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

Vertragsmuster

Kompromiss-Vertragsmuster für einen Mietvertrag über ein Geschäftslokal (Vertragsabschluss nach 01.01.1994) – kein KSchG

Mietvertrag

abgeschlossen am untenstehenden Tag zwischen

1. …
[Firma, Firmenbuchnummer],
vertreten durch … als Geschäftsführer, geboren am …, … [Adresse]
im Folgenden kurz **„Mieter“** genannt einerseits

und

2. …
[Vor- und Zuname, Adresse]
im Folgenden kurz **„Vermieter“** genannt andererseits

wie folgt:

1. Mietgegenstand

1.1 Beschreibung

Der Vermieter ist Eigentümer der Liegenschaft EZ … Grundbuch der Katastralgemeinde … mit der Anschrift … [genaue Anschrift]. Es befinden sich in diesem Haus zwei selbstständige Wohnungen und drei Geschäftsräume.

1.2 Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet die im obigen Haus im … (Stockwerk) gelegenen Geschäftsräume (oder Büroräume) Tür/Top/Stiege …, die in diesem Vertrag ausdrücklich erwähnt werden.

Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstandes. Der Mietgegenstand wurde vom Mieter besichtigt.

Die Nutzfläche beträgt ca … m² [Angabe der Quadratmeterzahl].

1.3 Eignung

Der Mieter erklärt, dass der Mietgegenstand für den beabsichtigten Mietzweck geeignet ist und sich in gutem baulichen Zustand befindet.

Die Beschaffung allfälliger verwaltungsbehördlicher Bewilligungen für diese Nutzung obliegt dem Mieter, dem im Fall ihrer Nichterlangung keine wie immer gearteten Ansprüche gegen den Vermieter zustehen, soweit sich die Bewilligung nicht auf den Vermieter nach § 3 MRG zwingend treffende Erhaltungsmaßnahmen bezieht.

2. Mietdauer

Hinweis:
Bei diesem Typ ist bei Verträgen, die nach dem 30.06.2000 geschlossen werden, jede beliebige Befristung rechtswirksam (§ 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG). Der Befristung wird damit weder eine Ober- noch eine Untergrenze gesetzt. Die Befristung ist allerdings nur rechtswirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.

Variante 1: Befristetes Mietverhältnis ohne Kündigungsrecht

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am … [Datum] und wird auf … [Anzahl der Jahre] Jahre abgeschlossen. Es endet daher, ohne dass es einer Aufkündigung bedürfte, am … [Datum].

Hinweis:
Das Mietverhältnis kann jedoch einvernehmlich zeitlich unbegrenzt und beliebig oft schriftlich verlängert werden.

Hinweis:
Nach dem Ablauf der Mietdauer darf keinesfalls Zins vorgeschrieben werden, sondern es muss binnen 14 Tagen ab dem letzten Tag des Mietverhältnisses bereits die Räumungsklage eingebracht werden. Erfolgt dies nicht, so entsteht durch die widerspruchslose Entgegennahme des Mietzinses stillschweigend ein unbefristetes Mietverhältnis (§ 29 Abs 3 MRG). Allerdings kann der Vermieter schon vor Ablauf der Mietdauer einen Übergabeauftrag beim zuständigen Bezirksgericht beantragen. Entnimmt man aus Äußerungen des Mieters, dass er das Mietobjekt nicht freiwillig räumen wird, könnte man bereits ab diesem Zeitpunkt – also lange vor Ablauf der Mietdauer – mit dem Übergabeauftrag einen gerichtlichen Exekutionstitel (Räumungstitel) erwirken (§ 567 ZPO – Antragstellung frühestens 6 Monate vor Vertragsende).

Variante 2: Unbefristetes Mietverhältnis

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am … [Datum] und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2.2 Das Mietverhältnis kann von den Vertragsteilen unter Einhaltung einer einmonatigen/vierteljährigen/halbjährigen Kündigungsfrist auf den letzten Tag eines jeden Monats/Kalendervierteljahres (31. März, 30. Juni, 30. September, 31. Dezember)/Kalenderjahres gerichtlich aufgekündigt werden, vom Mieter jedoch auch außergerichtlich und schriftlich.

Hinweis:
Die Vereinbarung der Kündigungsfrist steht den Vertragsparteien frei.

Hinweis:
Mietobjekte, die dem MRG ganz oder teilweise unterliegen, können entweder einvernehmlich aufgelöst (Zustimmung aller Parteien) oder ansonsten auch vom Mieter gerichtlich als auch außergerichtlich schriftlich aufgekündigt werden, vom Vermieter jedoch nur gerichtlich.

Hinweis:
Die Vereinbarung einer längeren Kündigungsfrist kann im Interesse ausreichender Zeit für die Nachmietersuche bzw die Suche nach einem Ersatzobjekt interessant sein. Aufgrund der Beschränkung der Kündigungsgründe des Vermieters durch § 30 MRG begünstigt eine längere Kündigungsfrist den Vermieter.

Fakultativ

2.3 Der Mieter/der Vermieter verzichtet jedoch innerhalb der ersten … Jahre, gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses, auf die Ausübung des Kündigungsrechts.

Hinweis:
Damit wird eine Mindestbindung des Mieters oder des Vermieters erzielt. Die Vereinbarung des Kündigungsverzichts ist unbeschränkt wirksam.

3. Mietzins

Hinweis:
Nach § 16 Abs 1 MRG ist der höchstzulässige Mietzins der Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und

Erhaltungszustand angemessene Betrag.

Hinweis:
Die Betriebskostenbestimmungen des §§ 21 ff MRG finden uneingeschränkt Anwendung.

3.1 Der Mietzins setzt sich aus dem Hauptmietzins, den Bewirtschaftungskosten und den jeweils die Liegenschaft betreffenden Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben zusammen.

3.2 Der Hauptmietzins beträgt monatlich EUR … [Betrag] zuzüglich Umsatzsteuer.

Variante: Befristetes Mietverhältnis

3.3 Gem § 16 Abs 7 MRG wird für die Dauer der Befristung ein um 25 % reduzierter Hauptmietzins, das sind EUR … [Betrag] vereinbart. Der Hauptmietzins ohne Befristungsabschlag beträgt EUR … [Betrag].

Hinweis:
Beim befristeten Mietverhältnis ist für den Vermieter wichtig, dass der Hauptmietzins und der während der Dauer des Bestehens eines befristeten Mietvertrages vereinbarte, um 25 % reduzierte Mietzins ziffernmäßig gegenübergestellt werden; nur dann kann im Fall einer späteren Umwandlung in ein unbefristetes Hauptmietverhältnis auch der volle Hauptmietzins verlangt werden.

3.4 Der Mietzins ist wie folgt wertgesichert vereinbart:

Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2015. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen. Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl, welche für den Monat … [Angabe des Monats] Geltung hat, zu berechnen. Der nach jeder 5%igen Indexänderung neu errechnete Mietzins ist in der gleichen Höhe solange zu entrichten, bis eine weitere Indexveränderung von mindestens 5 % eintritt.

Hinweis:
Normalerweise wird die Indexzahl des Monats des Vertragsabschlusses gewählt werden.

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

3.6 Der Vermieter ist berechtigt, zur Deckung aller Bewirtschaftungskosten eine monatliche Bewirtschaftungskostenpauschale gegen eine Jahresendabrechnung entsprechend § 21 Abs 3 MRG einzuheben. Der Anteil des Mieters an den Betriebskosten und sonstigen Bewirtschaftungskosten bestimmt sich in Anwendung des § 17 MRG.

3.7 Der Mieter ist im Sinne einer gerechten Aufteilung auflaufender Kosten berechtigt, am Betrieb der vorhandenen Gemeinschaftsanlagen teilzunehmen.

3.8 Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass im Rahmen der Verwaltung des Hauses über die Betriebskosten die Prämien für Brandschadenversicherung samt Zuschlägen, die den Einwand der Unterversicherung im Schadensfall ausschließen, Haftpflichtversicherung, Leitungswasserversicherung einschließlich Korrosionsschäden sowie Versicherungen gegen Glasbruch und Sturmschaden in der jeweils vorgeschriebenen Höhe abgedeckt werden.

3.9 Der Gesamtmietzins ist bargeldlos zahlbar am Fünften eines jeden Monats im Voraus auf ein vom Vermieter bekannt zu gebendes Konto zu überweisen, wobei die valutagerechte Gutschrift am Fünften des Monats durch einen geeigneten Dauerauftrag von einem Bankkonto zugunsten des Vermieters sicherzustellen ist.

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.

Hinweis:

Wird der Mietzins durch Banküberweisung entrichtet, so hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass der geschuldete Betrag am Fälligkeitstag bereits auf dem Konto des Vermieters wertgestellt ist. Der Vermieter trägt die Gefahr für die Verzögerung und das Unterbleiben der Gutschrift, sofern die Ursache dafür nicht beim Bankinstitut liegt.
Diese Bestimmung ist auf Verträge anzuwenden, die ab dem 16. März 2013 begründet wurden. Für Verträge, die vor dem 16. März 2013 begründet wurden, sind die bisherigen Bestimmungen weiter anzuwenden; wenn solche früher begründeten Verträge jedoch wiederholte Geldleistungen vorsehen, gelten die neuen Bestimmungen für diejenigen Zahlungen, die ab dem 16. März 2013 fällig werden.

3.10 Aufrechnung

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

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

3.11 Mietzinsminderung

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen der Wasser-, Strom- und Gaszufuhr, Gebrechen an der Lichtleitung, Störungen im Betrieb der Aufzüge, der Zentralheizungs- und Kühlanlage und ähnlichen Störungen und Gebrechen gegenüber dem Vermieter keine Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter solche Störungen nicht verschuldet hat.

4. Kaution

4.1 Höhe

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

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

4.2 Veranlagung und Verzinsung

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

4.3 Ergänzungspflicht

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

4.4 Verwendungszweck

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

4.5 Zurückstellung

Die Zurückstellung wird – sofern keine Beschädigungen am Mietobjekt bestehen – unverzüglich nach

Rückstellung des Mietobjekts fällig. Sollten hingegen Beschädigungen am Bestandobjekt bestehen, wird die Rückzahlung der Kaution erst nach einer angemessenen Frist zur Feststellung der Kosten der Behebung dieser Beschädigungen fällig.

5. Übergabe/Übernahme

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

Er bestätigt gleichzeitig, dass sich der Mietgegenstand seiner Ansicht nach bei Übergabe in einem sehr guten und brauchbaren Zustand befunden hat.

6. Instandhaltung

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

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

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

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

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

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

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

6.3 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 Mietgegenstand

Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandobjektes wie im beigeschlossenen Lageplan (Beilage./A) rot eingezeichnet. Die gemeinsamen Gänge, Stiegen, die Passagen sowie die Außenflächen des Hauses sind nicht mitvermietet.

7.2 Der Mietgegenstand darf zu Geschäftszwecken verwendet werden.

7.3 Umbauarbeiten

Der Mieter ist berechtigt, Ausbesserungen oder bauliche Änderungen vorzunehmen, sofern diese im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen stehen. Der Mieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.

7.4 Instandhaltung

Der Vermieter hat nützliche Verbesserungen des Hauses bzw seines Mietgegenstandes durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist.

7.5 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Durchführung von Verbesserungsarbeiten innerhalb des Mietgegenstandes zu gestatten. Sämtliche Verbesserungsarbeiten, die ein Mieter hienach zuzulassen hat, sind so durchzuführen, dass eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist.

7.6 Einschränkungen bei der Benützung

Jegliche Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Bewilligung des Vermieters gestattet. Untersagt ist das Abstellen von Fahrzeugen jeder Art im Mietobjekt und in den allgemeinen Teilen des Hauses und der Liegenschaft, außer auf den hiefür gesondert bezeichneten Stellplätzen.

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

7.8 Hausordnung

Der Mieter nimmt die Hausordnung zustimmend zur Kenntnis.

7.9 Zutritt

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten, jedenfalls auch Angehörigen der vom Vermieter allenfalls beauftragten Hausverwaltung, aus wichtigen Gründen bei Gefahr in Verzug jederzeit, ansonsten gegen schriftliche Verständigung das Betreten des Mietgegenstandes zu ermöglichen, dasselbe gilt für Personen, die im Mietgegenstand ihren beruflichen Verpflichtungen nachkommen müssen (Rauchfangkehrer oder andere Handwerker).

7.10 Hinweistafeln und Empfangsanlagen

Der Mieter ist berechtigt, in ortsüblicher Weise und im Einvernehmen mit dem Vermieter Schilder, Firmentafeln und Reklametafeln sowie Rundfunk- und Satellitenempfangsanlagen am Mietgegenstand anzubringen.

8. Rückgabe

8.1 Bei der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand dem Vermieter in gutem Zustand und geräumt von eigenen Fahrnissen zurückzustellen.

8.2 Bei Auflösung des Mietverhältnisses steht dem Mieter das Recht zu, Einbauten zu entfernen, sofern dies ohne wesentliche Verletzung der Substanz möglich ist. Der Mieter ist nur berechtigt, Aufwandersatz für Verbesserungen des Mietgegenstandes vom Vermieter zu verlangen, wenn der Vermieter der Verbesserungsarbeit schriftlich zugestimmt hat.

8.3 Im Fall verspäteter Übergabe schuldet der Mieter dem Vermieter ein Benützungsentgelt in der Höhe des zuletzt geschuldeten Mietzinses bis zu dem der tatsächlichen Übergabe folgenden Monatsletzten.

9. Weitergabe

9.1 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens unverzüglich anzuzeigen. Die Anzeige hat schriftlich zu erfolgen.

Hinweis:
§ 12a MRG gibt dem Mieter das Recht, die Mietrechte zB in eine Gesellschaft einzubringen oder das im Mietgegenstand betriebene Unternehmen zu veräußern, ohne dass der Vermieter den Mietvertrag wegen Weitergabe kündigen kann. Der Vermieter ist allerdings berechtigt, in allen Anwendungsfällen des § 12a MRG den Mietzins auf das angemessene Niveau anzuheben.

10. Vereinbarte Kündigungsgründe und Vertragsauflösung

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

den Mietvertrag aufkündigen kann.

Hinweis:
Der Benützer dieses Musters beachte, dass eine Kündigung grundsätzlich nur nach den wenigen gesetzlichen Kündigungsgründen möglich ist und allenfalls nach dem hier dargestellten Kündigungsgrund.

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

10.3 Zusätzlich zu den gesetzlichen, in § 30 MRG genannten Kündigungsgründen vereinbaren die Vertragsparteien gem § 30 Abs 2 Z 13 MRG folgenden für den Vermieter wichtigen Kündigungsgrund. Der Vermieter ist zur Kündigung berechtigt, wenn über das Vermögen des Mieters ein Insolvenzverfahren in erster Instanz eröffnet wurde bzw ein Insolvenzantrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde.

11. Kosten und Gebühren

11.1 Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt der Vermieter.

Hinweis:
Seit dem Erkenntnis des OGH (wobl 1993/125 zust *Würth*) können diese Kosten nicht mehr auf den Mieter überwälzt werden, wenn die Betriebskostenbestimmungen des MRG anwendbar sind.

11.2 Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages trägt der Mieter.

11.3 Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende geschätzte Gesamtmietzins einschließlich der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben für das Jahr EUR … [Betrag] inklusive Umsatzsteuer beträgt, woraus seitens des Mieters keine Beschränkung der Entgelthöhe abgeleitet werden kann.

12. Schlüssel

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

13. Mietzinsvorauszahlung

Hinweis:
Dieser mögliche Zusatz sollte nur nach besonderer Abschätzung des Risikos und Rücksprache mit geeigneten Beratern in den Vertrag aufgenommen werden.

13.1 Der Mieter leistet eine Mietzinsvorauszahlung in Höhe von EUR … [Betrag].

Variante 1:

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

Variante 2:

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

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

Hinweis:

Auch für Mietzinsvorauszahlungen gelten die Bestimmungen des § 16 Abs 1 MRG (siehe Hinweis 1 zu Punkt 3). Daher kann auf diesem Weg nur die Fälligkeit vorverlegt, aber keine betragliche Erhöhung erreicht werden.

14. Sonstiges

14.1 Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages rechtlich unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Mietvertrages unberührt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die allenfalls ungültige Bestimmung durch eine gültige zu ersetzen, die dem Zweck der früheren Vertragsbestimmung am ehesten entspricht.

14.2 Die Vertragsparteien halten fest, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen und Modifikationen dieses Vertrages nur in schriftlicher Form erfolgen können. Dies gilt selbst für eine Vereinbarung, gemäß welcher von der Schriftform abgegangen wird. Erklärungen des Mieters können dem Vermieter gegenüber nur schriftlich abgegeben werden.

15. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus dem Bestandverhältnis wird die Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichts in … [Angabe des Gerichts] vereinbart.

16. Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, deren eine für den Vermieter, die andere für den Mieter bestimmt ist.

…, am …

…