

Parteienvertreter - Immobilienreuhänder
(Name/Firma, Adresse, Steuernr. FA f. Geb. und VerkSt.)

Gebührenvermerk

Aufschreibung Nr.

**Selbstberechnete
Gebühr**

MIETVERTRAG

zwischen

als Vermieter

vertreten durch:

und

als Mieter.

Das Mietobjekt unterliegt:

I. keinen mietrechtlichen Beschränkungen, mit Ausnahme des Kündigungsschutzes (§ 1 Abs 4 und 5 MRG):

- a) Baubewilligung des Gebäudes nach 30.6.1953, Errichtung ohne öffentliche Mittel (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG*);
- b) Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen. Später ausgebauter Dachboden zählt nicht. (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG*);
- c) Mietgegenstand im Wohnungseigentum, Errichtung des Gebäudes nach 8.5.1945 (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG)*;
- d) Mietgegenstand in einem Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG)*.

II. keinen mietrechtlichen Beschränkungen, auch nicht dem Kündigungsschutz (§ 1 Abs 2 Z 3 MRG):

- a) Mietvertrag auf höchstens 6 Monate bei Geschäftsräumlichkeiten (§ 1 Abs 2 Z 3 lit. a MRG) oder Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B als Zweitwohnung für durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsel (§ 1 Abs 2 Z 3 lit. b MRG)*;
- b) Zweitwohnung für Erholung oder Freizeitgestaltung bei gleichzeitig beim Mieter vorliegendem anderen gewöhnlichen Aufenthalt gem. § 66 JN (§ 1 Abs 2 Z 4 MRG)*.

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter den im Hause

gelegenen Mietgegenstand Wohnung/Geschäftsraum/sonstige Räumlichkeit* top Nr.

Nutzfläche m² (zutreffenden Falls inkl. Gang-WC-Anteil)*

a) Die Wohnung* besteht aus Zimmer(n), Kabinett(en). Küche (Kochnische)*, Baderaum (Badenische)*, Vorraum, WC*/Gang-WC zur Alleinbenützung/Mitbenützung*

b) Die Geschäftsräumlichkeit/sonstige Räumlichkeit* besteht aus

Mitvermietet wird:

- a) Kellerabteil, Bodenabteil*
- b) Autoabstellplatz*
- c) Hausgarten, Ausmaß m² zur Alleinbenützung* - Mitbenützung*
- d) Dachfläche/Fassadenfläche* für Werbezwecke

2. Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen;

- a) die Kündigungsfrist beträgt: Kündigungstermin: **o d e r :**
- b) es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine*.

o d e r :

3. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von Monaten/Jahren* geschlossen. Es beginnt am und endet am ohne Kündigung.
(Hier sind, soweit Kündigungsschutz vorliegt (Punkt I), die Fristen des § 29 Abs 1 Z 3 und § 29a Abs 1 MRG zu beachten.)

.....
*Nichtzutreffendes streichen.

4. Der Mietzins ist am im vorhinein zu bezahlen.

Der Mietzins setzt sich zusammen aus:

- a) dem mit € monatlich frei vereinbarten Hauptmietzins,
 - b) dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben (wie § 21 Abs 1 und 2 MRG zuzüglich der Kosten des Kaminausschleifens und mit der Durchführung kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorgenommenen Neueinführung verbundenen Kosten, sowie der Kosten der Instandhaltung der Hausbesorger-Dienstwohnung), einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, sowie gegen Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leitungswasserschadenversicherung, welcher derzeit % beträgt,
 - c) dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für Betriebs- und laufende Instandhaltungskosten bei Aufzug, Zentralheizung und dergleichen, welche derzeit % beträgt,
 - d) einem Betrag von € monatlich für die Miete des Hausgartens*
 - e) dem Entgelt im Betrage von € monatlich für mitvermietete Einrichtungsgegenstände laut zu verfassender Inventarliste*
 - f) dem Entgelt im Betrage von € monatlich für sonstige Leistungen (siehe besondere Vereinbarungen)*
 - g) einem Betrag von € monatlich für die Vermietung einer Dachfläche/ Fassadenfläche* im Ausmaß von m² für Werbezwecke*
 - h) der Umsatzsteuer.
- 5) Zur Wertsicherung des unter **Punkt 4.a)** frei vereinbarten Hauptmietzinses von € monatlich und der Entgelte gemäß Punkt 4.d)-g) von € monatlich wird folgendes vereinbart:

Zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat 19 errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich % bleiben unberücksichtigt. Ist die vereinbarte %-Grenze überschritten, so ist dies die Ausgangsbasis für die weitere Berechnung* hat eine genaue Bindung an den Index Platz zu greifen*, wobei die obige Bezugsgröße der Berechnung zugrunde zu legen ist. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die Abrechnung über die Wertänderung erfolgt am eines jeden Kalenderjahres. Die sich daraus ergebende Nachzahlung ist zum nächsten Zinstermin fällig, ebenfalls allfällige Gutschriften. Der Vermieter ist berechtigt, entstehende Erhöhungen rückwirkend auf 3 Jahre zu begehren.

6. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur zu benützen:

- a) für eigene Wohnzwecke*
- b) für eigene Geschäftszwecke zum Betriebe*

7. Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem/ordnungsgemäßem*/

Zustand übernommen zu haben. Er verpflichtet sich, diesen auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten und allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Er verzichtet ausdrücklich auf das Recht, nach § 1096 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Mietgegenstandes vom Vermieter zu fordern. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen und sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter und mit ihm zusammenwohnende Mitbewohner entstehen. Der Mieter verpflichtet sich insbesondere, die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Der Vermieter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Ankündigung den Mietgegenstand zu besichtigen.

8. Änderungen innerhalb des Mietgegenstandes oder an dessen Außenseite sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter verzichtet auf Abgeltung der von ihm getätigten Investitionen. Diese gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in des Eigentum des Vermieters über.
9. Die Untervermietung der Bestandräume, die Verpachtung des darin betriebenen Unternehmens oder die Weitergabe jeder Art der Räume oder des Unternehmens an dritte Personen (ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich) ist nicht gestattet.
10. Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.
11. Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben sollte und die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit dem Mietzins zu kompensieren.
12. Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten.
13. Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.

*Nichtzutreffendes streichen.

14. Der Mieter erlegt eine Kautio n im Betrage von € zur Sicherstellung für den Mietzins/mitvermietete Einrichtungsgegenstände*. Eine Verzinsung des Betrages erfolgt nur, soweit von der Bank für täglich fällige Einlagen Zinsen bezahlt werden. Die Kautio n ist erst verrechenbar und zurückzustellen nach Beendigung des Mietverhältnisses und wenn feststeht, daß aus dem Mietverhältnis dem Vermieter weder an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden u. a. eine Forderung zusteht*.
Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart, im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin ohne Räumungsexekution übergeben wird. Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihm erliegenden Kautio n zu verrechnen*.
15. Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten des Umbaus und der Neuanschaffung von Geräten zu tragen.
16. Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz von Kosten des Ersatzquartieres. Insbesondere verzichtet er wegen zeitweiliger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen irgend welche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.
17. Besondere Vereinbarungen:
- Bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit gilt bei Kündigung wegen Nichtzahlung des Mietzinses abweichend von Punkt 2. eine Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende jedes Kalendermonats als vereinbart.
 - Im Falle eines Verzuges mit der Mietzinszahlung verpflichtet sich der Mieter, Verzugszinsen in der Höhe von 2 v.H. über dem jeweils geltenden Eckzinsfuß zu bezahlen.
 - Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.
 - Der Mieter erklärt, sich im Sinne des § 29 Abs 2 MRG in Ausbildung zu befinden (Art der Ausbildung:)
und am geboren zu sein. Es wird vereinbart, daß das Mietverhältnis mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, wovon der Mieter den Vermieter unverzüglich schriftlich zu verständigen hat. Das Mietverhältnis erlischt jedenfalls, wenn der Mieter das 27. Lebensjahr vollendet hat; hat das Mietverhältnis in diesem Zeitpunkt noch nicht 5 Jahre gedauert, so endet es mit Ablauf von 5 Jahren ab Vertragsabschluß (nur für Mietgegenstände gemäß § 1 Abs 4 und 5 MRG)*.
18. Bei Mietvertrag auf unbestimmte Zeit* - über Ausbildungswohnungen (§29 Abs 2 MRG)* wird im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG folgende für den Vermieter (seine nahen Angehörigen, sein Unternehmen) in bezug auf die Kündigung als wichtig und bedeutsam anzusehende Tatsache als Auflösungsgrund dieses Vertrages vereinbart (nur für Mietgegenstände gemäß § 1 Abs 4 MRG):

Sonstige Vereinbarungen:

19. Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. (Diese Bestimmung gilt nur für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches).
20. a) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages durch hiezu befugte Personen (Rechtsanwalt, Notar, Immobilienverwalter u. a.) direkt an diese zu entrichten.
b) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages zu entrichten.
c) Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß die Bemessungsgrundlage einschließlich der Umsatzsteuer € für Jahre/Monate beträgt.
21. Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gemäß Punkt 1., und des Zustandes des Mietgegenstandes gemäß Punkt 7., sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

Vermieter:

Mieter:

Ort:

Datum:

* Nichtzutreffendes streichen.