

# Hauptmietvertrag

befristet

Wohnung im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)  
Freier Hauptmietzins

Abgeschlossen am unten bezeichneten Tag

zwischen  
Frau/Herrn

---

*(Name, Anschrift)*

als **VERMIETER**,

vertreten durch

**HAUSVERWALTUNG**

---

*(Name der Hausverwaltung, Adresse, weitere Kontaktdaten)*

und

Frau/Herrn

---

*(Name, Anschrift)*

als **MIETER**

## § 1. Mietgegenstand und Ausstattung

1. Vermietet wird der Innenraum der Wohnung in

---

*(genaue Anschrift)*

Bestehend aus:

---

*(Anzahl und Beschreibung der Zimmer)*

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

---

*(Ausstattung einfügen, z.B.: Heizung, etc.)*

Die Wohnung entspricht der Ausstattungskategorie \_\_\_\_ und weist eine Größe von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Nutzfläche auf.

2. Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Ausgenommen sind Tätigkeiten beruflicher Art, die man typischerweise in der Freizeit im Mietgegenstand verrichtet. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der Zustimmung des Vermieters. Aus Beweisgründen wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubedenutzen:

\_\_\_\_\_  
(Gemeinschaftsanlagen anführen)

Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Gemeinschaftsanlagen oder von Teilen derselben bedarf einer Vereinbarung. Aus Beweisgründen wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

**§ 2. Vertragsdauer**

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren (befristet) abgeschlossen, sodass es am \_\_\_\_\_ ohne weitere Aufkündigung endet. (Hinweis: **Mindestbefristung drei Jahre**).

Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (§§ 1117 und 1118 ABGB) aufgelöst werden.

Frühestens nach Ablauf eines Jahres hat der Mieter das unverzichtbare Recht, das Mietverhältnis durch schriftliche oder gerichtliche Kündigung zum Monatsletzten und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen.

**§ 3. Mietzins**

1. Für die Wohnung wird ein freier Hauptmietzins von netto EUR \_\_\_\_\_ /m<sup>2</sup> und Monat vereinbart.

Der gesamte Mietzins besteht bei Vertragsabschluss aus:				
	Netto	Ust (10%)	Brutto	
Freier Hauptmietzins				EUR
Betriebskosten				EUR
(allfällige) besondere Aufwendungen (z.B. Lift)				EUR
Warmwasser				EUR
		Ust (20%)	Brutto	
(allfällige) Akontobeträge für:				EUR
Heizung				EUR
Die Summe aller Mietzinsbestandteile beträgt daher monatlich				EUR

## 2. Wertsicherung

a) Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart.

b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach § 3. 2. a) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses \_\_\_\_\_ (Jahr und Monat einfügen) verlautbarte Indexzahl. Veränderungen nach oben und unten bleiben unberücksichtigt, solange ein Schwellwert von 5% nicht überschritten wird.

Die durch eine Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses ist dem Mieter spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin schriftlich bekannt zu geben.

## **§ 4. Betriebskosten**

1. Der vom Mieter zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins zu tragende Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§§ 21, 22 und 23 MRG) bestimmt sich gemäß § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände des Hauses, soweit zwischen dem Vermieter und sämtlichen Mietern des Hauses für einzelne Aufwendungen kein anderer Verteilungsschlüssel schriftlich vereinbart wurde oder sich ein solcher aus den gesetzlichen Bestimmungen ergibt.

Der Anteil an den Betriebskosten beträgt \_\_\_\_\_ %. Das sind daher derzeit EUR \_\_\_\_\_ /m<sup>2</sup> bei einer Nutzfläche der Wohnung von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Der Anteil an besonderen Aufwendungen beträgt \_\_\_\_\_ %. Das sind daher derzeit EUR \_\_\_\_\_ /m<sup>2</sup> bei einer Nutzfläche der Wohnung von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> und einer Gesamtnutzfläche des Hauses von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Eine Abrechnung (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 MRG) der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen hat seitens des Vermieters bis spätestens 30.6. des folgenden Kalenderjahres zu erfolgen. Guthaben oder Nachzahlungen des Mieters sind beim übernächsten Zinstermin nach Legung der Abrechnung fällig. Berechtigter bzw. Verpflichteter ist der Bestandnehmer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit Hauptmieter des Mietgegenstandes ist.

Sämtliche Mietzinsbestandteile in der Höhe von derzeit EUR \_\_\_\_\_ (inklusive Umsatzsteuer) sind im Voraus jeweils **am Fünften des Kalendermonats** fällig. Es wird dem Mieter empfohlen, einen Abbuchungs- oder Dauerauftrag einzurichten.

2. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

3. Die Prämien einer angemessenen Glasbruch- und/oder Sturmschadenversicherung gelten als Betriebskosten und sind vom Mieter anteilig zu tragen, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) diesen Versicherungen zustimmt – dies entsprechend § 21 Abs 1 Z 6 MRG auch unabhängig von der Zustimmung des einzelnen betroffenen Mieters. Im Falle der Zustimmung seitens der Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) erhöht sich somit der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die Prämien für diese Versicherungen, die im Verhältnis seines Anteils im Sinne des § 3. Pkt. 1. an ihn weiterverrechnet werden. Ohne Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter zu diesen

Versicherungen wären etwaige dann nicht versicherte Schäden von der Vermieterin aus der Mietzinsreserve gemäß § 20 MRG oder – falls diese nicht ausreicht – durch eine Mietzinserhöhung nach § 18 ff MRG zu begleichen.

Die Höhe der Jahresprämie beträgt EUR \_\_\_\_\_, somit für die Wohnung Tür \_\_\_\_\_ den Betrag von EUR \_\_\_\_\_ pro Monat.

Der Mieter stimmt dem Abschluss bzw. der Erneuerung oder zweckmäßigen Veränderung einer angemessenen Glasbruch- und/oder Sturmschadenversicherung des Hauses zu bzw. tritt derartigen bestehenden Versicherungen bei.

Der Mieter stimmt dem Abschluss bzw. der Erneuerung oder zweckmäßigen Veränderung einer angemessenen Glasbruch- und/oder Sturmschadenversicherung des Hauses nicht zu bzw. tritt derartigen bestehenden Versicherungen nicht bei.

### **§ 5. Erhaltung des Mietgegenstandes**

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs- (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen regelmäßig 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 und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Mitvermietete Heizthermen, mitvermietete Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte sind vom Mieter gemäß den Herstellerangaben zu warten. Eine entsprechende Bedienungsanleitung wird dem Mieter gegebenenfalls bei Vertragsabschluss übergeben.

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

2. Der Vermieter ist gemäß § 3 MRG, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten verpflichtet, das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen. Zudem ist der Vermieter verpflichtet, jene Arbeiten durchzuführen, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten erforderlich sind.

3. Der Mieter haftet nach Maßgabe seines Verschuldens für jene Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Benützung bzw. mangelnden Wartung des Mietgegenstandes oder für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen entstehen. Ebenso hat sich der Mieter ein schuldhaftes Verhalten von jenen Personen anrechnen zu lassen, die sich mit seinem Willen oder in seinem Interesse in der Wohnung aufhalten.

### **§ 6. Veränderungen (Verbesserungen) am Mietgegenstand und Duldung von Eingriffen in die Mietrechte**

1. Beabsichtigte wesentliche Veränderungen (Verbesserungen) nach § 9 MRG hat der Mieter dem Vermieter unter Vorlage der technischen Unterlagen so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann. Hier wird die Einholung einer schriftlichen Zustimmung empfohlen.

Handelt es sich nicht um privilegierte Arbeiten gemäß § 9 Abs 2 MRG, so ist der Mieter verpflichtet, den früheren Zustand bei Zurückstellung des Mietgegenstandes wieder herzustellen, es sei denn, dass einvernehmlich eine andere Vorgangsweise vereinbart wird.

Unwesentliche Veränderungen bedürfen hingegen keiner Zustimmung des Vermieters und sind von diesem hinzunehmen.

2. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder durch von diesem beauftragte Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe des § 8 Abs 2 MRG zu berücksichtigen sind. Das Betreten des Mietgegenstandes hat sodann nach Voranmeldung und Terminvereinbarung mit dem Mieter zu erfolgen.

3. Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten des Vermieters sind so durchzuführen, dass eine mögliche Schonung der Mietrechte des betroffenen Mieters gewährleistet ist.

### **§ 7. Untervermietung**

Eine Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist – sofern nichts anderes vereinbart wird - nur im Rahmen des § 11 MRG zulässig.

### **§ 8. Rückstellung der Wohnung**

Der Mietgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen wurde, zurückzustellen und ist geräumt und besenrein zu übergeben. Der Mieter haftet aber nicht für unwesentliche Veränderungen sowie für die normale Abnutzung des Mietgegenstandes. So hat er etwa den Zeitwert der Malerei oder Wandbeschichtung nur dann zu ersetzen, wenn er mit unüblichen Wandfarben (z.B. greller, besonders intensiver oder schwarzer Farbe) ausgemalt hat.

### **§ 9. Weitere Vereinbarungen**

1. Die Kautions in der Höhe von EUR \_\_\_\_\_ wurde bei Mietvertragsabschluss  
 in bar  
 mittels Sparbuch  
 per Überweisung  
übergeben.

Die Kautions ist gem. § 16b MRG bei ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes unverzüglich an den Mieter zurückzustellen.

2. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass für das Haus eine Versicherung besteht, die folgende Risiken abdeckt:

---

*(Angabe der abgedeckten Risiken)*

Dem Mieter wird empfohlen, während des Mietverhältnisses eine angemessene Haushaltsversicherung einzugehen und zu unterhalten.

3. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Zustelladresse umgehend bekannt zu geben. Befolgt er dies nicht, können Zustellungen aller Art weiterhin an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

5. Die Hausordnung liegt diesem Vertrag bei. Diese bildet einen integrierenden Bestandteil des Vertrages und der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich zur Beachtung und Einhaltung sämtlicher dort festgehaltener Regeln.

6. Ein Energieausweis über den vorliegenden Mietgegenstand wurde übergeben:

Datum: \_\_\_\_\_

Aussteller: \_\_\_\_\_

Hinweis: Bei Nichtübergabe kann der Mieter einen Energieausweis auf Kosten des Vermieters veranlassen.

7. Nach § 7a Elektrotechnikverordnung 2002 wird zudem eine Bescheinigung bzw. Dokumentation des vorschriftsmäßigen Zustandes der Elektroinstallation am \_\_\_\_\_ übergeben.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Vermieter

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

\_\_\_\_\_  
Ort, am