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

Vertragsmuster

Hinweis:

Nichtanwendbarkeit des MRG und Teilanwendung des MRG, 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 Mietgegenstand ist die Wohnung Tür/Top/Stiege im Hause … [genaue Anschrift]. Dieses Gebäude wurde aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG). Der Vermieter ist Eigentümer der Wohnung Tür/Top/Stiege im Hause … [genaue Anschrift].

Die Nutzfläche dieser Wohnung beträgt … [Angabe der Quadratmeterzahl] m², bestehend aus … [genaue Definition des Mietgegenstandes]. Vermietet ist ausschließlich der Innenraum des Mietgegenstands, bestehend aus … [Beschreibung der Räumlichkeiten].

Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen: …. [Lift, Waschküche, usw].

Der Mieter mietet nun diese Wohnungen zu den Bedingungen dieses Mietvertrages.

Hinweis:
Nach § 1 Abs 4 Z 3 MRG handelt es sich beim vorliegenden Vertragsmuster um einen Mietgegenstand, der im Wohnungseigentum steht, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das aufgrund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Hinweis:
Dieses Vertragsmuster ist auch anzuwenden, wenn das ganze Haus (aufgrund einer Baubewilligung nach dem 09.05.1945) neu errichtet worden ist. Es ist auch auf Wohnungen anwendbar, die in Häusern gelegen sind, die

aufgrund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet wurden (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG).

1.2 Eignung

Der Mieter 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.

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Hinweis:
Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs hält dieser die vertragliche Einschränkung auf Vermietung zu Wohnzwecken – als Abgrenzung zu Geschäftszwecken verstanden – für grundsätzlich zulässig (9 Ob 4/23p). Sie ist auch nicht gröblich benachteiligend gem § 879 ABGB (9 Ob 31/25m).

1.4 Teilanwendbarkeit des MRG

Beide Vertragsparteien stellen fest, dass es sich beim Vertragsobjekt um einen Mietgegenstand iSd § 1 Abs 4 Z 3 MRG handelt, sodass lediglich die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG zur Anwendung gelangen.

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 … [Angabe des Datums].

Hinweis:
Durch das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz, welches am 01.01.2026 in Kraft getreten ist, wird die Mindestbefristung für Wohnungsmietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG von drei Jahren auf fünf Jahre ausgedehnt (§ 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG). Sofern der Vermieter kein Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (kurz: KSchG) ist, kann der Mietvertrag nach wie vor auf mindestens drei Jahre befristet werden bzw erfolgt die stillschweigende Verlängerung um drei Jahre. Diese Änderungen gelten für Verträge, die nach dem 31.12.2025 abgeschlossen oder vertraglich oder gesetzlich erneuert werden. Für vor dem 01.01.2026 vereinbarte Befristungen bleibt die bisherige Rechtslage weiterhin anwendbar. Wird jedoch ein bereits bestehender Vertrag nach dem 31.12.2025 verlängert, gilt diese neue Befristungsregelung.

Hinweis:
Beim vorliegenden Mietvertragsmuster ist der Vermieter kein Unternehmer im Sinne des KSchG, sodass der Mietvertrag nach wie vor auf mindestens drei Jahre befristet wird.

2.2 Kündigung

Dem Vermieter steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen der Kündigungsgründe nach §§ 30 oder 31 MRG das Vertragsverhältnis vorzeitig unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen.

Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraums – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare gesetzliche Auflösungsmöglichkeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf den letzten Tag eines jeden Monats durch schriftliche oder gerichtliche Kündigung.

Hinweis:
Vertragliche Kündigungsfristen und Kündigungstermine gehen den gesetzlichen Kündigungsfristen und Kündigungsterminen vor. Eine vertragliche Abweichung von den gesetzlichen Fristen und Terminen muss klar formuliert sein und darf keinen Zweifel darüber offenlassen, zu welchen Termin zu kündigen ist. Es ist besser, wenn man auf so genannte „verunglückte“ Kündigungsfristen verzichtet und sich auf die gesetzlichen Kündigungsfristen und Kündigungstermine verlässt. (MietSlg 50.812, MietSlg 52.811)

Hinweis:
Die gesetzlichen Kündigungsfristen und Kündigungstermine sind für Wohnungen oder Wohnräume: 12 Kündigungstermine: letzter Tag eines Kalendermonats; Kündigungsfrist: ein Monat, wenn der Mietzins in monatlichen oder kürzeren Abständen zu bezahlen ist, sonst drei Monate (§ 560 Abs 1 Z 2 litd ZPO).

Hinweis:
Im Fall eines nach § 29 Abs 1 Z 3 MRG befristeten Hauptmietvertrages über eine Wohnung hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen (§ 29 Abs 2 MRG).

Hinweis:
Befristete Mietverträge, 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).

Hinweis:
Nach § 29 Abs 1 Z 3 MRG befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede – bei Wohnungen jedoch drei Jahre oder, sofern der Vermieter ein Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist, fünf Jahre jeweils nicht unterschreitende – Vertragsdauer erneuert werden. Nach § 29 Abs 3 lit b erster Satz MRG befristete Mietverträge können schriftlich – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre oder, sofern der Vermieter ein Unternehmer im Sinne des KSchG ist, um mindestens fünf Jahre – erneuert werden (§ 29 Abs 4 MRG).

Hinweis:
Der Vermieter hat die Kündigungsgründe bereits in der Kündigung anzuführen. Es gilt für ihn die „Eventualmaxime“. Er kann während des gerichtlichen Verfahrens keinen neuen Kündigungsgrund anführen. Den Mieter trifft keine Eventualmaxime. Dies bedeutet, dass er keine weiteren Einwendungen nachholen kann.

Hinweis:
Der Vermieter hat die Kündigungsgründe ohne unnötigen Aufschub geltend zu machen, weil ihm sonst ein stillschweigender Verzicht auf den diesbezüglichen Kündigungsgrund unterstellt wird. Ein stillschweigender Kündigungsverzicht ist nur dann anzunehmen, wenn das Verhalten des Vermieters mit Überlegung aller Umstände des Falles unter Berücksichtigung der im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten den Schluss zulässt, er habe auf die Aufhebung des Kündigungsrechtes verzichtet, wobei es immer auf die Umstände des einzelnen Falles und nicht allein darauf ankommt, dass der Vermieter mit der Einbringung einer Kündigung längere Zeit zugewartet hat. Bei einem Dauertatbestand kann im Zuwarten mit der Kündigung grundsätzlich kein Verzicht auf die Geltendmachung des Kündigungsgrundes erblickt werden (MietSlg 46.395, 47.396; GH 09.05.1995 4 Ob 1566/95, MietSlg 31.369, 34410, usw)

3. Mietzins

3.1 Höhe

Der vereinbarte Mietzins errechnet sich aus:

3.1.1 Dem freien Hauptmietzins von monatlich EUR … [Betrag].

3.1.2 Dem Anteil an den Betriebskosten in der Höhe von monatlich EUR … [Betrag], der entsprechend dem Nutzflächenschlüssel für diesen Mietgegenstand … [Angabe des Prozentsatzes] % beträgt,

Hinweis:
Im Teilanwendungsbereich gilt das MRG nur teilweise. Stattdessen gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des ABGB. Gem § 1099 ABGB trägt grundsätzlich der Vermieter „alle Lasten und Abgaben“. Unter „Lasten“ sind im Wesentlichen Betriebskosten und unter „Abgaben“ die unmittelbar die Liegenschaft betreffenden Abgaben, wie etwa die Grundsteuer zu verstehen (9 Ob 4/23p, 6 Ob 172/21v). § 1099 AGB stellt nachgiebiges Recht dar (RIS-Justiz RS0018019), sodass die Parteien im

Mietvertrag die Überwälzung derartiger Kosten vereinbaren können. Der Oberste Gerichtshof gelangte zum Ergebnis, dass es grundsätzlich zulässig ist, im Teilanwendungsbereich des MRG neben dem Hauptmietzins auch bestimmte Betriebskosten und öffentliche Abgaben vertraglich zu vereinbaren, dh also die Kosten separat vom Mietzins auszuweisen.

Hinweis:
Der OGH gelangt in seiner jüngst ergangenen Entscheidung zum Ergebnis, dass es grundsätzlich zulässig ist, im Teilanwendungsbereich des MRG neben dem Hauptmietzins auch bestimmte Betriebskosten und öffentliche Abgaben, wie beispielsweise Versicherungsprämien, Verwaltungskosten, Hausbetreuung und öffentliche Abgaben, vertraglich zu vereinbaren, dh also die Kosten separat vom Mietzins zu vereinbaren (6 Ob 162/24b).

3.1.3 Dem Anteil für besondere Aufwendungen (insbesondere Aufzug, usw.) in der Höhe von monatlich EUR … [Betrag] gem obigem Prozentsatz.

3.1.4 Der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer in der Höhe von monatlich EUR … [Betrag]

3.2 Wertsicherungsvereinbarung

Der Hauptmietzins beträgt monatlich EUR … zuzüglich Umsatzsteuer und wird, wertgesichert gem § 1 Abs 2 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes vereinbart:

Der Hauptmietzins wird auf den von der Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 oder – sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden – einen an seine Stelle tretenden Index wertbezogen. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat … errechnete endgültig verlautbarte Indexzahl.

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

Hinweis:
Unter Wertsicherung versteht man die Anpassung des Mietzinses an die Inflationsentwicklung.

Eine solche Anpassung erfolgt – mit wenigen Ausnahmen – nicht automatisch, sondern setzt eine vertraglich vereinbarte Wertsicherungsklausel voraus. Fehlt eine derartige Vereinbarung, kann eine Wertsicherung nicht geltend gemacht werden und der Mietzins inflationsbedingt nicht angepasst werden.

Hinweis:
Im Einzelfall kann eine durch Wertsicherung dem Mieter bekanntgegebene Erhöhung des Mietzinses gegen § 879 ABGB verstoßen, weil die Mietzinserhöhung sachlich nicht gerechtfertigt ist (vgl 10 Ob 23/24s). Auch kann sie aufgrund der vor dem Mietbeginn liegenden Ausgangsbasis ungewöhnlich iSd § 864a ABGB sein (vgl 10 Ob15/25s).

Hinweis:
Das 5. MILG, welches am 01.01.2026 in Österreich in Kraft getreten ist, brachte Änderungen für Wohnungsmietverträge. Bestandteil des 5. MILG ist das Mieten-Wertsicherungsgesetz (kurz: MieWeG). Mit dem MieWeG soll ein einheitliches, gesetzlich vorgegebenes Modell für Wertsicherungsklauseln bei Wohnungsmietverträgen geschaffen werden. Es gilt sowohl für ab 01.01.2026 abgeschlossene Mietverträge als auch für Mietverträge, die bereits vor dem 01.01.2026 abgeschlossen wurden. Es umfasst Wohnungsmietverträge, also Haupt- und Untermietverträge über Wohnungen im Anwendungsbereich des MRG, einschließlich der in § 1 Abs 4 MRG genannten Sonderfälle. Der Mietzins verändert sich erstmals am 01.04. des Kalenderjahres nach Vertragsabschluss und in weiterer Folge jährlich am 1. April. Maßstab bildet die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 im Kalenderjahr vor dem Valorisierungszeitpunkt. Nach dem Berechnungsmechanismus des MieWeG erfolgen Valorisierungen der Mietzinse zum 1. April eines jeden Jahres. Betraglich sind die jährlichen Mietzinserhöhungen insofern beschränkt, als bei einer nach der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2020 zu ermittelnden Vorjahresinflation, die 3 % übersteigt, der 3 %-liegende übersteigende Teil nur zur Hälfte in die Mietzinserhöhung eingerechnet wird. Die errechnete Veränderung wird nur im Ausmaß der vollen Monate des vor dem Valorisierungszeitpunkt liegenden Kalenderjahres seit Vertragsabschluss berücksichtigt.

Hinweis:
In einem Wohnungsmietvertrag im Teil- und Vollanwendungsbereich des MRG kann gem § 2 MietWeG eine Wertsicherung auch durch bloße Bezugnahme auf § 1 Abs 2 Mieten-Wertsicherungsgesetz sowie

gegebenenfalls § 1 Abs 3 Mieten-Wertsicherungsgesetz vereinbart werden, etwa indem im Zusammenhang mit der Festlegung des Entgelts die Wendung „wertgesichert gem § 1 Abs 2 Mieten-Wertsicherungsgesetz“ angeführt wird oder indem bei Wohnungsmietverträgen, auf die Mietzinsbeschränkungen des MRG Anwendung finden und die vor dem 01.12.2026 abgeschlossen werden, die Wendung „wertgesichert gem § 1 Abs 2 und Abs 3 des Mieten-Wertsicherungsgesetz“ angeführt wird.

Hinweis:
§ 4 Abs 3 MieWG sieht folgende Verjährungs- und Rückforderungsbestimmungen im Fall von unwirksamen Wertsicherungsklauseln vor: Ist bei einem Altmietvertrag eine Wertsicherungsvereinbarung unwirksam, sind daraus resultierende Rückforderungsansprüche auf Zahlungen beschränkt, die in den letzten fünf Jahren vor Vertragsbeendigung geleistet wurden. Ist das Vertragsverhältnis im Zeitpunkt der Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs noch aufrecht, gilt diese Beschränkung auf Zahlungen, die in den letzten fünf Jahren vor dieser Kenntnis geleistet wurden. Die Rückforderungsansprüche verjähren in drei Jahren ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs, längstens aber in 30 Jahren ab Zahlung. Diese Begrenzung gilt nur für Altverträge (vor dem 01.01.2026 abgeschlossene Wohnungsmietverträge), also nicht für Neuverträge und nicht für MRG-Vollausnahmen, wie etwa Mietverträge über Wohnungen in Ein- oder Zwei-Objekte-Häusern.

3.3 Gemeinschaftseinrichtungen

Der Mieter ist berechtigt, am Betrieb der vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen teilzunehmen.

3.4 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.

3.5 Betriebskostenabrechnung

Der Mieter ist damit einverstanden, dass die Betriebskosten sowie Zuschläge für … monatlich in der Höhe von EUR … [Betrag] verrechnet werden. Nach Ablauf des jeweiligen Jahres werden diese Nebenkosten abgerechnet und dem Mieter entweder eine Gutschrift erteilt oder er hat die Mehrkosten mit der nachfolgenden Monatsvorschreibung zu bezahlen.

Hinweis:
Dem Vermieter steht es frei, Betriebskostenpositionen in den Mietzins einzupreisen oder separat zu vereinbaren, weil beides sachgerecht ist (6 Ob 162/24b).

Hinweis:
Jahresbetriebskosten in der Abrechnung für das konkrete Mietobjekt sollen jeweils darlegen, welche Fläche das Mietobjekt aufweist und welche Gesamtfläche der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegt (4 Ob 143/23t).

3.6 Fälligkeit

Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus monatlich jeweils am 5. eines Monats zu entrichten.

Hinweis:
Bei der Raummiete ist der Mietzins gem § 1100 monatlich, und zwar jeweils am 5. eines jeden Monats zu entrichten.

3.7 Zahlungsweise

Die Zahlung der monatlichen Miete in der Höhe von EUR … [Betrag] hat ausschließlich durch Überweisung auf das vom Vermieter bekanntzugebende Konto zu erfolgen. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Mietzins mit schuldbefreiender Wirkung nur auf diese Weise entrichtet werden kann.

4. Kaution

4.1 Höhe

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

Hinweis:

Die Höhe der Kaution ist zwischen den Vertragsparteien eine Vereinbarungssache. Als üblich werden in der Praxis drei Monatsmieten angesehen. Der OGH hat die Kaution bis zu sechs Monatsmieten für zulässig erklärt. Dieser Betrag gilt als Richtwert. Es ist lediglich zu prüfen, ob ein grobes Ungleichgewicht zulasten des Mieters bewirkt wird. Eine höhere Kaution ist nur bei einem besonderen Sicherstellungsinteresse des Vermieters zulässig. Ausschlaggebend sind hierbei die Höhe des Mietzinses, die Bonität des Mieters, die Ausstattung des Mietobjekts oder die Zurverfügungstellung von Einrichtungsgegenständen.

Hinweis:
Da die Kaution zur Sicherstellung aus dem Mietverhältnis dient, ist diese erst nach Unterzeichnung des Mietvertrages zu übergeben. Der Mieter ist nicht verpflichtet, eine Vorleistung der Kaution zu erbringen. In welcher Form die Kaution bezahlt wird, ist in der Regel Vereinbarungssache. In der Praxis häufig sind Barkautionen, möglich sind übergebene Sparbücher oder Bankgarantien.

Hinweis:
Das klassische Sparbuch in Papierform stellt in Österreich ein Auslaufmodell dar. An seine Stelle tritt das Sparkonto.

4.2 Veranlagung und Verzinsung

Diese Kaution ist vom Vermieter zu dem für täglich fällige Einlagen erzielbaren Zinssatz zu verzinsen. Vorbehaltlich Gegenforderungen hat der Vermieter dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kaution samt den Zinsen auszufolgen

Hinweis:
Im Teilanwendungsbereich des MRG gilt die Rechtslage seit der WRN 2009, dass eine Barkaution vom Vermieter auf einem Sparbuch oder auf einem Sparkonto fruchtbringend angelegt wird und der Mieter darüber auf Verlangen schriftlich verständigt wird.

Hinweis:
Nach § 16b Abs 1 MRG sind andere Arten der Kautionsveranlagung zulässig, wenn sie eine gleich gute Verzinsung und – insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung – eine gleich hohe Sicherheit wie eine Spareinlage bieten und wenn sie eine eindeutige Abgrenzung von Vermögen des Vermieters und dessen Insolvenz eine Absonderung ermöglichen.

4.3 Verwendungszweck

Die Kaution dient zur Absicherung des Vermieters gegen Zinsausfälle betreffend das gegenständliche Mietobjekt. Der Vermieter ist berechtigt, Forderungen gegen den Mieter sowohl aus dem Titel des Mietzinsrückstandes als auch des Schadenersatzes zu decken.

Für den Fall der Inanspruchnahme dieser Kaution hat der Mieter über Verlangen des Vermieters den Fehlbetrag auf die bedungene Kaution unverzüglich wieder aufzufüllen.

Die Kaution gilt daher auch zur Absicherung des Vermieters für eine ordnungsgemäße Rückgabe des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit.

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 Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter dem Mieter gem § 16b Abs 2 MRG 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 und Übernahme

5.1 Übergabe und Übernahme

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

Hinweis:

Es ist empfehlenswert, bei der Übergabe des Mietgegenstandes ein Übergabeprotokoll zu erstellen, um im Streitfall Forderungen des Vermieters begegnen zu können.

Hinweis:
Das Übergabeprotokoll sollte den Zustand des Mietgegenstandes genau dokumentieren und von den Vertragsparteien unterfertigt werden.

6. Erhaltung und Schutz des Mietgegenstandes

6.1 Erhaltungspflicht

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, zu schonen und zu warten.

Wesentliche Änderungen am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter anzuzeigen und dessen Zustimmung abzuwarten.

Hinweis:
Unterliegt ein Mietgegenstand nur teilweise oder gar nicht dem MRG, kommt § 1096 ABGB zur Anwendung. Danach hat der Vermieter den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Daraus leitet sich eine Erhaltungspflicht des Vermieters ab, welche alle Mängel umfasst. Vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter, wonach diese Verpflichtung auf den Mieter überwälzt wird, sind grundsätzlich zulässig und rechtswirksam. Die Grenzen solcher Vereinbarungen liegen nach der Judikatur des OGH in der gröblichen Benachteiligung des Mieters.

Hinweis:
Wo die Grenze zu „bloßen Wartungsarbeiten“ liegt, die der Mieter durchzuführen hat, ist stets im Einzelfall zu prüfen. Eine Unterscheidung in Erhaltungspflicht und Instandhaltungspflicht oder Wartungspflicht trifft § 1096 ABGB nicht. Daraus wiederum leitet sich eine Erhaltungspflicht, Instandhaltungspflicht und Wartungspflicht des Vermieters ab, welche alle Mängel umfasst. Vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter, wonach diese Verpflichtung auf den Mieter überwälzt wird, sind grundsätzlich zulässig und wirksam. Die Grenzen solcher Vereinbarungen liegen nach der Judikaturlinie des OGH in der gröblichen Benachteiligung des Mieters.

Hinweis:
Werden Ausbesserungen am Mietgegenstand nötig, so ist gem § 1097 ABGB der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

6.2 Behebungspflicht und Schadenersatz

Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

6.3 Elektrobefund

Der Mieter bestätigt hiermit, mit Unterfertigung dieses Vertrages vom Vermieter den Elektrobefund, Beilage ./A, ausgefolgt erhalten zu haben.

Hinweis:
Bei Vermietung einer Wohnung gem § 2 MRG ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht. Bei Anlagen, die in Steckdosenstromkreisen über keinen zusätzlichen Schutz (Zusatzschutz) verfügen, ist unbeschadet des vorhandenen Anlagenschutzes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicherzustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so kann der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage den Anforderungen entspricht (§ 7 ETV).

Hinweis:
Die Bestimmung des § 7 ETV auf Mietverhältnisse im Sinne des ABGB ist nicht direkt anzuwenden, da die ETV spezifisch für Elektrotechnik und nicht für Mietverträge im Allgemeinen gilt. Allerdings können die grundlegenden Prinzipien des § 7 ETV, wie den Schutz von Personen und die Einhaltung der Sicherheitsstandards, auch auf Mietverhältnisse, die dem ABGB zur Gänze oder dem MRG teilweise unterliegen, angewendet werden, um die Sicherheit und den Schutz der Mieter zu gewährleisten.

6.4 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).

7. Benützung des Mietgegenstandes

7.1 Abstellen von Fahrnissen

Es ist dem Mieter nicht erlaubt, auf allgemein zugänglichen Flächen, wie insbesondere auf Gängen, Fahrnisse aller Art abzustellen. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw außerhalb des Mietgegenstandes ist nur auf den hierfür gesondert bezeichneten Abstellflächen, laut Lageplan, Beilage ./B, erlaubt.

7.2 Abstellen von Fahrzeugen

Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art ist nur auf den hierfür gesondert bezeichneten Stellplätzen, Beilage ./B, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, erlaubt.

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 sowie die bei ihm aus- und eingehenden Personen verpflichten sich zur Einhaltung der Hausordnung, Beilage ./C, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet. Mit seiner Unterschrift bestätigt der Mieter, dass ihm ein Exemplar der Hausordnung ausgefolgt wurde oder er in voller Kenntnis derselben (Aushang) ist. Dem Mieter wurde rechtzeitig vor Zustandekommen des Vertrages ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Energieausweis zur Einsicht und Prüfung vorgelegt. Dieser bildet einen integrierenden Bestandteil des vorliegenden Vertrages und ist vollumfänglich – in Erfüllung der Aushändigungspflicht des § 4 EAVG 2012 – dem Mietvertrag als Beilage./D in Kopie beigefügt.

Hinweis:
Die Hausordnung enthält Verhaltensregeln der Hausbewohner, Wohnungseigentümer, Mieter, Besucher und Dritter für Gemeinschaftsflächen, Ruhezeiten, sowie Sicherheitsvorkehrungen. Sie dient der Ergänzung des Mietvertrages.

Hinweis:
Ein Energieausweis ist ein Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angibt. Wird dem Mieter vor Abgabe einer Vertragserklärung ein Energieausweis ausgehändigt, gelten die darin angegebenen Energiekennzahlen für das Gebäude als vereinbarte Eigenschaften. Liegen die tatsächlichen Energiewerte außerhalb der unvermeidlichen Bandbreite-Abweichungen, können mitunter +/– 10 % betragen, stehen dem Mieter neben seinen Ansprüchen aus der Gewährleistung aber auch Schadenersatzansprüche aufgrund des unrichtigen Energieausweises zu. Wird dem Mieter nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Weist das Gebäude diese Eigenschaften nicht auf, stehen dem Mieter wiederum Ansprüche aus der Gewährleistung und (oder) dem Schadenersatz zu. Dasselbe gilt auch für die Vorlage eines zehn Jahre alten oder nicht den Anforderungen des Gesetzes entsprechenden Energieausweises. Wird trotz Aufforderung noch immer kein Energieausweis dem Mieter ausgehändigt, kann der Mieter entweder die Ausweisaushändigung gerichtlich erzwingen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen angemessenen Kosten binnen drei Jahren nach Vertragsabschluss ersetzt verlangen.

7.5 Tierhaltung

Dem Mieter ist das Halten von Tieren im Mietobjekt untersagt. Ausdrücklich ausgenommen hiervon sind nur wohnungsübliche, artgerechte in Behältnissen gehaltene Kleintiere, wie Zierfische, Ziervögel, Hamster oder kleine Schildkröten.

Hinweis:
Ein generelles Verbot der Tierhaltung in einem Mietvertrag ist unzulässig. Mit einem derart umfassenden Verbot wird selbst die artgerechte Haltung wohnungsüblicher Kleintiere, wie Zierfische, Ziervögel, Hamster oder kleine Schildkröten – in Behältnissen untersagt. Nach Auffassung des OGH besteht dafür kein sachlicher Grund. Ein allgemeines Tierhalteverbot in einem Mietvertrag stellt eine unzulässige, gröbliche Benachteiligung des Mieters dar (vgl OGH vom 19.10.2021, Zl 10 Ob 24/21h).

7.6 Gesonderte Vereinbarung

In diesem Vertrag nicht angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung der Parteien Gegenstand dieses Mietvertrages werden.

8. Rückgabe des Mietgegenstandes

8.1 Rückstellung

Nach Ablauf der Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter das Mietobjekt in gleich gutem und unbeschädigtem Zustand wie bei der Übergabe – unter Berücksichtigung normaler Abnützung – zurückzugeben.

Hinweis:
Nach § 1109 ABGB muss der Mieter das Mietobjekt samt dem Inventar in dem Zustand, in welchem er sie übernommen hat, zurückzustellen. Weder ein Zurückbehaltungsrecht noch der Kompensationseinwand kann ihn vor der Zurückstellung schützen.

Hinweis:
Der Mietgegenstand ist in dem Zustand zu übergeben, in welchem er sich im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses befunden hat. Übliche Abnützungsspuren, die bei vertragsgemäßem und schonendem Wohnungsgebrauch entstehen, muss sich der Vermieter gefallen lassen. Deshalb wird der Mietzins bezahlt. Bei bloß gewöhnlicher Abnützung ist somit der Mieter nicht verpflichtet, Renovierungsarbeiten durchzuführen. Geringfügige Veränderungen des Mietgegenstandes durch den Mieter können im Mietgegenstand belassen werden. Die nach einer Demontage von Kästen zurückgelassenen Löcher in einer nichtverfliesten Wand zählen als gewöhnliche Abnützung. Kratzer in der Badewanne sowie Schäden an den Tapeten sind als gewöhnliche Abnützung anzusehen. Dübellöcher in zwei Räumen gehören nicht mehr zur gewöhnlichen Abnützung, ebenso nicht das Verkleben eines Teppichbodens auf den neuen Parkettboden. Tiefe Kratzer und dunkle Flecken im Parkett stellen eine außergewöhnliche Abnützung dar.

Hinweis:
Wurde im Mietvertrag dazu nichts vereinbart und weisen die Wände nur gewöhnliche Abnützungsspuren auf, so ist der Mieter nicht zum Neuausmalen verpflichtet. Anders verhält es sich, wenn die Wände (Malerei) über das normale Ausmaß hinausgehende Abnützungen oder Beschädigungen (auffallende Flecken oder Löcher in den Wänden aufweisen bzw die Mietwohnung mit ungewöhnlichen, auffälligen Farben ausgemalt wurde. Ungewöhnliche Farbgestaltungen (beispielsweise rot, schwarz) müssen vor der Rückgabe der Wohnung beseitigt werden.

Hinweis:
Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes sind in der Regel Ausmalverpflichtungen in Mietvertragsformularen unwirksam, es sei denn, es gibt eine sachliche Verpflichtung. Sachlich gerechtfertigt und wirksam ist eine Ausmalverpflichtung etwa dann, wenn der Vermieter sich bereit erklärt, dem Mieter die Kosten des Neuausmalens zu ersetzen.

Hinweis:
Stellt der Mieter den Mietgegenstand in übermäßig abgenutztem oder beschädigtem Zustand zurück, so haftet er dem Vermieter für diese Schäden. Wenn die Beschädigungen oder übermäßigen Abnutzungen auf ein Verschulden des Mieters zurückzuführen sind, wird er schadenersatzpflichtig. Dies auch dann, wenn der Schaden von Gästen, Handwerkern oder Besuchern schuldhaft verursacht wurde.

Hinweis:
Bei der Berechnung des Schadens ist auf den Zeitwert der beschädigten Sache abzustellen. Es ist zu berücksichtigen, wenn abgenutzte Bestandteile des Mietgegenstandes nicht mehr neuwertig sind und sich der Mietgegenstand bereits im Zeitpunkt der Anmietung in einem stark abgenutzten Zustand befunden hat. Hat die beschädigte Sache aufgrund ihres Alters nur einen geringen oder gar keinen Zeitwert mehr, können nicht die vollen bzw keine Neuanschaffungskosten mehr verlangt werden.

Hinweis:
Im Schadensfall muss der Vermieter den Schadenersatzanspruch innerhalb eines Jahres ab Rückstellung des Mietgegenstandes gerichtlich geltend machen, ansonsten verfällt der Anspruch (§ 1111 ABGB).

8.2 Benützungsentgelt

Im Fall verspäteter Übergabe schuldet der Mieter dem Vermieter ein Benützungsentgelt im Ausmaß des zuletzt geschuldeten Mietzinses.

Hinweis:
Verzögert sich die Rückstellung aus Gründen, die beim Mieter liegen, kann der Vermieter für die Zeit ab Beendigung des Mietverhältnisses bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes ein angemessenes Benützungsentgelt verlangen. Für den Fall, dass die verzögerte Rückstellung vom Mieter verschuldet wurde, kann er auch Schadenersatzansprüche geltend machen.

9. Untervermietung

9.1 Untermietverbot

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung des Mietgegenstandes an Dritte ist dem Mieter nicht gestattet.

Hinweis:
Grundsätzlich ist gem § 1098 ABGB der Mieter berechtigt, den Mietgegenstand unterzuvermieten, wenn dies ohne Nachteil des Vermieters erfolgen kann und dies nicht ausdrücklich vertraglich untersagt worden ist.

10. Vereinbarte Kündigungsgründe und Vertragsauflösung

10.1 Vereinbarte Kündigungsgründe

Neben den im Gesetz vorgesehenen Kündigungsgründen wird als wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund seitens des Vermieters gem § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart, dass dieser Kündigungsgrund dann gegeben ist, wenn der Mieter den Mietgegenstand nicht regelmäßig zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses verwendet.

Hinweis:
Ein als wichtig und bedeutsam bezeichneter Umstand kann nur dann als Kündigungsgrund gewertet werden, wenn er den anderen im § 30 Abs 2 MRG aufgezählten Fällen an Bedeutung gleichkommt.

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).

Hinweis:
Eine Kündigung nach § 30 Abs 1 MRG (Generalklausel) kommt nur dann in Betracht, wenn anstelle der fehlenden Voraussetzungen eines speziellen Kündigungstatbestandes andere wichtige Merkmale vorliegen, die an Gewicht und Bedeutung jenen gleichkommen (MietSlg 56.352, usw). Die Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG hat nicht die Aufgabe, fehlende Merkmale der Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG zu ersetzen, sondern dient dazu, vom Gesetz sonst nicht erfasste, aber an Gewicht den Kündigungsgründen des § 30 Abs 2 MRG gleichwertige Sachverhalte diesen gleichzusetzen. Eine Aufkündigung nach § 30 Abs 1 MRG ist daher nur zulässig, wenn anstelle der fehlenden Voraussetzungen eines Tatbestandes nach § 30 Abs 2 MRG solche zusätzlichen Umstände vorliegen, dass der gesamte Sachverhalt an Wichtigkeit den im § 30 Abs 2 MRG aufgezählten Kündigungsgründen gleichkommt. Der Richter muss aufgrund der Prüfung der gesamten Sachlage und Rechtslage zum Schluss kommen, dass im Einzelfall Gründe vorliegen, die an Gewicht nicht hinter den in § 30 Abs 2 MRG angeführten Kündigungsgründen zurückstehen (RIS-Judikatur RS0070192). Ein Sachverhalt, der einem Spezialtatbestand des § 30 Abs 2 MRG zu unterstellen wäre, für dessen Verwirklichung jedoch ein Merkmal fehlt, kann nur dann einen wichtigen Kündigungsgrund iSd § 30 Abs 1 MRG darstellen, wenn das fehlende Merkmal durch ebenso gewichtige, zusätzliche Sachverhaltselemente ersetzt wird (1 Ob 16/05t).

10.2 Vertragsauflösung

Dessen unbeschadet steht den Vertragsparteien jederzeit das Recht zu, den Mietvertrag im Sinne der Bestimmungen der §§ 1117, 1118 ABGB vorzeitig aufzulösen.

Hinweis:
Nicht jede Vertragsverletzung versetzt den Mieter oder den Vermieter in die Lage, gem §§ 1117, 1118 ABGB die Vertragsauflösung zu erklären, sondern nur die darin aufgezählten Tatbestände. Die Verletzung irgendeiner Nebenabrede dieses Vertrages wird dazu regelmäßig nicht ausreichen.

11. Kosten und Gebühren

11.1 Vertragserrichtungskosten
Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages trägt der Vermieter.

11.2 Beratungskosten
Die Kosten einer rechtsfreundlichen Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.

Hinweis:
Allfällige Vertragserrichtungskosten richten sich nach dem Tarif des jeweiligen Vertragsverfassers, wie zum Beispiel eines Rechtsanwalts, für den Fall, dass ein solcher beigezogen wird.

Hinweis:
Mietvertragserrichtungskosten werden manchmal bei Abschluss eines Mietvertrags für den dadurch entstandenen Aufwand vom Mieter verlangt. Es gibt dafür keine gesetzliche Grundlage. Seit dem Erkenntnis des OGH (wobl 1993/125 zust *Würth*) können diese Kosten nicht mehr auf den Mieter überwälzt werden.

Hinweis:
Im Vollanwendungsbereich des MRG sind solche Forderungen gegenüber dem Mieter verboten und ungültig, da diese Kosten zur ordentlichen Verwaltung des Hauses (§ 22 MRG) gehören und vom Mieter durch die Zahlung der Betriebskosten abgegolten sind.

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

12.1 Aushändigung der Schlüssel

Der Vermieter übergibt dem Mieter anlässlich des Vertragsabschlusses einen Satz Schlüssel, nämlich einen Wohnungsschlüssel, einen Kellerschlüssel, einen Briefkastenschlüssel und einen Haustorschlüssel.

12.2 Verlust eines Schlüssels

Bei Verlust eines Schlüssels hat der Mieter den Vermieter unverzüglich davon zu verständigen.

Hinweis:
Die Übergabe der Schlüssel ist auch heutzutage noch persönlich durchzuführen, wenn nichts anderes vereinbart wurde. Es ist weder ausreichend, den Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters zu werfen, noch kann diese Handlung durch eine Übersendung per Post erfolgen. Die Rechtsprechungslinie ist nicht eindeutig.

Hinweis:
Sowohl der Mieter als auch der Vermieter können sich bei der Schlüsselübergabe vertreten lassen. Jedoch muss die Ermächtigung dazu nachgewiesen werden.

Hinweis:
Bei der Rückstellung der Wohnung an den Vermieter muss der Mieter zudem dem Vermieter alle Schlüssel zurückgeben, auch jene, die er selbst angefertigt hat. Solange die Schlüssel im Besitz der Mieter sind, fallen auch über die Mietdauer hinaus Mieten an.

Hinweis:
Bei verloren gegangenen Schlüsseln muss der Vermieter unverzüglich verständigt werden, insbesondere wenn es sich um spezielle General-Sicherheitsschlüssel handelt. In diesem Fall hat der Vermieter auch bei aufrechtem Mietverhältnis ein rechtliches Interesse an dieser Information.

Hinweis:
Eine Mietvertragsklausel, dass bei Verlust eines Schlüssels sämtliche Kosten für die Neuanschaffung durch den Mieter zu tragen sind, dies völlig unabhängig von seinem Verschulden, ist unwirksam. Schadenersatzansprüche sind immer nur dann durchsetzbar, wenn auch ein Verschulden vorliegt. Dies kann aber auch schon vorliegen, wenn man ein besonders sorgloses Verhalten an den Tag legt.

Hinweis:
Verweigert der Vermieter allerdings die Übernahme des Mietobjekts, obwohl der Mieter am vereinbarten Ort die Schlüssel übergeben will, dann befindet sich der Vermieter im so genannten Annahmeverzug. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, bei Gericht einen so genannten „Hinterlegungsantrag“ zu stellen und eine andere Person zum Verwahrer zu erklären.

13. Nebenabreden

13.1 Schriftform

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

13.2 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam 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. Vertragsausfertigungen

14.1 Vertragsausfertigung

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

Variante 1:
Der zwischen den Vertragsparteien abgeschlossene Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält ein Exemplar. Mit der Unterzeichnung des Vertrages werden gleichzeitig die dem Vertrag beigefügten Anlagen anerkannt.

Variante 2:
Dieser Vertrag wird in zwei gleichlautenden Ausfertigungen unterzeichnet. Jeder Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

…, am …

…