

# Mietvertrag

abgeschlossen zwischen

**Name**

geboren am

Adresse

Ort

als **Vermieter** einerseits und

**Name**

geboren am

Adresse

Ort

als **Mieter** andererseits wie folgt.

1. Mietgegenstand

(1) Mietgegenstand ist das auf der Liegenschaft EZ ..., Grundbuch ..., errichtete Einfamilienhaus mit der Adresse ... Der Mietgegenstand besteht aus: ...

(2) Auf das Mietverhältnis ist das MRG gem. § 1 Abs. 2 Z 5 MRG nicht anwendbar.

(3) Die **Heizung** erfolgt mittels ...

(4) Der Mietgegenstand befindet sich in einem ordnungsgemäßen/brauchbaren/nicht brauchbaren Zustand. Der Zustand ist dem Mieter bekannt und wird bei der Übergabe in einem Übergabeprotokoll festgehalten.

(5) Ebenfalls mietgegenständlich sind der Garten, die Garage und der Keller (im Plan (Beilage 1) eingezeichnet).

(6) Die in der Inventarliste (Beilage 2) genannten Einrichtungsgegenstände sind mitvermietet.

## 2. Mietabrede

Der Vermieter vermietet an den Mieter und dieser mietet den Mietgegenstand wie er in diesem Vertrag beschrieben ist.

## 3. Mietzweck

Der Mieter mietet den Mietgegenstand für (eigene) Wohnzwecke.

## 4. Übergabe des Mietgegenstandes, Gewährleistung

(1) Der Mietgegenstand wird vereinbarungsgemäß am ... an den Mieter übergeben. Bei der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll errichtet. In dem Übergabeprotokoll wird der Zustand des Mietgegenstandes (auch mittels Fotos) und der Zählerstand betreffend Strom, Gas und Wasser festgehalten. Die Vertragspartner werden nach Übergabe die Ummeldung der Lieferverträge betreffend Strom und Gas auf den Mieter vornehmen. Allfällige zusätzliche Versorgungsverträge, wie z.B. für Telefon, Internet oder Fernsehen hat der Mieter mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen direkt und auf eigene Kosten abzuschließen.

(2) Mit der Übergabe beginnt das Gebrauchsrecht des Mieters.

(3) Sofern sich aus diesem Mietvertrag nichts anderes ergibt, leistet der Vermieter dafür Gewähr, dass der Mietgegenstand in dem bei der Besichtigung durch den Mieter befindlichen Zustand übergeben wird. Für eine bestimmte Eigenschaft oder Eignung des

Mietgegenstandes haftet der Vermieter nicht.

## 5. Energieausweis

Der Vermieter hat dem Mieter rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung den Energieausweis vom ... vorgelegt. Bei Vertragsabschluss wird dem Mieter eine vollständige Kopie des Energieausweises übergeben.

## 6. Beginn und Dauer des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis beginnt am ... und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

## 7. Gebrauchsrecht und Pflichten des Mieters

- (1) Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie z.B. die Stromleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter kein Nachteil erwächst.
- (2) Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung des Mietgegenstandes zuzulassen:
  - a) wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses notwendig oder zweckmäßig ist;
  - b) wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die

Zumutbarkeit ist im Besonderen anzunehmen, wenn die Maßnahme keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

- (3) Der Mieter ist verpflichtet, den mitgemieteten Garten der Jahreszeit entsprechend zu pflegen und das ortsübliche Erscheinungsbild des Gartens zu erhalten.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass der Gehsteig in der Zeit von 6 bis 22 Uhr von Schnee und Verunreinigungen gesäubert sowie bei Schnee und Glatteis bestreut ist (§ 93 StVO). Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter bei Inanspruchnahme durch Dritte infolge der Verletzung der Pflicht des Mieters zur Schneeräumung schad- und klaglos zu halten.

#### 8. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand aus wichtigen Gründen zu betreten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind.

#### 9. Mietzins

- (1) Der Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten und der Umsatzsteuer.
- (2) Der Mietzins ist jeweils am Ersten eines Monats im Vorhinein fällig. Bei Zahlungsverzug hat der Mieter dem Vermieter die gesetzlichen Zinsen von derzeit 4% p.a. zu bezahlen. Darüber hinausgehende Ansprüche des Vermieters aufgrund des Zahlungsverzuges bleiben unberührt.

#### 10. Hauptmietzins

Die Vertragspartner vereinbaren einen angemessenen Hauptmietzins von netto EUR ... monatlich.

## 11. Entgelt für die mitvermietete Einrichtung

## 12. Wertsicherung des Mietzinses

- (1) Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2015 oder ein an seine Stelle tretender Index.
- (2) Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat ... Jahr ... errechnete Indexzahl. Alle Veränderungsdaten sind auf eine Dezimalstelle zu berechnen.
- (3) Die Wertsicherung des Hauptmietzinses wird einmal jährlich im Jänner eines jeden Jahres berechnet.

## 13. Betriebskosten

- (1) Die folgenden Kosten stellen Betriebskosten dar und sind gemeinsam mit dem Hauptmietzins zu bezahlen:
  - a) Wassergebühren und Kosten der Überprüfungen der Wasserleitungen;
  - b) Kanalräumung;
  - c) Müllabfuhr;
  - d) Grundsteuer;
  - e) Rauchfangkehrung;
  - f) Feuerversicherung, Haftpflichtversicherung, Leitungswasserschadenversicherung einschließlich Korrosionsschäden, Glasbruchversicherung, Sturmschadenversicherung.
- (2) Der Mieter hat zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten monatlich einen gleichbleibenden Teilbetrag in Höhe von EUR ... zu bezahlen.

- (3) Der Vermieter wird die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abrechnen, dem Mieter die Abrechnung übermitteln und ihm Einsicht in die Belege gewähren.
- (4) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat dieser den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten.

#### 14. Umsatzsteuer

Auf den Mietzins und die Betriebskosten entfällt eine Umsatzsteuer in Höhe von ...%. Der Mieter verpflichtet sich, die Umsatzsteuer gemeinsam mit dem Mietzins zu bezahlen.

#### 15. Aufrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis aufzurechnen, außer es handelt sich um gerichtlich rechtskräftig festgestellte Forderungen gegen den Vermieter oder um Forderungen, die der Vermieter schriftlich anerkannt hat.

#### 16. Erhaltung des Mietgegenstandes

- (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus im ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Von der Erhaltungspflicht des Vermieters sind Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses oder zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich sind, umfasst.
- (2) Soweit nach dem Vorstehenden den Vermieter keine Pflicht zur Erhaltung trifft, ist der Mieter zu Erhaltungsmaßnahmen verpflichtet.

## 17. Veränderungen des Mietgegenstandes durch den Mieter

- (1) Beabsichtigt der Mieter eine wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes vorzunehmen, so hat er dies dem Vermieter anzuzeigen und die Zustimmung des Vermieters einzuholen.
- (2) Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.
- (3) In jedem Fall ist jede vom Mieter beabsichtigte Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen, baubehördlich zulässig und soweit erforderlich bewilligt sein und muss die einwandfreie Ausführung durch befugte Gewerbsleute gewährleistet sein. Sämtliche Kosten der Veränderung (inkl. Planung und Baubewilligung) trägt in jedem Fall der Mieter endgültig. Wenn der Vermieter seine Zustimmung nicht von der Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig gemacht hat, geht die Investition des Mieters in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter hat in diesem Fall keinen Anspruch auf Ersatz.

## 18. Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Jeder Vertragspartner ist berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von ... Monaten zum ... aufzukündigen.
- (2) Die Rechte der Vertragspartner, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung nach den §§ 1117, 1118 ABGB zu beenden, bleiben unberührt.

Die §§ 1117 und 1118 ABGB lauten zur Zeit der Vertragserrichtung wie folgt:

**§ 1117.** Der Bestandnehmer ist berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandsstück in einem Zustand

übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Aus dem Grunde der Gesundheitsschädlichkeit gemieteter Wohnräume steht dieses Recht dem Mieter auch dann zu, wenn er im Verträge darauf verzichtet oder die Beschaffenheit der Räume beim Vertragsabschluss gekannt hat.

**§ 1118.** Der Bestandgeber kann seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachtheiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschehener Einmahlung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat; oder, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muss. Eine nützlichere Bauführung ist der Mieter zu seinem Nachtheile zuzulassen nicht schuldig, wohl aber notwendige Ausbesserungen.

## 19. Rückstellung des Mietgegenstandes

- (1) Nach Ende des Mietvertrages hat der Mieter den Mietgegenstand in dem Zustand, in welchem er ihn übernommen hat, jedoch unter Berücksichtigung der mit dem vereinbarungsgemäßen Gebrauch des Mietgegenstandes verbundenen gewöhnlichen Abnutzung zurückstellen.
- (2) Der Mieter ist nicht zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes am Mietgegenstand berechtigt.
- (3) Wird der Mietgegenstand beschädigt oder übermäßig abgenützt, so hat der Mieter den von ihm verursachten Schaden zu ersetzen.

## 20. Anzeigepflicht des Mieters bei ernsten Schäden des Hauses

Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.



## 21. Untervermietung, Weitergabe

Der Mieter ist nicht berechtigt, den Gegenstand ganz oder teilweise unterzuvermieten oder auf andere Art an Dritte weiter zu geben.

## 22. Kaution

- (1) Der Mieter hat bei Vertragsbeginn eine Kaution in Höhe von EUR ... in Form eines Sparbuches zu übergeben.
- (2) Die Kaution dient der Sicherstellung für alle dem Vermieter aus dem Mietverhältnis entstehenden Ansprüche gegen den Mieter. Wenn der Vermieter berechtigterweise die Kaution in Anspruch nimmt, hat der Mieter die Kaution über Aufforderung des Vermieters unverzüglich auf ihre ursprüngliche Höhe wieder aufzufüllen.
- (3) Nach Ende des Mietverhältnisses hat der Vermieter dem Mieter die Kaution samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

## 23. Kosten und Gebühren

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt der Vermieter. Allfällige Gebühren trägt hingegen der Mieter allein.

## 24. Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.
- (2) Dieser Vertrag enthält die vollständige Einigung der Vertragspartner. Abweichende mündliche Zusagen verlieren mit Abschluss dieses Vertrages ihre Wirksamkeit.

(3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig sein oder infolge der Änderung der Rechtslage nichtig oder unwirksam werden, so berührt das nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages. Anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung gilt eine Bestimmung im Weg der ergänzenden Vertragsauslegung als vereinbart, die dem beabsichtigten Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Sinngemäßes gilt für Lücken dieses Vertrages.

## 25. Beilagen

Beilage 1: Plan des Mietgegenstandes samt Garten, Garage, Keller

Beilage 2: Inventarliste

Ort, am

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter