällig im Mietobjekt aufgetretene Schäden. Alle derartigen Schäden sind bei Gefahr im Verzug sofort, ansonsten jedenfalls binnen eines Monats zu beheben.

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.

6.2 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, 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.

6.3 Ferner hat der Mieter den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen auf eigene Kosten durch befugte Professionisten sö instandhalten zu lassen, dass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Nachteil erwächst. Davon ausgenommen sind die Behebung von ernsten Schäden des Hauses, die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung und die Erhaltung der mitvermieteten Heiztherme und des mitvermieteten Warmwasserboilers. Erweist sich eine Reparatur derartiger Einrichtungen als unmöglich, so verpflichtet sich der Mieter, auf eigene Kosten für eine Erneuerung zu sorgen.

6.4 Die Verlegung zusätzlicher Energie- und Nachrichtenleitungen und anderer technischer Einrichtungen im Inneren des Mietgegenstandes und auch in den allgemeinen Teilen des Hauses ist, sofern solche Installationen nicht vom Gesetz ausdrücklich erlaubt sind, nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters statthaft. Leitungen sind 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.

6.5 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.

Ohne Zustimmung des Vermieters darf der Mieter außerhalb des Mietobjekts insbesondere keine Lichtreklamen, Steckschilder, Namens- oder Firmentafeln anbringen, soweit im Einzelfall nicht eine ausdrückliche gesetzliche Vorschrift dies dem Mieter gestattet.

7.2 Jegliche Tierhaltung ist nur mit Bewilligung des Vermieters gestattet. Untersagt ist das Abstellen von 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.

7.4 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er auf die Benützung anderer Teile des Hauses keinen Anspruch hat, insbesondere auch nicht auf die Benützung der Hof- oder Gangflächen, auch nicht zur Abstellung von Gegenständen oder Material jeder Art Er 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 kann 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 Bestandzeit ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter das Bestandobjekt in – unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnützung – 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 iSd Bestimmungen des § 1118 ABGB fristlos aufzulösen.

11. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages trägt der Vermieter.

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

Hinweis:
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 …

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.

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 …

…