

INFORMATIONEN BLATT

ZUM MIETVERHÄLTNIS

Präambel.

1. Vertragsentstehung.
 - 1.1. Form & Inhalt.
 - 1.1.1. Abschluss & Gültigkeit.
 - 1.1.2. Vertretung durch Dritte.
 - 1.1.3. Mündliche Abreden & mündliche Mietverträge.
 - 1.1.4. Abänderung des Mietvertrages.
 - 1.1.5. Bei Unwirksamkeit einer Bestimmung.
 - 1.2. Mietdauer & Anfang.
 - 1.2.1. Unbefristeter Mietvertrag.
 - 1.2.2. Befristeter Mietvertrag.
 - 1.3. Mietzins.
 - 1.3.1. Mietzinsfälligkeit.
 - 1.3.2. Mietzinszusammenstellung.
 - 1.3.3. Mietzinshaftung.
 - 1.3.4. Mietzinserhöhung.
 - 1.4. Kautions.
 - 1.4.1. Kautionsübergabe und Kautionsveranlagung.
 - 1.4.2. Insolvenzverfahren des Vermieters.
 - 1.5. Übergabeprotokoll.
2. Rechte und Pflichten der Parteien.
 - 2.1. Versicherungsrecht.
 - 2.1.1. Versicherung für das allgemeine Haus.
 - 2.1.2. Versicherung des Mietgegenstand.
 - 2.2. Rechte und Pflichten des Vermieters.
 - 2.2.1. Wartungspflicht des Vermieters.
 - 2.2.2. Nützliche Verbesserungen des Vermieters.
 - 2.2.3. Wiederherstellungspflicht des Vermieters.
 - 2.3. Rechte und Pflichten des Mieters.
 - 2.3.1. Benützungsrecht des Mieters.
 - 2.3.2. Wartungs- und Instandhaltungspflicht.
 - 2.3.3. Veränderungen am Objekt durch Mieter.
 - 2.3.4. Zugänglichkeit der Räumlichkeiten für Veränderungen am Mietobjekt.
 - 2.3.5. Untervermietung.
 - 2.3.6. Tierhaltung.
3. Beendigung des Mietvertrages und Wohnungsübergabe.
 - 3.1. Beendigung des Mietvertrages.
 - 3.1.1. Kündigung durch Mieter.
 - 3.1.2. Außerordentliche Kündigung durch Vermieter.
 - 3.2. Bei Verlassen der Wohnung.
 - 3.2.1. Wohnungsübergabe.
 - 3.2.2. Rückerstattung der Kautions.

PRÄAMBEL

Der oben angeführte Mietvertrag basiert auf dem österreichischen Mietrechtsgesetz (MRG) und wurde in Rechtskonformität mit dem Gesetz verfasst. Der hiesige Anhang dient dazu, die Parteien über die allgemeinen Bedingungen des Mietvertrags in Kenntnis zu setzen, sowie die diversen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien laut österreichischem Mietrechtsgesetz übersichtlich darzustellen.

1. VERTRAGSENTSTEHUNG

1.1. Form & Inhalt

1.1.1. Abschluss & Gültigkeit

Dieser Mietvertrag wird schriftlich abgeschlossen und nimmt Gültigkeit an mit der Unterzeichnung des Vertrages beider Parteien. Diese Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält ein Original.

1.1.2. Vertretung durch Dritte

Beide Parteien können sich zur Vertragsunterzeichnung von Dritten vertreten lassen, unter der Bedingung, dass eine Bevollmächtigung ausgesprochen wurde. Es wird empfohlen, die Bevollmächtigung in schriftlicher Form auszustellen. Sofern nicht ausdrücklich Abweichendes vereinbart wurde, fallen (nicht-signierte) E-Mails unter das Schriftformerfordernis.

1.1.3. Mündliche Abreden & mündliche Mietverträge

Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen.

1.1.4. Abänderung des Mietvertrages

Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden und muss in schriftlicher Form festgehalten werden.

1.1.5. Bei Unwirksamkeit einer Bestimmung

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam, nichtig und/oder undurchführbar sein oder werden, gilt anstelle der unwirksamen, nichtigen und/oder undurchführbaren Bestimmung jene Bestimmung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen, nichtigen und/oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt. Die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen wird hierdurch nicht berührt. Entsprechendes gilt für Regelungslücken gemäß MRG.

1.2. Mietdauer & Anfang

1.2.1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden. Siehe Punkt 3. des Anhangs.

1.2.2. Befristeter Mietvertrag

Befristeter Mietvertrag (mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer).

1.3. Mietzins

1.3.1. Mietzinsfälligkeit

Der Mieter hat den Mietzins, sofern kein späterer Zahlungstermin vereinbart ist, am Fünften eines jeden Kalendermonats im Vorhinein zu entrichten. Der Vermieter hat ihm dafür ein verkehrsübliches Bankkonto bekanntzugeben.

1.3.2. Mietzinszusammenstellung

Der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstandes in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen, dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt, ggf. der USt. gemäß §13 Abs. 3 des MRG.

1.4. Kautio

1.4.1. Kautionsübergabe und Kautionsveranlagung

Eine Kautio an den Vermieter kann vereinbart werden für eventuell künftig entstehende Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter. Wenn die Kautio dem Vermieter nicht ohnehin bereits in Gestalt eines Sparbuchs, sondern als Geldbetrag übergeben wird, hat sie der Vermieter auf einem Sparbuch fruchtbringend zu veranlagern und den Mieter darüber auf Verlangen schriftlich zu informieren. Andere Arten der Kautionsveranlagung sind 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 vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Insolvenz eine Absonderung ermöglichen.

1.4.2. Insolvenzverfahren des Vermieters

Wird über das Vermögen des Vermieters ein Insolvenzverfahren eröffnet, so darf darin die Kautio für Ansprüche, die nicht im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, nicht herangezogen werden.

1.5. Übergabeprotokoll

Stellt der Vermieter dem Hauptmieter eines Mietgegenstandes Einrichtungsgegenstände bei oder verpflichtet er sich auch zu anderen Leistungen, so darf hierfür gemäß §25 MRG nur ein angemessenes einmaliges Entgelt vereinbart werden. Um sich vor etwaigen unangemessenen Forderungen abzusichern, wird empfohlen ein Übergabeprotokoll der Räumlichkeiten zu erstellen. Siehe Anhang 2.

2. RECHTE UND PFLICHTEN DER PARTEIEN

2.1. Versicherungsrecht

2.1.1. Versicherung für das allgemeine Haus

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 4 und 5 MRG werden die angemessene Feuer-, Sturm/Elementar-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung im Mietzins verrechnet.

2.1.2. Versicherung des Mietgegenstand

Der Mieter ist selbst verantwortlich für den Abschluss einer Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckungssumme für den Mietgegenstand.

2.2. Rechte und Pflichten des Vermieters

2.2.1. Wartungspflicht des Vermieters

Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden.

Damit gemeint sind zum Beispiel die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind und die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmearbeitsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind. Darunter fällt nicht die regelmäßige Wartungspflicht des Mieters (Punkt 2.3.2. siehe unten).

2.2.2. Nützliche Verbesserungen des Vermieters

Der Vermieter hat nützliche Verbesserungen des Hauses oder einzelner Mietgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses zweckmäßig ist; hierbei ist nützlichen Verbesserungen des Hauses gegenüber nützlichen Verbesserungen einzelner Mietgegenstände der Vorrang einzuräumen.

2.2.3. Wiederherstellungspflicht des Vermieters

Wird ein Mietgegenstand durch Zufall (z.B. Naturkatastrophe o.a.) zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar, so ist der Vermieter zur baurechtlich zulässigen und bautechnisch möglichen Wiederherstellung des Mietgegenstandes in dem Maß verpflichtet, als die Leistungen aus einer bestehenden Versicherung ausreichen. Nicht versicherte Schäden am Mietgegenstand sind aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. A MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein bedrohliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber nicht für Vermögensschäden an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen, außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

2.3. Rechte und Pflichten des Mieters

2.3.1. Benützungsrecht des Mieters

Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat 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 und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernststen Schäden des Hauses nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Sobald es sich um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, ist der Vermieter zuständig.

2.3.2. Wartungs- und Instandhaltungspflicht

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammen wohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.

2.3.3. Veränderungen am Objekt durch Mieter

Veränderungen des Mietgegenstandes (insbesondere bauliche Veränderungen) sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen. Sofern nicht ausdrücklich Abweichendes vereinbart wurde, fallen (nicht-signierte) E-Mails unter das Schriftformerfordernis. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und hält den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.

2.3.4. Zugänglichkeit der Räumlichkeiten für Veränderungen am Mietobjekt

Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist. Darüber hinaus ist der Eingriff in das Mietrecht zulässig zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand, sofern der Eingriff notwendig, zweckmäßig und bei Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

2.3.5. Untervermietung

Die gänzliche Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist gemäß § 11 MRG nicht gestattet.

2.3.6. Tierhaltung

Die Tierhaltung muss mit dem Vermieter vereinbart werden und ist mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

3. BEENDIGUNG DES MIETVERTRAGES UND WOHNUNGSÜBERGABE

3.1. Beendigung des Mietvertrages

3.1.1. Kündigung durch Mieter

Der Mietvertrag wird durch Kündigung aufgelöst oder durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer. Ein weiterer Auflösungsgrund ist der Untergang des Mietgegenstandes, wenn und soweit eine Pflicht zur Wiederherstellung (§ 7) nicht besteht.

Kündigungsfrist - Unbefristeter Mietvertrag für Mieter

Für einen unbefristeten Mietvertrag gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von einem Monat. Eine Kündigung des Mieters hat gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

Kündigungsfrist - Befristeter Mietvertrag für Mieter

Gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG wird der Mietvertrag automatisch mit Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer beendet, sofern keine Vertragsverlängerung vereinbart worden ist. Für den Mieter besteht eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des §29 Abs 2 MRG, d.h. nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist.

Kündigungsform

Die Kündigungsfrist Ihres Mietvertrags beginnt mit Eingang Ihrer Kündigung beim Vermieter zu laufen. Es gilt hierbei immer der Monatsletzte als Stichtag. Eine schriftliche Kündigung in Form eines Kündigungsschreibens wird empfohlen.

3.1.2. Außerordentliche Kündigung durch Vermieter

Vorzeitige wichtige Kündigungsgründe durch den Vermieter sind in § 30 MRG aufgelistet. Einige wichtige Kündigungsgründe sind wie folgt:

- Der Mieter ist mit der Bezahlung des Mietzinses mindestens acht Tage im Rückstand trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung.
- Der Mieter hat den Mietgegenstand erheblich nachteilig gebraucht, d.h., den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig gemacht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind. Das Verhalten des Ehegatten des Mieters und der anderen mit ihm zusammen wohnenden Familienangehörigen, sowie der aufgenommenen Mitbewohnern steht dem Verhalten des Mieters gleich, soweit er nicht versucht hat, Abhilfe zu schaffen.
- Der Mieter vermietet den Mietgegenstand ohne Zustimmung des Vermieters unter. Die teilweise Untervermietung ist nur dann erlaubt, wenn der Mieter weiterhin den nicht untervermieteten Teil des Mietgegenstands regelmäßig weiterverwendet.
- Die vermieteten Räumlichkeiten werden nicht zu der im Vertrag festgelegten oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet, es sei denn, der Mieter ist nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend; Zusätzlich hat der Vermieter die Möglichkeit im Mietvertrag schriftlich anderweitige wichtige Kündigungsgründe zu vereinbaren.

3.2. Bei Verlassen der Wohnung

3.2.1. Wohnungsübergabe

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in gleichwertigem Zustand wie bei Übernahme, gereinigt und unter Berücksichtigung einer gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben. Der Mieter ist verpflichtet die Räumung des Bestandsobjektes und die sonstigen ihm bei Übergabe des Mietgegenstandes betreffenden Verpflichtungen, insbesondere auch die Reinigung des Mietgegenstandes, so rechtzeitig vornehmen zu lassen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

Zu gewöhnlicher Abnutzung die folgenden Punkte als Fallbeispiele.

Wandfarbe

Eine andere Färbelung, Tapezierung o. a. der Wände und Decke ist dem Mieter gestattet. Die Wohnung muss jedoch bei Auszug im ursprünglichen Zustand übergeben werden.

Löcher an der Wand

Löcher, die einer gewöhnlichen Abnutzung (z.B. Einschlaglöcher für Bilderrahmen) gleichkommen, sind gestattet. Bei Löchern, die darüber hinausgehen, muss die Wand in den ursprünglichen Zustand zurückgestellt werden.

Bodenbeläge: Holzboden, Parkett, Teppich oder Fliesen

Abnutzung der Bodenbeläge in einem gewöhnlichen Rahmen (z.B. Verfärbung durch Lichteinwirkung) sind gestattet. Alle aussergewöhnlichen Abnutzungen müssen wieder in den ursprünglichen Zustand zurückgesetzt werden.

Heizkörper

Altersbedingter Verschleiß des Heizkörpers wird als gewöhnliche Abnutzung angesehen. Alle anderen Abnutzungserscheinungen werden vom Mieter bei Auszug in den ursprünglichen Zustand zurückgesetzt.

3.2.2 Rückerstattung der Kaution

Nach Ende des Mietvertrags bzw. am Auszugstag hat der Vermieter dem Mieter die Kaution samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird (Unbezahlter Mietzins oder verursachte Schäden am Mietobjekt, von gewöhnlicher Abnutzung abgesehen).