

Markus Bulgarini - WEKA (red) - Karin Zahiragic | Muster Dokument-ID: 589077  
| Vertragsmuster

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

## 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] m<sup>2</sup>.

Vermietet ist nur der Innenraum des Mietgegenstands, bestehend aus ... [genaue Beschreibung des Mietobjekts].

Der Mieter mietet nun diesen Mietgegenstand zu den Bedingungen dieses Mietvertrages.

### 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 Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden. Unter „Wohnzwecke“ sind auch solche beruflichen Tätigkeiten zu verstehen, die üblicherweise auch in Wohnungen ausgeübt werden.

Eine Nutzung zu anderen Zwecken ist untersagt. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

## 2. Mietdauer

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

**Hinweis 1:**

Im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG muss die Befristung mindestens drei Jahre betragen (§ 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG).

**Hinweis 2:**

Befristungen bei Mietverträgen über Wohnungen dürfen drei Jahre nicht unterschreiten (vgl § 29 Abs 1 MRG). Dies hat zur Folge, dass im Fall der Wohnungsmiete im Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes die Mindestbefristungsdauer von drei Jahren eingehalten werden muss, nach oben hin sind keine Grenzen gesetzt. Auch im Fall der Verlängerung eines befristeten Mietvertrages muss eine Mindestverlängerungsdauer von drei Jahren eingehalten werden. Bei Verstoß gegen die Regelungen des § 29 Abs 1 Z 3 oder des Abs 4 MRG werden Mietverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden, auf unbestimmte Zeit abgeschlossen oder verlängert.

Für den Vertragsverfasser ist die „richtige“ Befristung eines Mietvertrages von wesentlicher Bedeutung. So ist für Mietobjekte im Vollarwendungsbereich des MRG sowie für Teilausnahmeobjekte die zugunsten des Mieters relativ zwingende Norm des § 29 MRG maßgebend, deren Verletzung zumeist gravierende Rechtsfolgen nach sich zieht, nämlich eine für die Vermieterseite bestehende Undurchsetzbarkeit des unrichtig vereinbarten Endtermins. Dies bedeutet, dass das Mietverhältnis dann auf unbestimmte Zeit läuft und nur mehr aus wichtigen Gründen (§§ 30, 31 MRG) oder vorzeitig aufgelöst (§ 1118 MRG) werden kann (vgl *Kuprian*, Der Mietvertrag<sup>3</sup>, Rz 47 ff).

2.2 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:**

Gem § 29 Abs 2 MRG hat der Mieter einer Wohnung nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen.

### 3. Mietzins

**Hinweis:**

Der Richtwertmietzins ist nach oben hin begrenzt durch die Angemessenheit iSd § 16 Abs 1 MRG und nach unten durch die Categoriesätze des § 15a Abs 3 MRG. Der Richtwertmietzins kann daher immer nur über dem Kategoriemietzins für eine vergleichbare Wohnung liegen (MietSlg 47.267).

Der vereinbarte Mietzins errechnet sich aus:

3.1 Dem Richtwertmietzins von monatlich EUR ... [Betrag] und

3.2 Der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.

**Hinweis:**

Gem § 10 Abs 2 Z 3 lit a UStG beträgt die Umsatzsteuer für die Vermietung zu Wohnzwecken 10 %.

3.3 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.

3.4 Hinsichtlich des Hauptmietzinses vereinbaren die Parteien Wertbeständigkeit iSd §§ 5 und 6 RichtWG, wobei Ausgangsbasis für die Wertsicherung der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert ist.

Sollte aufgrund gesetzlicher Änderungen die Wertsicherung nicht mehr möglich sein, erfolgt eine solche nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte verlautbarte Indexzahl. In diesem Fall bleiben Indexschwankungen bis 5 % unberücksichtigt, wobei dieser Spielraum bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen ist und stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes geltende Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

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.

- 3.5 Neben dem Hauptmietzins hat der Mieter auch den Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, der entsprechend dem Nutzflächenschlüssel für diesen Mietgegenstand derzeit ... % beträgt, zu entrichten.

**Hinweis 1:**

Vgl § 21 MRG

**Hinweis 2:**

Nach dem Nutzflächenschlüssel sind alle Wohnungen im Haus (auch die unvermieteten, jedoch vermietbaren) zu berücksichtigen.

- 3.6 Dem Anteil für besondere Aufwendungen (Gemeinschaftseinrichtungen aller Art, Gemeinschaftsheizung/Zentralheizung) gemäß obigem Prozentsatz zu entrichten

**Hinweis 1:**

Vgl § 23 MRG

**Hinweis 2:**

Gegebenenfalls sind die Vorschriften des Heizkostenabrechnungsgesetzes zu beachten.

- 3.7 Der Mieter ist damit einverstanden, dass für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung und Versicherung monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

- 3.8 Der vereinbarte Mietzins samt allem Anhang ist im Voraus monatlich jeweils am 5. eines Monats zu entrichten. Im Fall seines Verzuges verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe ab Fälligkeitstag zu vergüten.

**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.

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

- 3.10 Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter allenfalls 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.

## 4. Kautio

### 4.1 Höhe

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

**Hinweis:**

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

#### 4.2 Veranlagung und Verzinsung

Der Vermieter ist zur fruchtbringenden Anlegung des Kautionsbetrages iSd § 16b Abs 1 MRG verpflichtet.

#### 4.3 Ergänzungspflicht

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

#### 4.4 Verwendungszweck

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

#### 4.5 Zurückstellung

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter dem Mieter die Kautionshöhe samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit die Kautionshöhe nicht zur Tilgung von 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. Er bestätigt gleichzeitig, dass sich der Mietgegenstand bei Übergabe in einem guten und brauchbaren Zustand befunden hat.

## 6. Erhaltung und Schutz des Mietgegenstandes

6.1 Der Mieter ist verpflichtet, alles für die Erhaltung des guten Zustandes im Inneren des Mietobjektes zu unternehmen, und verpflichtet sich zum Ersatz jedes Schadens, der dem Vermieter aus unsachgemäßer Behandlung des Mietobjektes entsteht. Die Erhaltungspflicht des Mieters umfasst jedoch nicht solche Arbeiten, die zur Behebung von ernstesten 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.

Der Mieter hat allfällige Schäden (insbesondere ernste 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 Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

6.3 Ferner hat der Mieter den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen auf eigene Kosten so instandhalten zu lassen, dass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Nachteil erwächst. Davon ausgenommen sind die Behebung von ernstesten Schäden des Hauses, die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung und die Erhaltung der mitvermieteten Heiztherme und des mitvermieteten Warmwasserboilers.

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

6.5 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 Die Vornahme aller wesentlichen Veränderungen (Verbesserungen) im Mietgegenstand durch den Mieter sind nur unter den Voraussetzungen des § 9 Abs 1 und 2 Z 2-5 MRG zulässig sowie bei Einhaltung der in § 9 Abs 1 und Abs 3 MRG normierten Vorgehensweise.

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen.

7.2 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.

Untersagt ist das Abstellen von Fahrzeugen jeder Art in den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die Einrichtung von Werkstätten, der Einsatz von Maschinen, insbesondere Werkzeugmaschinen und anderen haushaltsfremden Gerätschaften, die ungebührlichen Lärm oder Emissionen anderer Art (Geruch, Dämpfe) erzeugen. Verboten ist auch die Einlagerung von gefährlichen Gegenständen wie feuer- oder explosionsgefährlichen Stoffen.

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

7.4 Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der diesem Vertrag als Beilage ./A angeschlossenen und einen integrierenden Bestandteil desselben bildenden Hausordnung.

7.5 Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter (insbesondere Personen, die im Mietgegenstand ihren beruflichen Verpflichtungen nachkommen müssen, wie zB Rauchfangkehrer oder andere Handwerker) können den Mietgegenstand aus wichtigem Grund iSd § 8 Abs 2 MRG gegen Voranmeldung betreten. Bei Gefahr in Verzug entfällt die Verpflichtung zur Voranmeldung.

7.6 Die Ausschaltung oder Beeinträchtigung von Gemeinschaftseinrichtungen ist dem Mieter verboten. Dies gilt insbesondere für Änderungen an energietechnischen Anlagen.

## 8. Rückgabe des Mietgegenstandes

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

8.2 Im Fall verspäteter Übergabe schuldet der Mieter dem Vermieter ein angemessenes Benützungsentgelt.

## 9. Untervermietung

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

## 10. Vereinbarte Kündigungsgründe und Vertragsauflösung

10.1 Neben den im Gesetz vorgesehenen Kündigungsgründen wird als wichtiger Kündigungsgrund seitens des Vermieters – vorbehaltlich des § 11 MRG – vereinbart, dass jede Untervermietung des Mietobjekts einen Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG darstellt.

### Hinweis:

Dem Benutzer 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 Hinzuverfinden weiterer Kündigungsgründe, seien sie auch noch so logisch, führt zu nichts (vgl § 30 Abs 3 MRG)!

10.2 Dessen unbeschadet steht dem Vermieter jederzeit das Recht zu, den Mietvertrag iSd Bestimmungen des

§ 1118 ABGB fristlos aufzulösen.

## 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 überwält werden.

### **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 einen Satz Schlüssel, weitere Schlüssel hat der Mieter auf eigene Kosten herstellen zu lassen.

..., am ...

...