**Wohnungsmietvertrag**

**I. Vertragsparteien**

Der Wohnungsmietvertrag wird abgeschlossen zwischen

[natürliche Person/en: Name, Geburtsdatum, Adresse und ggf Beruf; **oder** juristische Person/en: Firmenname, Firmenbuchnummer, Adresse]

im Folgenden „Vermieter“ genannt, einerseits,

und

[natürliche Person/en: Name, Geburtsdatum, Adresse und ggf Beruf; **oder** juristische Person/en: Firmenname, Firmenbuchnummer, Adresse]

im Folgenden „Mieter“ genannt, andererseits,

wie folgt:

**II. Mietgegenstand**

**1. Beschreibung des Mietgegenstands**

Der Vermieter ist Eigentümer von [genaue Bezeichnung der Liegenschaft/Anteile an einer Liegenschaft samt Einlagezahl im Grundbuch und Adresse].

Gegenstand des Mietvertrages ist [sofern notwendig, Umschreibung der genauen Belegenheit der vermieteten Wohnung in einem Haus; Zimmeranzahl und Beschreibung derselben, Gesamtausmaß in m2, ggf Balkon/Terrasse samt Ausmaß in m2, ggf Kellerabteil, ggf Garagenstellplatz, ggf bereits enthaltene Ausstattungen wie Küche].

**2. Mietzweck**

Der Mietgegenstand wird zu Wohnzwecken vermietet. Der Mieter hat den Mietgegenstand [sowie das Haus, sofern gegeben] besichtigt und erklärt, dass der Mietgegenstand dem von ihm vorgesehenen Mietzweck entspricht.

**3. Anlagen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags bilden:**

a) Der Plan über den Mietgegenstand. Vermietet werden nur die Innenräume des Bestandobjekts. [sofern vorhanden, Art der Kennzeichnung des Mietgegenstands auf dem Plan].

b) Das Übergabeprotokoll, das anlässlich der Wohnungsübergabe erstellt wurde.

c) Kopie des Energieausweises vom [Datum]. Das Haus [Adresse des Mietgegenstandes] wird über [Art der Beheizung] für die [gesamte] Wohnanlage beheizt.

d) die Hausordnung.

**III. Mietdauer**

Das gegenständliche Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe des Mietgegenstands an den Mieter am [Datum, ggf Uhrzeit]. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von [Anzahl an Jahren bzw unbefristet] abgeschlossen und endet daher am [sofern befristet; Datum, ggf Uhrzeit] mit Rückgabe des Mietgegenstands an den Vermieter, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

**IV. Kündigung**

Gemäß § 29 Abs 2 MRG hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist jeweils zum Monatsende schriftlich zu kündigen; die Kündigung kann also erstmals am [Datum] mit Wirkung zum [Datum] ausgesprochen werden und hat diesfalls dem Vermieter bis spätestens [Datum] zuzugehen [sofern befristet]. Der Vermieter darf nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes gemäß § 30 MRG kündigen. Dazu gehört unter anderem die Kündigung wegen:

**1. Erheblich nachteiligen Gebrauchs**

**(2. Nicht vereinbarungsgemäßer Nutzung des Mietgegenstands)**

**V. Mietzins**

**1. Zins**

Der monatliche Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins [und ggf anderen Zinsen wie solchen für Garagenstellplätze], dem Anteil an den Betriebskosten, den Heiz- (Lieferung von Raumwärme) und Warmwasserkosten, weiters der jeweils anfallenden Umsatzsteuer (USt) und ist im Vorhinein einlangend jeweils am [Tag] eines jeden Monats abzugsfrei auf das Konto des Vermieters bei [Name des Kreditinstituts] mit dem IBAN [Nummer] lautend auf [Name des Kontoinhabers] zu überweisen.

Unter Betriebskosten werden all jene Kosten verstanden, die dem Vermieter von der Eigentümergemeinschaft (über die Hausverwaltung) [sofern vorhanden] vorgeschrieben werden, insbesondere die Betriebskostenaconti für Wohnung [und ggf einen Garagenstellplatz], nicht jedoch die Rücklagen.

**2. Verrechnungsschlüssel**

Alle Aconti werden [Anzahl, üblicherweise „einmal“] jährlich im Nachhinein abgerechnet. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr; sollte das Mietverhältnis jedoch unterjährig begonnen haben oder enden, das entsprechende Rumpfjahr. Der Verrechnungsschlüssel (Anteil des Mietobjekts an den gesamten Hausbewirtschaftungskosten) [sofern vorhanden] wird von der Hausverwaltung berechnet und vorgeschrieben [sofern vorhanden]. Allfällige Nach- oder Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen. Die Anpassung der Aconti erfolgt aliquot nach Abrechnung im Ausmaß des sich aus der Abrechnung ergebenden Erhöhungs- oder Minderungsbetrages rückwirkend zum [Datum].

**VI. Wertsicherung**

Der Teil des Hauptmietzinses für die Wohnung [und ggf Garagenstellplatz] von [Höhe des Mietzinses kalt] wird nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 oder einem an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat [Monat und Jahr des Beginns des Mietverhältnisses] verlautbarte Indexzahl. Schwankungen bis 3% bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl ist jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Mietzinses kommen kann.

**VII. Gebrauch, Wartung, Instandhaltung, Veränderungen**

**1. Haftung des Mieters für schuldhaft verursachte Schäden**

Der Mieter hat sämtliche Schäden, die ihnen zuzurechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste, Gehilfen, Angestellte, Handwerker, Kunden) schuldhaft verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Schäden, die aus der schuldhaften Verletzung seiner Wartungs-, Instandhaltungs- bzw Anzeigepflicht entstanden sind, und für schuldhafte Beschädigungen der Ausmalung bzw der Oberflächenbeläge (insbesondere Tapete, Fliesen, Bodenbeläge, Parkette) insbesondere durch übermäßigen Gebrauch (Kratzspuren, Beschmierungen der Wände, Ausmalungen in verkehrsunüblichen Farben, wie zB schwarz, Verfärbungen durch starkes Rauchen, Beschädigungen durch Tiere oder Kinder bei Verletzung der pflichtgemäßen Aufsicht, unsachgemäßes oder übermäßiges Anbohren der Wände, Verrußungen durch verschuldete Brände oder schuldhafte Fehlbedienung von Geräten o.Ä.).

**2. Einhaltung der Hausordnung**

Der Mieter verpflichtet sich, die ihm gleichzeitig zur Kenntnis gebrachte Hausordnung genau einzuhalten.

**3. Unwesentliche/wesentliche Veränderungen des Mietgegenstands**

Unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstands darf der Mieter jederzeit vornehmen. Wesentliche Veränderungen haben sie dem Vermieter anzuzeigen und deren Zustimmung abzuwarten. Als wesentlich gelten insbesondere solche Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine baubehördliche Bewilligung notwendig ist, die eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken, oder die sonst schutzwürdige Interessen des Vermieters oder von Hausbewohnern beeinträchtigen. Nach Wahl des Vermieters gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dgl entweder in das Eigentum des Vermieters über, wobei ein allfälliger Aufwandersatzanspruch unberührt bleibt, oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

**4. Duldung notwendiger baulicher Maßnahmen**

Der Mieter hat bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses oder der dazu gehörenden Anlagen oder von Mietobjekten notwendig sind, um das Haus und seine Bewohner vor Nachteilen zu bewahren, soweit zu dulden, als die Ausübung der Mietrechte nicht wesentlich erschwert oder verunmöglicht wird. Soweit solche Maßnahmen nur zweckmäßig sind, hat er sie – ungeachtet der grundsätzlichen Unanwendbarkeit dieser Bestimmung – im Rahmen des § 8 MRG zu dulden.

**5. Besichtigungsrecht des Vermieters**

Der Vermieter hat das Recht, das Mietobjekt im Interesse der Erhaltung des Hauses bzw zur Ausübung der notwendigen Aufsicht und – außer im Fall der Gefahr im Verzug – gegen angemessene Terminvereinbarung zu besichtigen. Dazu zählt auch die Besichtigung durch Mietinteressenten in den letzten [Anzahl] Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses zu den üblichen Tageszeiten.

**VIII. Weitergabe**

Die Untervermietung des Mietobjekts sowie jede andere Form der gänzlichen Weitergabe ist dem Mieter nicht gestattet. Davon unberührt bleibt das Recht auf Fortsetzung des Mietvertrags mit eintrittsberechtigten Personen gemäß den Voraussetzungen der §§ 12 und 14 MRG.

**IX. Schadenersatz**

**1. Schadenersatz bei Beschädigungen**

Der Mieter haftet für die übermäßige Abnützung des Mietgegenstands, ebenso für dessen sonstige Beschädigung und für die Verletzung der Wartungs- bzw Instandhaltungspflicht, jeweils aus seinem eigenen bzw dem Verschulden der ihm zuzurechnenden Personen (Punkt VII.1. dieses Vertrags). Ersetzt der Mieter einen von einem Dritten verursachten Schaden, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter allfällige Schadenersatzansprüche gegen den Dritten abzutreten.

**2. Selbstvornahme gewisser Arbeiten zur Ausbesserung von Schäden auf Kosten des Mieters**

Im Falle der Verletzung von Wartungs- bzw Instandhaltungsverpflichtungen seitens des Mieters ist der Vermieter – unbeschadet sonstiger Ansprüche – berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst vorzunehmen bzw vornehmen zu lassen.

**3. Verzicht des Mieters auf über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche**

Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehenden Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw Unterlassungen des Vermieters oder dritter Personen entstehen, sofern der Vermieter oder die Personen, für die sie einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich herbeigeführt haben.

**X. Kaution**

Der Mieter hat bereits eine Kaution in der Höhe von € [Höhe der Kaution] in Form von [Form der Hinterlegung bzw Überweisung der Kaution] hinterlegt/überwiesen.

Der Vermieter ist berechtigt (auch vor Beendigung des Mietverhältnisses), diese Kaution zur Abdeckung aller Ansprüche gegen den Mieter aus dem gegenständlichen Vertrag zu verwenden, also zB für Mietzinsrückstände, Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietobjekt bzw an den mitgemieteten Sachen usw, aber auch für allfällige Ansprüche auf Benützungsentgelt nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Sollte die Kaution vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen. Bei ordnungsgemäßer Beendigung, das heißt vertragsgemäßer Übergabe des Mietobjekts an den Vermieter, wird die Kaution innerhalb von [Anzahl] Wochen nach ordnungsgemäßer Übernahme der geräumten Mietwohnung dem Mieter zurückerstattet.

**XI. Rückstellung des Mietobjekts**

Der Mieter hat das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem und sauberem Zustand zu übergeben. Im Falle von übermäßiger Abnutzung gelten die Punkte VII.1. und IX.1. dieses Vertrags.

Im Übrigen vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in Höhe von [Anzahl] dann aktuellen Bruttomonatsmietzinsen, falls das Mietobjekt von den Mietern nicht zum vertraglich vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.