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

Kompromiss-Mietvertrag für eine Wohnung (Kategorie A, B oder C ab 1994) – bei Nichtanwendbarkeit des KSchG

Hinweis:
Bei Nichtanwendbarkeit des KSchG, Berücksichtigung des 5. MILG

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 … [Angabe der Quadratmeterzahl] m².

Einvernehmlich wird festgestellt, dass im Mietgegenstand ein Anschluss für Telefon/Satellitenfernsehen/Internet vorhanden ist, der vom Mieter verwendet werden kann. Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstands der Ausstattungskategorie …, bestehend aus … [genaue Beschreibung des Mietobjekts].

Hinweis:
Der Richtwertmietzins gelangt nur bei der Vermietung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B und C zur Anwendung. Der Mieter mietet nun diesen Mietgegenstand zu den Bedingungen dieses Mietvertrages.

Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen: (Lift, Waschküche, etc).

1.2 Eignung

Der Mieter hat sich durch eingehende Besichtigung des Mietgegenstands davon überzeugt und erklärt, dass der Mietgegenstand für den beabsichtigten Mietzweck geeignet ist und sich in einem guten 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 Mieter übernimmt den Mietgegenstand in Hauptmiete. Das Mietverhältnis unterliegt dem

Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG).

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden.

Hinweis:
Unter „Wohnzwecke“ sind auch solche beruflichen Tätigkeiten zu verstehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden.

Hinweis:
Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist die vertragliche Einschränkung auf Vermietung zu Wohnzwecken – als Abgrenzung zu Geschäftszwecken verstanden – grundsätzlich zulässig (9 Ob 4/23p).

2. Mietdauer

2.1 Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt am … [Datum] und wird auf drei Jahre abgeschlossen. Es endet daher, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf, am … [Datum].

Hinweis:
Im Rahmen des 5. MILG wurde beschlossen, dass für Mietverhältnisse ab 01.01.2026 die Befristung bei Wohnungsmietverträgen mindestens 5 Jahre betragen muss. Befristungen mit einer kürzeren Laufzeit sind unzulässig und führen zum Wegfall der Befristungsklausel und damit zu einem unbefristeten Mietvertrag, der nur bei Vorliegen wichtiger Gründe gekündigt werden kann. Für Vermieter, die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (kurz: KSchG) sind, gilt weiterhin die Mindestbefristung von 3 Jahren. Ausgenommen von der Mindestbefristung sind lediglich Wohnungen, für die das Mietrechtsgesetz (kurz: MRG) keine Geltung hat (zB Ein- und Zweifamilienhäuser).

Hinweis:
Beim gegenständlichen Mustermietvertrag findet das KSchG keine Anwendung, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Vermieter Verbraucher ist. Es gilt daher weiterhin die Mindestbefristung von 3 Jahren.

2.2 Kündigung

Das Mietverhältnis kann vom Mieter nach Ablauf einer einjährigen Vertragsdauer unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Monatsletzten schriftlich oder gerichtlich aufgekündigt werden.

Hinweis:
Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre oder, sofern der Vermieter ein Unternehmer im Sinne des KSchG ist, als auf fünf Jahre erneuert. Der Mieter hat jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei oder fünf Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert (§ 29 Abs 3 lit b MRG).

3. Mietzins

Vorbemerkung 1:
Der Richtwertmietzins ist ein angemessener Hauptmietzins, allerdings mit einem feststehenden Ausgangswert, dem Richtwert. Dieser Richtwert wurde pro Bundesland für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2 RichtWG) festgelegt.

Nach § 2 Abs 1 RichtWG ist unter einer „mietrechtlichen Normwohnung“ eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m^2 und 130 m^2 in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem **Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand** auf einer Liegenschaft **mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung)** gelegen ist, zu verstehen. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten iSd § 3 Abs 3 Z 2 MRG anstehen. Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudezustand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und

im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Zur Ermittlung des Richtwertmietzinses wird dieser Richtwert mit Zu- und Abschlägen versehen.
Der Richtwertmietzins ist nach oben hin begrenzt durch die Angemessenheit iSd § 16 Abs 1 MRG und nach unten durch die Kategoriesätze des § 15a Abs 3 MRG. Ebenso findet § 16 Abs 2 MRG Anwendung. Der Richtwertmietzins kann daher immer nur über dem Kategoriemietzins und unter dem angemessenen Mietzins für eine vergleichbare Wohnung liegen (MietSlg 47.267).

Im Vollanwendungsbereich des MRG wird ein Richtwertmietzins vereinbart für:

- Die Vermietung von Wohnungen der Kategorie A, B oder C ab dem 01.03.1994 und das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, wurde vor dem 09.05.1945 geschaffen. Die Vereinbarung eines freien oder angemessenen Mietzinses ist aber nicht zulässig.
- Bei Abtretung von Mietrechten oder bei Eintritt im Todesfall jedoch mit betraglichen Obergrenzen

Vorbemerkung 2:
§ 16 Abs 2 MRG zählt die Kriterien für Zu- und Abschläge des Richtwertmietzinses auf:

- Die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrissgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde
  Hinweis:
  Der OGH (5 Ob 208/10i) billigt folgende Zu- und Abschläge vom Richtwert:
  - 3 % Zuschlag für das Badezimmer
  - 3 % Zuschlag für die Parkettböden in fast allen Räumen
  - 2 % Zuschlag für die Anschlussmöglichkeit von Geschirrspüler und Waschmaschine
  - 3 % Zuschlag für die Begehung sämtlicher Räume vom Vorraum aus
  - 5 % Zuschlag für die unverbaute Lage mit sehr schöner Aussicht aus den Zimmern
  - 8 % Zuschlag für die besondere Ausgestaltung mit freien Balkonen von ca 30 m^2
  - 5 % Abstrich für die teilweise Ausrichtung zur Straße mit damit verbundenen Lärmbelästigungen
  - 3 % Abstrich für die fehlende Dachbodenmitbenützung
- **Hinweis:**
  Einen Zuschlag gab es nach der Judikatur für: Gegensprechanlage, Telefon, Telekabel, zentrales Vorzimmer, Parkettböden, optimalen Grundriss, Fenster im Badezimmer, Waschmaschinenanschluss, guten Zustand des Kellers, Heizung, Lift, Antenne, Garage, Kinderwagen- oder Fahrradabstellraum (MietSlg 54.283, 53.323, 53.322, 50.334).
  Hinweis:
  Einen Abschlag von 50 % für Kategorie C wurde durch einen 20 %-Zuschlag für jene vorhandene Ausstattung, die der Kategorie B entspricht, teilweise ausgeglichen. Für das zweite WC wurde ein Zuschlag von 5 % für angemessen erachtet (5 Ob 86/08w).
  Hinweis:
  Für die höherwertige Ausstattung einer Küche mit Einbaumöbeln ist ebenso wenig ein Zuschlag zum Richtwert gerechtfertigt wie für die Trennung von Bad und WC und die Entlüftung beider Räume ins Freie.
  Hinweis:
  Kein Zuschlag für ein Kellerabteil und die Dachbodenmitbenützung oder wenn ein Lift dauernd unbrauchbar ist (MietSlg 50.334)
- Die Ausstattung der Wohnung mit den in § 3 Abs 4 RichtWG angeführten Anlagen (Aufzug, Zentralheizung), Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind

Hinweis:
Das Vorhandensein im Altgebäude üblicherweise fehlender Räume, Flächen oder Anlagen (etwa Heizung, Lift, Antenne, Garage, Kinderwagen- oder Fahrradabstellraum) rechtfertigt die Vereinbarung eines Zuschlags, sofern diese Einrichtungen vom Mieter mitbenützt werden können und nicht ohnedies ein gesondertes Entgelt für diese Nebenleistungen vereinbart wird. Solche werterhöhende, nach Verfügbarkeit nutzbare Anlagen müssen somit den Wohnwert des konkreten Objektes erhöhen. Verfügt ein Gebäude etwa über Einstell- oder Abstellplätze, die aber vom Mieter der Wohnung nicht wenigstens dann benützt werden können, wenn sie gerade frei sind, so rechtfertigt dies keinen Zuschlag.

- ☐ Die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskoste er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag
- ☐ Die Lage (Wohnumgebung) des Hauses
  Hinweis:
  Der Lagezuschlag beträgt 0,33 vH der Differenz zwischen dem im Richtwert enthaltenen Grundkostenanteil und dem der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteil je Quadratmeter der Nutzfläche unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit und darf verlangt werden, wenn die Lage überdurchschnittlich ist.
  Hinweis:
  Die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände sind dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekannt gegeben worden. Nach der Judikaturlinie des OGH zu § 16 Abs 4 MRG reichen im Mietvertrag folgende Hinweise aus: „ruhige, zentrumsnahe Lage in Innsbruck“, „zentrale Verkehrslage des Hauses in der Wiener Innenstadt“, „verkehrsgünstige Lage mit Grünblick“, „insbesondere Lagezuschlag (Villenviertel, Hausgarten)“, „Grünlage“, „Infrastruktur“, „Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz“.
- ☐ Den Erhaltungszustand des Gebäudes
  Hinweis:
  Abblätterungen und Abbröckelungen des Anstriches und Verputzes an der Fassade im Bereich leerstehender Geschäftslokale sowie Risse und Verputzabbröckelungen an mehreren Stellen im Bereich des Innenhofes des Hauses und Feuchtigkeitsschäden im Hausflur beeinträchtigen wohl das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes, können aber keinen Abschlagsgrund bilden (MitSlg 51.317).
- ☐ Die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche
  Hinweis:
  Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien hat einen Abschlag von 25 % vom Richtwert für Kategorie A für eine Wohnung ermittelt, in der die Küche über eine Warmwasseraufbereitung verfügte, aber unbeheizt war, das Bad durch die Küche entlüftet wurde und der Vorraum fehlte (MietSlg 56.297).

Vorbemerkung 3:
Entscheidend zur Berechnung von Ab- und Zuschlägen ist immer der Zustand der Mietwohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Spätere Verbesserungen bzw Verschlechterungen des Mietgegenstandes sind unbeachtlich.

3.1 Höhe

Der vereinbarte Hauptmietzins errechnet sich aus:

3.1.1 Dem Hauptmietzins von monatlich EUR … [Betrag] und der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.
Hinweis:
Gem § 10 Abs 2 Z 3 lit a UStG beträgt die Umsatzsteuer für die Vermietung zu Wohnzwecken 10 %, sonst 20 %. Befristungsabschlag: Im vereinbarten Hauptmietzins (Hauptmietzins, Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben und an der gesetzlichen Umsatzsteuer) ist der in § 16 Abs 7 MRG vorgesehene Abschlag auf die Befristungsdauer (25 %) wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	EUR	…
Abzüglich 25 % Befristungsabschlag	EUR	…
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	EUR	…

Hinweis:
Der Befristungsabschlag wird lediglich bei befristeten Mietverhältnissen, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen, berücksichtigt. Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

3.1.2 Zwischen den Parteien wird festgehalten, dass der unter Punkt 3.1. angeführte Hauptmietzins nach dem Richtwertgesetz unter Zugrundelegung des Richtwertmietzinses, sowie Zu- und Abschläge und eines Lagezuschlages, der sich aus dem Grundkostenanteil im Vergleich zu der im RichtWG festgesetzten Durchschnittslage ergibt, berechnet wird.

Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass aufgrund der besonderen Lage des Mietobjektes, insbesondere der Ruhelage und der günstigen Verkehrsanbindungen in (… genau ausführen, warum das so ist), der vereinbarte Richtwertmietzins (Punkt 3.1) einen Lagezuschlag zum gesetzlichen Richtwert beinhaltet.

Hinweis:
Die für einen Lagezuschlag maßgebenden Umstände müssen gem § 16 Abs 4 MRG dem Mieter spätestens bei Mietvertragsabschluss bekannt gegeben werden.

3.2 Wertsicherungsvereinbarung

Der vereinbarte Hauptmietzins wird „wertgesichert gem § 1 Abs 2 und Abs 3 MieWeG“ vereinbart.

Der vereinbarte Hauptmietzins wird nach § 5 Richtwertgesetz (RichtWG) unter Zugrundelegung des Richtwertmietzinses, sowie Zu- und Abschläge und eines Lagezuschlags berechnet.

Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wirksame Richtwert.

Wenn aufgrund gesetzlicher Änderungen die Wertsicherung nicht mehr möglich sein sollte, erfolgt eine solche nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index.

Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekannt gegeben, dies spätestens 14 Tage vor dem Zeitraum, zu dem dann der Mieter zur Bezahlung des erhöhten Betrages verpflichtet ist.

Hinweis:
Mit dem 5. MILG ist auch § 5 Abs 2 Richtwertgesetz geändert worden. Diese Änderung sieht im Wesentlichen vor, dass die gesetzliche Valorisierung der mietrechtlichen Kategoriebeträge und der mietrechtlichen Richtwerte mit der Systematik des MieWeG gleichgeschaltet wird. Dies heißt: Es gibt im Jahr 2026 eine Anhebungsgrenze von 1 % und im Jahr 2027 eine solche von 2 %. Ab dem Jahr 2028 wird bei einer Vorjahresinflation von mehr als 3 % der Teil, der 3 % übersteigt, im Rahmen der Mietzinserhöhung nur zur Hälfte berücksichtigt.

Beispiel:
Beträgt die Veränderung der mietrechtlichen Rechtwerte 4,6 %, dürfen nur 3,8 % berücksichtigt werden (3 % + die Hälfte von 1,6 %= 0 0,8 % = 3,8 %).

Hinweis:
In einem Wohnungsmietvertrag kann gem § 2 MieWeG eine Wertsicherung auch durch bloße Bezugnahme auf § 1 Abs 2 MieWeG sowie gegebenenfalls auf § 1 Abs 3 MieWeG wirksam vereinbart werden.

Hinweis:
§ 2 MieWeG gilt auch für Richtwertmietzinse.

3.3 Betriebskosten

Neben dem Hauptmietzins hat der Mieter auch den Anteil an den Betriebskosten in der Höhe von monatlich EUR ..., der entsprechend dem Nutzflächenschlüssel für diesen Mietgegenstand derzeit … % beträgt, zu entrichten.

Hinweis:
Jeder Mieter hat einen Anteil an den Gesamtkosten entsprechend der Nutzfläche des von ihm gemieteten Objektes zu zahlen. Der Anteil richtet sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des gemieteten Objektes zur Nutzfläche aller Mietobjekte.

Hinweis:
Die Nutzfläche wird nach dem Naturmaß berechnet und ist die Bodenfläche eines Mietobjektes abzüglich der Wandstärke. Keine Nutzfläche und daher in die Berechnung nicht einzubeziehen sind Keller, Dachbodenabteile,

Treppen, Balkone und Terrassen. Verändert sich die Nutzfläche in einem Mietobjekt aufgrund baulicher Maßnahmen durch den Mieter, wird das bis zur Beendigung des Mietvertrages nicht berücksichtigt.

Hinweis:
Im Vollanwendungsbereich des MRG dürfen den Mietern folgende Kosten als Betriebskosten anteilig weiterverrechnet werden: Wasser- und Abwassergebühren inkl Wartungsgebühren, Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung, Rauchfangkehrerkosten, Kanalräumungskosten, Müllabfuhr, Schädlingsbekämpfungskosten, Beleuchtungskosten des allgemeinen Teils des Hauses, Feuerversicherung, Haftpflichtversicherung, Leitungswasserschädenversicherung, Versicherung gegen Glasbruch und Sturmschäden, Kosten der Verwaltung, Hausbetreuungskosten (externe Hausbetreuung oder Hausbesorger nach dem alten Hausbesorgergesetz).

Hinweis:
Die anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben sind die von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwälzt werden dürfen. Überwälzbar sind demnach beispielsweise die Grundsteuer und die aufgrund landesgesetzlicher Bestimmungen zu entrichtenden laufenden Abgaben, wie etwa die Gebrauchsabgabe des Landes Wien für die Inanspruchnahme öffentlichen Luftraumes („Luftsteuer“) oder in der Stadt Innsbruck die „Gehsteigabgabe“. Nicht überwälzbar ist beispielsweise für einen von den Mietern nicht benützten Garten.

3.4 Der Mieter hat weiters den Anteil für besondere Aufwendungen, insbesondere für … gemäß obigem Prozentsatz zu entrichten.

Hinweis:
Sofern der Hauptmieter einer Wohnung aufgrund des Mietvertrages oder einer anderen Vereinbarung berechtigt ist, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses (Personenaufzug, Zentralheizung, Waschküche, etc) zu benützen, muss er gem § 24 Abs 1 MRG ebenfalls einen Teil der anfallenden Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage mittragen. Die Aufteilung der Kosten erfolgt wie bei den Betriebskosten, dh nach dem Nutzflächenschlüssel, sofern nicht zwischen dem Vermieter und allen Mietern ein anderer Aufteilungsschlüssel vereinbart worden ist.

Hinweis:
Eine Vereinbarung über die Liftbenützung für Erdgeschoßmieter ist hingegen in der Regel unwirksam und eine Weiterverrechnung der Kosten unzulässig.

Hinweis:
Können bei Gemeinschaftsanlagen die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so dürfen diese Energiekosten in pauschalierter Form (zB durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden. Diese Entgelte sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen.

Hinweis:
Bezüglich der Heiz- und Warmwasserkosten einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage sind primär die Verteilungsregelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes anzuwenden.

Hinweis:
Bei Grünanlagen handelt es sich um Gemeinschaftseinrichtungen besonderer Art, bei der es grundsätzlich nicht notwendig bzw üblich ist, besondere Vereinbarungen über die Benützung zu treffen. Lediglich dann, wenn das alleinige Nutzungsrecht einzelnen Mietern oder dem Vermieter vorbehalten ist, können die Kosten hierfür nicht den übrigen Mietern weiterverrechnet werden.

3.5 Betriebskostenabrechnung

Der Mieter ist damit einverstanden, dass für die Betriebskosten, sowie Zuschläge für sonstige besondere Aufwendungen monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

Nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres werden die tatsächlichen Betriebskosten abgerechnet und dem Mieter entweder eine Gutschrift erteilt oder er hat die Mehrkosten mit der nachfolgenden Monatsvorschreibung zu bezahlen.

Hinweis:
Es gibt zwei Arten der Betriebskostenabrechnung: die Einzelvorschreibung und die Pauschalverrechnung

Hinweis:
Bei der Pauschalverrechnung wird den Mietern jährlich ein monatlich gleichbleibender Betrag vorgeschrieben.

Bis spätestens 30.06. eines jeden Kalenderjahres muss der Vermieter den Mietern eine Abrechnung der Betriebskosten des Vorjahres erstellen und an einer geeigneten Stelle im Haus allen Mietern zur Einsichtnahme auflegen. Die Aufstellung muss in einer übersichtlichen und für einen durchschnittlichen Mieter nachvollziehbaren Form erfolgen. Eine Übersendung an jeden einzelnen Mieter ist nicht erforderlich. Die Mieter können in die Belege einsehen und auf ihre Kosten Kopien anfertigen lassen. Das neue monatliche Akonto wird auf Basis der vorangegangenen Jahresabrechnung ermittelt und darf diesen Betrag um 10 % übersteigen. Weist die Betriebskostenabrechnung ein Guthaben aus, muss dies den Mietern bis zum übernächsten Zinsfälligkeitstermin (zB Datum der Abrechnung 30.06., Rückzahlung spätestens 01.08.) zurückerstattet werden. Ein allfälliger Fehlbetrag ist vom Mieter zum übernächsten Zinstermin nachzuzahlen. Das Recht zur Rückforderung bzw die Pflicht zur Nachzahlung trifft denjenigen, der zu diesem Zeitpunkt Hauptmieter ist, selbst wenn er nicht die volle Abrechnungsperiode Hauptmieter war.

Der Vermieter hat Betriebskosten und öffentliche Abgaben innerhalb eines Jahres geltend zu machen. Die Frist zur Geltendmachung beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, in dem die Kosten gegenüber dem Vermieter fällig geworden sind. Es handelt sich dabei um eine so genannte Präklusionsfrist. Dies bedeutet, dass Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, nicht mehr geltend gemacht werden können. Für die rechtzeitige Geltendmachung reicht es aus, eine Aufstellung der Ausgabenposten, die der Vermieter als Betriebskosten und Abgaben verrechnen will, samt Belegen zu erstellen. Wurden die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben auf diese Weise geltend gemacht, können sie als Teil des gesetzlichen Mietzinses innerhalb der Verjährungsfrist von drei Jahren gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden.

Hinweis:
Im Falle der Einzelvorschreibung kann der Vermieter die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zum 1. des jeweiligen Monats vorschreiben, die spätestens an diesem Tag fällig werden. Dem Mieter ist die Höhe wenigstens drei Tage im Vorhinein unter Vorlage der Rechnungsbelege nachzuweisen. Kosten, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, können nicht mehr geltend gemacht werden.

3.6 Fälligkeit

Der vereinbarte Mietzins samt allem Anhang ist im Voraus monatlich jeweils am 5. eines Monats zu entrichten. Die Zahlung des monatlichen Mietzinses hat ausschließlich durch Überweisung auf das vom Vermieter bekanntzugebende Konto zu erfolgen.

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.

3.7 Sonstige Kosten

Im Mietzins nicht enthalten sind die Kosten für Strom, Warmwasser, Heizung und diverse Nebengebühren, wie Rundfunk- und Fernsehgebühren, Telefonkosten, usw. Diesbezüglich hat der Mieter selbst direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die entsprechenden Verträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen.

3.8 Aufrechnung

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

Hinweis:
Im Verhältnis zwischen Unternehmer und Verbraucher ist ein Kompensationsverbot (Aufrechnungsverbot) sittenwidrig. Dies gilt unter anderem auch für konnexe Gegenforderungen (§ 6 Abs 1 Z 8 KSchG). Anderes gilt im Fall eines unter Verbrauchern abgeschlossenen Mietvertrags. Das Konsumentenschutzgesetz (KSchG) ist nicht unmittelbar anzuwenden. Aus dem bloßen Umstand, dass zwischen einem Vermieter und einem Mieter ein wirtschaftliches Ungleichgewicht bestehen vermag, kann auch nicht die analoge Anwendung von Bestimmungen des KSchG abgeleitet werden. Daher ist ein Kompensationsverbot (Aufrechnungsverbot) auch für konnexe Gegenforderungen des Mieters gegen Mietzinsforderungen des Vermieters grundsätzlich zulässig.

4. Kaution

4.1 Höhe

Der Mieter übergibt dem Vermieter bei Abschluss dieses Mietvertrags als Kaution einen Geldbetrag in Höhe von EUR … [Betrag].

Hinweis:
Nach der Rechtsprechung ist im Vollanwendungsbereich des MRG 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

Der Vermieter ist zur fruchtbringenden Anlegung des Kautionsbetrages iSd § 16b Abs 1 MRG verpflichtet. Der Vermieter wird diesen Geldbetrag auf einem Sparbuch oder Sparkonto anlegen, und den Mieter darüber informieren. Vorbehaltlich Gegenforderungen wird der Vermieter dem Mieter nach Rückstellung des Mietgegenstandes die Kaution zuzüglich Zinsen abzüglich Veranlagungskosten ausfolgen.

Hinweis:
Wenn die Kaution dem Vermieter nicht ohnehin bereits in Gestalt eines Sparbuchs oder eines Sparkontos, sondern als Geldbetrag übergeben wird, hat sie der Vermieter auf einem Sparbuch oder auf einem Sparkonto fruchtbringend zu veranlagen und den Mieter darüber auf Verlangen schriftlich zu informieren. Andere Arten der Kautionsveranlagung sind zulässig, wenn sie eine gleich gute Verzinsung – insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung – eine gleich hohe Sicherheit wie eine Spareinlage bieten und wenn sie eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Insolvenz eine Absonderung ermöglichen.

4.3 Verwendungszweck

Die Kaution dient zur Sicherstellung für sämtliche Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis, insbesondere wegen Mietzinsausfällen 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. Die Kaution gilt insbesondere zur Absicherung des Vermieters für eine ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes nach Beendigung des Mietverhältnisses.

4.4 Zurückstellung

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter dem Mieter die Kaution samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit die Kaution nicht zur Tilgung von Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

Hinweis:
Nach § 16b Abs 2 MRG hat der Vermieter nach Beendigung des Mietvertrages dem Mieter die Kaution samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

5. Übergabe/Übernahme

Mit Abschluss dieses Mietvertrages mietet der Mieter das in Punkt 1 genannte Mietobjekt zu den Bedingungen dieses Mietvertrages. Beide Vertragsparteien bestätigen gleichzeitig, dass sich der Mietgegenstand bei Übergabe in einem guten und brauchbaren Zustand befunden hat.

6. Erhaltung und Schutz des Mietgegenstandes

6.1 Erhaltungspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, alles für die Erhaltung des Zustandes im Inneren des Mietobjektes zu unternehmen.

Der Mieter erklärt, den Mietgegenstand in einem guten und brauchbaren Zustand übernommen zu haben.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand sowie alle in diesem Mietgegenstand enthaltenen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände, die in einer diesem Vertrag angeschlossenen Inventarliste aufgezählt und beschrieben sind und dem Mieter zur Benützung überlassen wurden, schonend zu behandeln.

Hinweis:

Eine generelle Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter, ohne dafür ein entsprechendes Äquivalent zu gewähren, wird von der Rechtsprechung jedoch als sachlich nicht gerechtfertigte Abweichung vom dispositiven Recht (§§ 3 und 8 MRG) gesehen. Derartige Vertragsklauseln werden nach der jüngeren Rechtsprechung der Inhaltskontrolle gem § 879 Abs 3 ABGB unterzogen und können im Einzelfall gröblich benachteiligend und nichtig sein.

6.2 Anzeigepflicht

Werden am Mietgegenstand Ausbesserungen notwendig, deren Vornahme dem Vermieter obliegen, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter diese unverzüglich anzuzeigen.

Hinweis:
Diese Klausel entspricht § 1097 ABGB und ist nicht sittenwidrig.

6.3 Duldungspflicht

Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder einem anderen Mietobjekt (Wohnungseigentumsobjekt) notwendig oder zweckmäßig ist.

6.4 Sicherheitsbeschränkungen

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 Gesonderte Vereinbarung

Im gegenständlichen Mietvertrag nicht angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand dieses Mietvertrages werden.

7.2 Tierhaltung

Jegliche Tierhaltung im Mietobjekt ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietobjekt oder an den allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen etc, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietobjekt gehaltenen Tiere zu entfernen.

Hinweis:
Auch wenn die Tierhaltung im Mietvertrag nicht absolut verboten, sondern von der Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht wurde, kann der Vermieter die Unterlassung einer solchen Tierhaltung, die ohne seine Bewilligung erfolgt, verlangen, ohne dass er triftige Gründe für sein Verlangen beweisen müsste (RS0014419).

Eine Klausel im Mietvertrag, die ein Verbot der Haltung jeglicher Tiere vorsieht und nicht klar zum Ausdruck bringt, dass sie sich nicht auf artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere bezieht, ist grundsätzlich als gröblich benachteiligend iSv § 879 Abs 3 ABGB zu qualifizieren. Bei anderen Tieren kann dem Vermieter ein schützenswertes Interesse an einer Beschränkung aber nicht abgesprochen werden (RS0126573).

In Behältnissen gehaltene, wohnungsübliche Kleintiere sind etwa Ziervögel, Zierfische, Hamster oder kleine Schildkröten.

Der Vermieter hat zwar die Möglichkeit, von Anfang an generell Tierhaltung im Mietobjekt zu verbieten. Räumt er dem Mieter jedoch eine von seiner Zustimmung abhängige Möglichkeit dazu ein, darf er diese nicht willkürlich ablehnen (6 Ob 129/08a).

Hinweis:
Wurde vertraglich nichts vereinbart, kommt es für die Frage, ob der Mieter im Einzelfall berechtigt ist, Haustiere zu halten, auf den Zweck des Vertrages, auf den Ortsgebrauch und auf die Verkehrssitte an. Danach ist das Halten der üblichen Haustiere (insbesondere von Hunden und Katzen) regelmäßig erlaubt. Belästigungen, die über das zu duldende Normalmaß hinausgehen, müssen aber nicht hingenommen werden (RS0109603).

7.3 Besitzstörung

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

7.4 Hausordnung und Energieausweis

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der diesem Vertrag als Beilage ./A angeschlossenen und einen integrierenden Bestandteil desselben bildenden Hausordnung. Ferner bestätigt der Mieter den Erhalt einer Kopie des Energieausweises gem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, Beilage ./B.

7.5 Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln

Das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln, wie Fahrräder und Kraftfahrräder, Fahrzeuge, Kinderwägen, usw. außerhalb des Mietgegenstandes ist dem Mieter nur auf den rot eingezeichneten Flächen laut Lageplan, Beilage ./C., gestattet.

7.6 Elektrobefund

Der Mieter bestätigt den Erhalt einer Kopie des Elektrobefundes, Beilage ./D.

8. Rückgabe des Mietgegenstandes

8.1 Rückstellung

Nach Beendigung des Mietvertrags ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter das Mietobjekt – unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnützung – in gleich gutem Zustand wie bei Übergabe zurückzugeben.

8.2 Benützungsentgelt

Im Fall verspäteter Übergabe schuldet der Mieter dem Vermieter ein angemessenes Benützungsentgelt in Höhe des zuletzt gezahlten Mietzinses.

9. Untervermietung

Der Mieter ist – vorbehaltlich des § 11 MRG – nicht berechtigt, das Mietobjekt zur Gänze unterzuvermieten.

Hinweis:
Auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung kann sich der Vermieter gem § 11 Abs 1 MRG nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt vor, wenn:

- Der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll
- Der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt
- Die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde, oder
- Wenn mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird

10. Vereinbarte Kündigungsgründe und Vertragsauflösung

10.1 Vereinbarter Kündigungsgrund

Als wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund seitens des Vermieters iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG ist anzusehen, wenn der Mietgegenstand nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters regelmäßig verwendet wird.

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 (vgl § 30 Abs 3 MRG)!

Hinweis:

Nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG können im Mietvertrag – ergänzend zum Katalog des § 30 Abs 2 MRG – wichtige und bedeutsame Umstände als Kündigungsgründe vereinbart werden. Der vereinbarte Kündigungsgrund muss bestimmt bezeichnet und für den Vermieter objektiv bedeutsam sein sowie den sonst in § 30 Abs 2 MRG angeführten Gründen zwar nicht gleich-, aber doch nahekommen (RIS-Justiz RS0070752, RIS-Justiz RS0070705). Jene Tatsache, die den Kündigungsgrund bilden soll, muss also bereits im Mietvertrag zur Gänze konkret angeführt werden. Es reicht nicht aus, nur einen allgemeinen Tatbestand (zB Verkauf oder Eigenbedarf) zu nennen und die Konkretisierung der Kündigung zu überlassen (RIS-Justiz RS007079). Beispielsweise kann also nicht der Eigenbedarf schlechthin, sondern nur ein ganz bestimmter Fall von Eigenbedarf als Endigungsgrund für das Mietverhältnis rechtswirksam vereinbart werden, und dieser Fall muss sodann tatsächlich eingetreten sein (RIS-Justiz RS0070705).

Hinweis:
Nach § 30 Abs 3 MRG ist eine Vereinbarung rechtsunwirksam, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem nach § 30 Abs 1 und 2 MRG bestimmten Maß zustehen soll. Diese zwingende Bestimmung kann nicht dadurch umgangen werden, dass ein nicht den Kündigungstatbeständen zu unterstellendes Verhalten als Kündigungsgrund vereinbart wird. Als solche unzulässige Umgehung der Kündigungsbeschränkungen wurde etwa die schriftliche Vereinbarung der Veräußerung der Liegenschaft als wichtiger Umstand für die Kündigung ohne besonderes Bedürfnis des Vermieters nach dieser Auflösungsmöglichkeit gewertet (RIS-Justiz RS0070712) und demgemäß auch ausgesprochen, dass im Allgemeinen die Veräußerung des Bestandobjekts für sich allein nicht als wichtiger Umstand für die Kündigung angesehen werden kann (3 Ob 181/1h, usw).

10.2 Vertragsauflösung des Mieters

Dessen unbeschadet steht dem Mieter jederzeit das Recht zu, den Mietvertrag iSd Bestimmungen des § 1117 ABGB vorzeitig aufzulösen.

Hinweis:
Nicht jede Vertragsverletzung versetzt den Mieter in die Lage, gem § 1117 ABGB, die Vertragsauflösung zu erklären, sondern nur dann, wenn die in § 1117 ABGB verwirklichten Tatbestände vorliegen. Die Verletzung irgendeiner Nebenabrede dieses Vertrages wird dazu regelmäßig nicht ausreichen.

11. Gerichtsstand

Die Vertragsparteien vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis die ausschließliche und alleinige Zuständigkeit des Bezirksgerichts … [Angabe des Bezirksgerichts].

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:
Mietvertragserrichtungskosten werden manchmal bei Abschluss eines Mietvertrages für den dadurch entstandenen Aufwand vom Mieter verlangt. Es gibt dafür keine gesetzliche Grundlage.

Hinweis:
Seit 11.11.2017 entfällt durch die Novelle BGBl 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

Der Vermieter übergibt dem Mieter anlässlich des Vertragsabschlusses fünf Schlüssel: … [Es folgt eine Aufzählung der Schlüssel].

14. Schlussbestimmungen

14.1 Schriftform

Die Parteien erklären übereinstimmend, dass mit Ausnahme dieses Vertrages keine weiteren Abreden bestehen. Sie versprechen einander überdies, künftige Abänderungen dieses Vertrages ausschließlich der Schriftform vorzubehalten.

14.2 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

Hinweis:
Die salvatorische Klausel im Mietvertrag ist in Österreich gesetzlich nicht vorgesehen, wird jedoch empfohlen, um Unsicherheiten zu vermeiden.

Hinweis:
Eine salvatorische Klausel sollte klar und eindeutig formuliert sein und sicherstellen, dass die übrigen Bestimmungen des Mietvertrags unberührt bleiben, auch wenn einzelne Klauseln unwirksam sind.

14.3 Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welchen je eine für die Partei bestimmt ist.

…, am …

…