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

Typ 30 K1 Kompromiss-Vertragsmuster für eine Wohnung des Typs 30 bei Anwendbarkeit des KSchG

Kompromiss-Vertragsmuster für eine Dienstwohnung

Mietvertrag

abgeschlossen am untenstehenden Tag zwischen

1. …
[Vor- und Zuname, akad Titel, Geburtsdatum, Beruf,
Adresse (bisher gewöhnlicher Aufenthalt)]
im Folgenden kurz **„Mieter“** genannt einerseits

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

und

2. …
[Vor- und Zuname, akad Titel, Geburtsdatum, 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]. Der Mieter ist aufgrund des Dienstvertrags vom … [Datum] Dienstnehmer des Vermieters. Die Vermietung erfolgt aufgrund des zwischen dem Vermieter und dem Mieter bestehenden Dienstverhältnisses. Bei der vertragsgegenständlichen Wohnung handelt es sich somit um eine Dienstwohnung iSd § 1 Abs 2 Z 2 MRG.

Hinweis:
Voraussetzung für die Qualifikation als Dienstwohnung iSd § 1 Abs 2 Z 2 MRG ist, dass der Dienstvertrag Anlass bzw Geschäftsgrundlage für den Mietvertrag ist und die Dauer des Mietvertrags von der Dauer des Dienstverhältnisses abhängt.

Die Nutzfläche der Wohnung beträgt … m² [Angabe der Quadratmeterzahl]. Vermietet sind ausschließlich jene Mieträume, die in diesem Vertrag ausdrücklich erwähnt werden, insbesondere also weder der Dachboden noch ein Kellerabteil. Der Mietgegenstand wurde vom Mieter besichtigt.

1.2 Verwendung

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden.

2. Mietdauer

Hinweis:
Wie bereits oben ausgeführt, muss die Dauer des Mietvertrags mit der Dauer des Dienstverhältnisses verknüpft sein, damit eine Dienstwohnung iSd § 1 Abs 2 Z 2 MRG vorliegt.

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am … [Datum] und wird auf die Dauer des unter Punkt 1.1 genannten Dienstverhältnisses abgeschlossen. Es endet daher – ohne dass es einer Aufkündigung bedarf – mit Beendigung des Dienstverhältnisses. Das Nutzungsrecht des Mieters erlischt mit Ablauf des letzten Tags des Dienstverhältnisses, sodass der Mieter die Dienstwohnung mit Ablauf des letzten Arbeitstags zu räumen hat.

Hinweis:
Die Möglichkeit der Beendigung des Mietvertrags über eine Dienstwohnung wird vom OGH nicht nach mietrechtlichen, sondern immer nach arbeitsrechtlichen Grundsätzen beurteilt. Das Mietverhältnis endet grundsätzlich mit dem Dienstverhältnis. Eine frühere – vom Dienstverhältnis unabhängige – Beendigung des Mietverhältnisses durch eine ordentliche Kündigung seitens des Vermieters bzw Dienstgebers ist nicht zulässig. Ein entsprechendes Kündigungsrecht des Vermieters kann nicht vereinbart werden. Somit kann die Kündbarkeit oder Widerrufbarkeit für einen Zeitpunkt vor Ende des Arbeitsverhältnisses nur für den Fall eines im Arbeitsverhältnis liegenden (wichtigen) Grundes vereinbart werden.

Hinweis:
Wird in einem befristeten Mietvertrag (ein solcher liegt in diesem Fall vor, da der Mietvertrag auf Dauer des Dienstverhältnisses abgeschlossen wird) ein Kündigungsrecht nicht ausdrücklich vorgesehen, so sind beide Vertragsparteien bis zum Ablauf der Befristung an den Mietvertrag gebunden und muss der Mieter auch bei Nichtbenützung der Wohnung die Miete bis zum Ablauf der Befristung bezahlen.

3. Anwendbarkeit des MRG

3.1 Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes auf das gegenständliche Mietverhältnis keine Anwendung finden, da es sich bei der vertragsgegenständlichen Wohnung um eine Dienstwohnung iSd § 1 Abs 2 Z 2 MRG handelt.

4. Mietzins

Hinweis:
Bei einer Naturalwohnung stellt der Dienstgeber dem Dienstnehmer die Wohnung als Teil des Entgelts zur Verfügung. Der Dienstnehmer erbringt somit keine Gegenleistung in Geld. Bei einer Werkswohnung wird dem Dienstnehmer die Wohnung entgeltlich für die Dauer des Dienstverhältnisses zur Benützung überlassen (das gegenständliche Muster stellt auf eine Werkswohnung ab, sollte es sich um eine Naturalwohnung handeln, haben die Bestimmungen über den Mietzins zu entfallen und ist statt dessen festzuhalten, dass der Mieter keinen Mietzins zu bezahlen hat).

Grundsätzlich ist es sinnvoller, die Dienstwohnung völlig unentgeltlich zu gewähren und dafür den Bar-Istlohn niedriger anzusetzen. Vor allem bei Eigentumswohnungen ist zu beachten, dass die „Betriebskosten“ nicht das sind, was monatlich an den Wohnbauträger zu leisten ist, da die monatlichen Zahlungen neben den Betriebskosten im Allgemeinen auch die Annuitäten, also Kapitaltilgungen und Zinsen, umfassen. Sofern der Dienstnehmer lediglich die Betriebskosten zu tragen hat, die aus Wasser- und Heizungsbenützung, Kanalgebühr, Müllabfuhr udgl entstehen, so ist dies für die Annahme einer Dienstwohnung unschädlich. Die Beistellung einer Dienstwohnung sollte grundsätzlich unentgeltlich sein.

4.1 Betriebskosten, öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen

Zu den vom Mieter zu ersetzenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen gehören jene Kosten, die gem den §§ 21 bis 24 MRG zulässigerweise auf den Mieter überwälzt werden können und die nachstehend angeführten sonstigen Betriebskosten der Liegenschaft.

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.

4.2 Betriebskostenpauschale

Der Vermieter ist berechtigt, zur Deckung der Betriebskosten eine monatliche Betriebskostenpauschale gegen eine Jahresendabrechnung einzuheben. Der Mieter ist berechtigt, Einsicht in die Belegsammlung zu nehmen und aus dieser gegen Kostenersatz Kopien anzufertigen. Der Anteil des Mieters an den Betriebskosten und sonstigen Bewirtschaftungskosten bestimmt sich in Anwendung des § 17 MRG.

4.3 Bankeinzug

Dem Mieter wird empfohlen, bei einem inländischen Bankinstitut einen Dauerauftrag einzurichten.

5. Kaution

5.1 Höhe

Der Mieter bezahlt dem Vermieter anlässlich des Abschlusses des Mietvertrages eine Kaution in Höhe von EUR … [Betrag] in bar.

5.2 Verzinsung und Rückzahlung

Diese Kaution ist vom Vermieter zu dem für täglich fällige Einlagen erzielbaren Zinssatz zu verzinsen und an den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses samt den Zinsen auszufolgen.

5.3 Verwendungszweck

Die Kaution dient zur Absicherung des Vermieters gegen Zinsausfälle betreffend das gegenständliche Mietobjekt.

Die Kaution gilt daher auch zur Absicherung des Vermieters für eine ordnungsgemäße Rückgabe des Bestandgegenstandes nach Beendigung des Mietverhältnisses.

5.4 Rückzahlung

Die Rückzahlung der Kaution wird mit Beendigung des Mietverhältnisses fällig.

Hinweis:
Diese Bestimmung motiviert den Mieter zu einer ordnungsgemäßen Vertragsbeendigung und Rückgabe des Objektes, sieht aber eine Verzinsung zugunsten des Mieters vor.

6. Übergabe/Übernahme

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

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

7. Wartung und Schutz des Mietgegenstandes

7.1 Behandlung des Mietgegenstands und Haftung

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand samt den für diesen bestimmten technischen und baulichen Einrichtungen (insbesondere die Energieversorgungsleitungen, die Etagenheizungen und die Wasseraufbereiter) 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/treffen.

7.2 Anzeigepflicht

Der Mieter hat allfällige Schäden am Bestandobjekt, 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 den Mieter ein Verschulden trifft und eine rechtzeitige Anzeige den Schaden geringer gehalten hätte.

7.3 Wartungspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche technische und bauliche Einrichtungen des Mietobjekts regelmäßig im

erforderlichen Umfang zu warten.

7.4 Neu- und Nachverlegung

Die Verlegung zusätzlicher Energie- und Nachrichtenleitungen im Inneren des Bestandgegenstandes ist erlaubt.

7.5 Sicherheitsbeschränkungen

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

8. Benützung des Mietgegenstandes

8.1 Schilder

Dem Mieter ist es nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet, Steckschilder, Namens- oder Firmentafeln zu montieren.

8.2 Motorfahrzeuge

Das Abstellen von Motorfahrzeugen jeglicher Art ist nur auf den hiefür gesondert bezeichneten Stellplätzen erlaubt.

8.3 Durchsetzung von Mietrechten

Wird der Mieter im Genuss der Bestandrechte gestört, ist er berechtigt, seine Ansprüche gegen den Störer selbst unmittelbar klageweise durchzusetzen.

8.4 Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung (Beilage ./A), die einen integrierenden Teil des Vertrages bildet.

8.5 Gestattung von Arbeiten

Der Mieter wird – sofern ihm daraus keine wesentlichen Nachteile erwachsen – nützliche Verbesserungen des Hauses bzw seines Mietgegenstandes zulassen, wie beispielsweise die Einrichtung einer Torgegensprechanlage und ähnlich nützlicher Einrichtungen, auch wenn diese erst durch den künftigen technischen Fortschritt ermöglicht werden.

8.6 Betretungsmöglichkeit des Mietgegenstands

Der Mieter ist verpflichtet, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes iSd § 8 Abs 2 MRG dem Vermieter gegen Vorankündigung das Betreten des Mietgegenstandes zu ermöglichen, dasselbe gilt auch für Personen, die im Mietgegenstand ihren beruflichen Verpflichtungen nachkommen müssen (Rauchfangkehrer oder andere Handwerker).

9. Rückgabe und Investitionsersatz

9.1 Zustand

Nach Ablauf der Bestandzeit ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter das Mietobjekt besenrein, geräumt von eigenen Fahrnissen und in jenem Zustand, in dem es sich unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnützung bei der Übergabe befunden hat, zurückzustellen.

9.2 Investitionen des Mieters und deren rechtliches Schicksal

Bei Auflösung des Mietverhältnisses ist der Mieter berechtigt, für Verbesserungen des Mietgegenstandes einen Aufwandersatz in sinngemäßer Anwendung des § 10 MRG vom Vermieter zu verlangen, wenn der Vermieter der Verbesserungsarbeit zugestimmt hat.

10. Untervermietung

10.1 Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt unterzuvermieten.

11. Vertragsauflösung

11.1 Dem Vermieter steht jederzeit das Recht zu, den Mietvertrag im Sinne der Bestimmungen des § 1118 ABGB fristlos aufzulösen.

11.2 Dies gilt insbesondere bei Nichtbezahlung der Betriebskosten, sowie bei Verweigerung des Mieters, dessen vereinbarter Mietzins zur Gänze oder teilweise in eigenen Dienstleistungen besteht, die bedungenen Dienste zu erbringen.

11.3 Dem Mieter steht jederzeit das Recht zu, den Mietvertrag im Sinne der Bestimmungen des § 1117 ABGB fristlos aufzulösen.

12. 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.

13. Schlüssel

13.1 Der Vermieter übergibt dem Mieter anlässlich des Vertragsabschlusses … Schlüssel; weitere Schlüssel hat der Mieter auf eigene Kosten herstellen zu lassen.

…, am …
…