MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herr/Frau/Firma …………………………

wohnhaft in …………………………

…………………………

(im Folgenden kurz der "**Vermieter**")

einerseits, und

Herr/Frau …………………………

wohnhaft in …………………………

…………………………

(im Folgenden kurz der "**Mieter**")

(im Folgenden Vermieter und Mieter gemeinsam die "**Vertragsparteien**" oder einzeln die "**Vertragspartei**")

wie folgt:

1. **Mietgegenstand**
   1. Gegenstand dieses Vertrags ist die Wohnung Top Nr. … im Haus in der…………………… ………………….. (**„Mietgegenstand“**). Der Mietgegenstand hat eine Nutzfläche von ... m² und besteht aus nachstehenden Zimmern: ……………….....

…………………………………………………………………………………………………… Der Mieter hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und übernimmt diesen im besichtigten Zustand. **\*(1)**

***Falls relevant:***

* 1. Mitvermietet werden die Kellerabteile/der Kellerabteil (Nr. …) und die Pkw-Abstellplätze/der Pkw-Abstellplatz (Nr. …).

***Falls relevant:***

* 1. Weiters mitvermietet werden Einrichtungen und Gegenstände gemäß beiliegendem **Übergabeprotokoll**, welches einen integralen Bestandteil dieses Vertrags bildet.

1. **Verwendungszweck**

***Variante 1: Nur für Wohnzwecke***

Der Mietgegenstand darf vom Mieter ausschließlich für Wohnzwecke verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

***Variante 2: Wohnzwecke und teilweise für berufliche Zwecke***

Der Mietgegenstand ist vom Mieter für Wohnzwecke zu verwenden. Der Mieter ist jedoch berechtigt, den Mietgegenstand auch zu beruflichen Zwecken bzw zu Geschäftszwecken verwenden. Dies unter der Voraussetzung, dass die Verwendung für Wohnzwecke überwiegt. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

1. **Mietdauer**

***Variante 1: Unbefristet***

* 1. Das Mietverhältnis beginnt am ……………………. und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer Frist von … Monaten zum Monatsletzten aufgekündigt werden. Der Mieter verzichtet für die Dauer von … Monaten auf die Kündigung dieses Vertrags, sodass eine wirksame Kündigung erstmals mit ……………………. möglich ist.**\*(2)**

***Variante 2: Befristet***

* 1. Das Mietverhältnis beginnt am ……………………., wird befristet auf … Jahre abgeschlossen und endet sohin am ……………………., ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. Der Mieter ist berechtigt, nach Ablauf eines Jahres das Mietverhältnis gemäß § 29 Abs 2 MRG jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.**\*(3)**
  2. Eine Kündigung seitens des Vermieters ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG möglich. Die Parteien vereinbaren gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG als für den Vermieter wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund insbesondere: ………………………………………………………………………………….**\*(4)**

1. **Mietzins und Zahlungsmodalitäten**
   1. Der Mietzins besteht aus:
      * dem Hauptmietzins
      * dem Entgelt für mitvermietetes Inventar
      * den anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen
      * den anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten
      * der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe
   2. Der Mietgegenstand unterliegt gemäß § 1 Abs 1 MRG dem Vollanwendungsbereich des MRG. Der Mietgegenstand entspricht gemäß § 15a MRG der Ausstattungskategorie … . Unter Berücksichtigung sämtlicher Zuschläge und Abstriche beträgt der Hauptmietzins monatlich EUR …………. . **[Im Falle eines befristeten Mietverhältnisses zusätzlich:]** Da es sich gegenständlich um ein befristetes Mietverhältnis handelt, gelangt ein Befristungsabschlag in Höhe von 25 % zur Anwendung, sodass der Mietzins EUR …………. beträgt.**\* (5)**
   3. Die anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen sind insbesondere jene der §§ 21-24 MRG. Der Mieter verpflichtet sich, zur Deckung dieser Kosten zusammen mit jeder Zahlung des Hauptmietzinses ein entsprechendes Akonto, in der vom Vermieter vorgeschriebenen Höhe, zu entrichten.
   4. Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres gemäß 4.3 geleisteten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt bis zum 30. Juni des Folgejahres. Sich hieraus ergebende Gutschriften oder Nachzahlungen sind binnen 14 Tagen nach dieser Berechnung auszugleichen.
   5. Die Betriebskosten gemäß 4.3 sind vom Mieter in Höhe eines Anteils von … % (bezogen auf den Gesamtnutzwert) zu tragen.

***Falls Fernwärme bezogen wird:***

* 1. Die Kosten der Heizung und der Warmwasseraufbereitung sind vom Mieter in Höhe eines Anteils von … % (bezogen auf den Gesamtnutzwert) zu tragen.
  2. Der Mietzins ist wie folgt zusammengestellt:
     + Hauptmietzins EUR ………….
     + Entgelt Inventar EUR ………….
     + anteilige Betriebskosten EUR ………….
     + Heiz- und Warmwasserkosten EUR ………….
     + 10 % USt (aus Hauptmietzins und anteilige Betriebskosten) EUR ………….
     + 20 % USt (aus Entgelt Inventar und Entgelt Heizung) EUR ………….
     + **Insgesamt sohin EUR ………….**
  3. Der gesamte Mietzins gemäß 4.3 ist monatlich im Vornhinein unaufgefordert bis spätestens am fünften Tag eines jeden Monats auf nachstehendes Bankkonto spesen- und abzugsfrei zu entrichten: …………………………………………………………………

Für die Rechtzeitigkeit dieser Zahlung ist das Datum des Einlangens am Bankkonto des Vermieters maßgebend.

* 1. Im Falle von Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von EUR 15,-- je Mahnung und Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. zu berechnen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, offene Forderungen an ein Inkassobüro abzutreten und sind die hierdurch entstehenden Kosten vom Mieter zu tragen.

1. **Wertsicherung**

Es wird die Wertbeständigkeit des monatlich zu bezahlenden Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte vereinbart, wobei Ausgangsbasis der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert ist. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben.**\* (6)**

1. **Kaution**
   1. Spätestens bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung erlegt der Mieter als Sicherstellung für sämtliche Ansprüche des Vermieters eine Kaution in der Höhe von **EUR** **………….** . Die Kaution kann entweder durch Barzahlung oder Überweisung geleistet werden. Der Vermieter verpflichtet sich die Kaution gemäß § 16b MRG zu veranlagen.**\* (7)**
   2. Die Kaution dient zur Befriedigung sämtlicher Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter trotz Fälligkeit nicht erfüllt. Insbesondere kann sie im Falle von Mietzinsrückständen, Verletzungen der Instandhaltungspflicht, oder Räumungs- und Reinigungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch genommen werden. Erfolgt eine Inanspruchnahme, so verpflichtet sich der Mieter, den Differenzbetrag binnen 14 Tagen nach entsprechender Aufforderung durch den Vermieter zu bezahlen.
   3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kaution zuzüglich Zinsen, abzüglich allfälliger Kosten aufgrund einer Inanspruchnahme, an den Mieter zurückzuerstatten.
2. **Instandhaltung** 
   1. Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in einem gleich guten Zustand dem Vermieter zurückzustellen.**\* (8)**
   2. Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen. Die Pflicht des Mieters zur Instandhaltung des Mietgegenstandes erstreckt sich sohin auf alle Maßnahmen, die nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß §3 MRG fallen.
   3. Der Mieter verpflichtet sich gemäß § 8 Abs 1 MRG, den Mietgegenstand und dessen Einrichtung, insbesondere die Wasser- und Stromleitung und sanitäre Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohner des Hauses hierdurch keine Nachteile erwachsen. Die Wartung der Therme hat jährlich zu erfolgen und ist dies dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Insbesondere hat der Mieter bei der diesbezüglichen Instandhaltung des Mietgegenstandes zu beachten: …..……………………………………………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………

* 1. Kommt der Mieter seiner Verpflichtungen gemäß Punkt 7.3 nicht nach, so ist der Vermieter gemäß § 8 Abs 2 MRG berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter ist dabei zur vollständigen Schad- und klagloshaltung des Vermieters verpflichtet.
  2. Der Vermieter ist verantwortlich für die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung. Stellt der Mieter einen ernsten Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung fest, so hat er hiervon den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

1. **Änderungen des Mietgegenstandes**
   1. Der Mieter ist nach Maßgabe des § 9 MRG zur Durchführung von Änderungen des Mietgegenstandes berechtigt. Demnach hat der Mieter eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.**\* (9)**
   2. Handelt es sich um eine wesentliche Veränderung (Verbesserung), die nicht im § 9 Abs 2 MRG angeführt ist, so kann der Vermieter seine Zustimmung von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.
   3. Unabhängig von eigenem Verschulden haftet der Mieter für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder am Haus durch die Durchführung solcher Änderungen entstehen. Der Mieter hält diesbezüglich den Vermieter für Schäden, die Dritten entstehen, vollständig klag- und schadlos.
   4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Hiervon ausgenommen ist Aufwandersatz für den Mieter gemäß § 10 MRG. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach §§ 1036, 1037 ABGB iVm § 1097 ABGB. Sofern es sich bei den getätigten Investitionen nicht handelt um jene, für welche nach § 10 MRG Aufwandersatz zu erstatten ist, so kann der Vermieter stattdessen auch deren Rückgängigmachung verlangen.**\*(10)**
2. **Haftung**
   1. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch die übermäßige Abnutzung – die er oder sonstige Personen, für die er einzustehen hat, schuldhaft verursacht haben. Der Vermieter kann hierdurch unbedingt notwendig gewordene Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.
   2. Der Vermieter haftet dem Mieter nur für Schäden, die er oder seiner Sphäre zuzurechnenden Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.
3. **Benützung**
   1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und auch die allgemeinen Teile des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.
   2. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, der diesem Vertrag beigeschlossen ist und ein integraler Bestandteil dieses Vertrages bildet.
   3. Die Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung ist nicht erforderlich für die Haltung von üblichen, ungefährlichen Kleintieren, die in üblicherweise in einem Käfig gehalten werden und deren Haltung keiner behördlichen Bewilligung bedarf.
4. **Weitergabe und Untervermietung**

***Variante 1: Verbot der Weitergabe***

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet. Das Recht eines zulässigen Eintrittes in das Mietrecht im Todesfall gemäß § 14 MRG bleibt davon unberührt. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Bestimmung verpflichtet sich der Mieter zur Leistung einer Pönale in Höhe von EUR …………. an den Vermieter, welche binnen 14 Tagen ab schriftlicher Aufforderung seitens des Vermieters zu entrichten ist. Sämtliche weitere Rechte des Vermieters bleiben durch die Leistung dieser Pönale unberührt.**\*(11)**

***Variante 2: Untervermietung zulässig***

Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand gänzlich oder teilweise unterzuvermieten. Der Vermieter ist über den Anfang und über die Beendigung eines Untermietverhältnisses zu verständigen.**\*(12)**

1. **Betreten des Mietgegenstandes**
   1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Durchführung von Arbeiten im Mietgegenstand nach Maßgabe des § 8 Abs 2 und 3 MRG zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug sind der Vermieter und von diesem beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit – auch in Abwesenheit des Mieters – zu betreten.
   2. Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- bzw Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies jedoch nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit dem Mieter
2. **Beendigung des Mietverhältnisses**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund auch – ist der Mietgegenstand samt allfälligen mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie auch allen übergebenen Schlüsseln besenrein und geräumt von Fahrnissen dem Vermieter zurückzustellen. Für diese Rückgabe ist ein entsprechendes Übernahmeprotokoll zu erstellen.

1. **Sonstiges**
   1. Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.
   2. Die Vertragsparteien verzichten auf die Irrtumsanfechtung. **\*(13)**
   3. Der Mieter ist nicht berechtigt, Gegenforderungen mit dem zu entrichtenden Mietzins aufzurechnen.
   4. Zu diesem Vertrag bestehen keine Nebenabreden. Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für jedes Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.
   5. Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw ungültig sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw ungültige Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksamen bzw ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.
   6. Erklärungen des Mieters, die auf Zahlungsbelege angebracht werden, kommt keine Rechtswirksamkeit zu. Sie können vom Vermieter nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden.
   7. Änderungen der Anschrift einer Partei sind der jeweils anderen Partei unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls schriftliche Erklärungen an die letztbekannte Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.
   8. Der Mieter bestätigt den Erhalt eines Energieausweises für den Mietgegenstand. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Energieausweis enthaltenen Informationen; diesbezügliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter werden einvernehmlich ausgeschlossen.
   9. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jede Partei selbst.
   10. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Partei eine erhält. **\*(14)**

Vermieter Mieter

**Anmerkungen zum Mustermietvertrag – Altbau**

**Der Mietgegenstand – Anwendung des Mietrechtsgesetzes**

Vorab ist immer zu klären, ob das Mietrechtsgesetz (hiernach: MRG) im Hinblick auf das jeweilige Mietverhältnis zur Anwendung kommt und bejahendenfalls, in welchem Ausmaß. Unterschieden wird nämlich zwischen Mietverträgen, die dem MRG vollständig unterliegen (Vollanwendung), die dem MRG nur zum Teil unterliegen (Teilanwendung), und auf welche das MRG nicht anwendbar ist (Vollausnahme). \*(1)

Dies ist vor allem deshalb wichtig, weil das MRG verschiedene Vertragsinhalte, wie etwa die Vertragsdauer, die Höhe des Mietzinses und die Kündigungsmöglichkeiten zwingend regelt, sodass in diesen Bereichen die Möglichkeit des Vermieters, den Mietvertrag nach Belieben zu gestalten, stark eingeschränkt wird. Sofern im Vertrag für den Mieter nachteilige Regelungen vereinbart werden, gehen die günstigeren gesetzlichen Regelungen vor.

Ob und in welchem Ausmaß das MRG zur Anwendung gelangt, wird in § 1 Abs 1 MRG geregelt. Demnach ist das MRG auf Mietverhältnisse über folgende Mietgegenstände nicht anwendbar:

* spezielle Mietverhältnisse (Vermietung im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes, Schüler-, Studenten- und Altenheime, Mietverhältnisse im Rahmen von Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs- und Speditionsunternehmen)
* Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden
* Wohnungen, die aufgrund eines Dienstverhältnisses oder in Zusammenhang mit einem solchen überlassen werden (sog Dienstwohnungen)
* Geschäftsräumlichkeiten, welche für höchstens ein halbes Jahr vermietet werden
* Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B, welche für höchstens ein halbes Jahr vermietet werden und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck als Zweitwohnung aufgrund eines „durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels“ mietet
* Wohnungen, die bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden (Ferienwohnungen)
* Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen (sog Ein- oder Zwei-Objekte-Häuser; „Einfamilienhäuser“)

Zum Teil (nämlich vor allem im Hinblick auf Kündigungsmöglichkeiten und die Festsetzung des Mietzinses) gelangt das MRG auf folgende Mietverhältnisse zur Anwendung:

* Mietgegenstände in Gebäuden, welche ohne öffentliche Mittel aufgrund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind
* Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31.12.2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind
* unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde (sog Dachbodenausbauten, Aufbauten, An- und Zubauten)
* Mietgegenstände in Wohnungseigentumsobjekten, welche sich in Gebäuden befinden, die ohne öffentliche Mittel aufgrund einer nach dem 08.05.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind
* Wirtschaftsparks

Sämtliche sonstige Mietgegenstände – im Alltag üblicherweise „Altbauwohnungen“ genannt – und deren Mietverhältnisse unterliegen der Vollanwendung des MRG („Vollanwendungsbereich“).

Der gegenständliche Mustermietvertrag ist für Wohnungen, welche in die letztgenannte Kategorie fallen, dh für **Mietverträge für Wohnungen im Vollanwendungsbereich des MRG** konzipiert. Sollte das Mietobjekt in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen, so verwenden Sie bitte das Vertragsmuster „Mustermietvertrag Neubau“ bzw „Mustermietvertrag ABGB (Ein- oder Zweifamlienhaus)“.

**Mietdauer**

Der Mietvertrag kann entweder auf befristete oder auf unbefristete Dauer abgeschlossen werden.

Bei einem befristeten Mietvertrag ist zu beachten, dass die Mindestdauer 3 Jahre betragen muss, andernfalls die Befristung ungültig ist. In diesem Zusammenhang ist wesentlich, dass im Falle einer Befristung ein Befristungsabschlag von 25 % des Hauptmietzinses zwingend vorgesehen ist. Der Befristungsabschlag ist dabei im Vertrag auch ziffernmäßig zu benennen. \*(2)

Vom Mieter kann verlangt werden, dass dieser für die Dauer von einem Jahr auf die Ausübung seines Kündigungsrechts verzichtet. Mit Ablauf eines Jahres kommt dem Mieter jedoch das unabdingbare Recht zu, das Mietverhältnis zum Monatsletzten entweder gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. \*(3)

Der Vermieter kann (bis zum Ablauf einer allfälligen Befristung) dahingegen das Mietverhältnis nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG kündigen. Derartige wichtige Gründe sind insbesondere: \*(4)

* die Nichtleistung des Mietzinses (qualitativer Zahlungsverzug);
* der erheblich nachteilige Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter;
* die unzulässige Weitergabe des Mietgegenstandes;
* Nichtgebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter;
* das Vorliegen eines Eigenbedarfs des Vermieters;
* die Unmöglichkeit der weiteren Erhaltung des Hauses mit den derzeit geleisteten Mieten;
* der behördlich genehmigte Abbruch oder Umbau des Hauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet.

Es können im Mietvertrag zudem ausdrücklich (weitere) wichtige Gründe definiert bzw vereinbart werden. Solche Gründe müssen jedoch derart wichtig und bedeutsam sein, dass sie eine Kündigung im Sinne des § 30 MRG tatsächlich rechtfertigen. Hierbei ist vor allem eine Orientierung an den, im vorgenannten Paragraphen aufgelisteten Gründen, geboten. Es ist ratsam, bei zeitlich unbefristeten bzw lange befristeten Mietverhältnissen jene Kündigungsgründe, die für den Vermieter besonders wichtig sind, ausdrücklich im Vertrag anzuführen.

**Mietzins und Zahlungsmodalitäten**

*Mietzinshöhe*

Die zulässige Höhe des Mietzinses ist im Vollanwendungsbereich des MRG reglementiert. Es sind dabei drei Systeme der Mietzinsfestlegung zu unterscheiden, die beim Abschluss von neuen Verträgen zu beachten sind: Das System des angemessenen Mietzinses, das Richtwertsystem und das Kategorie-D-System (Substandardwohnungen).

Die Festlegung eines angemessenen Mietzinses – die dem Vermieter den größten Freiraum bei der Preisgestaltung bietet – ist in folgenden Fällen möglich und kommt für Mietverträge über Altbauwohnungen daher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung:

* Vermietung zu Geschäftszwecken (Geschäftsraummiete);
* Errichtung des betroffenen Mietgegenstandes nach dem 08.05.1945 (Neubauwohnung);
* Denkmalschutz am Gebäude, in dem sich der Mietgegenstand befindet, wobei erhebliche Eigenmittel des Vermieters für die Erhaltung verwendet werden;
* Vermietung zu Wohnzwecken, wobei es sich um eine Wohnung der Ausstattungskategorie A/B handeln muss, die eine Nutzfläche von über 130 m2 aufweisen muss (Luxuswohnungen);

Bei der Berechnung des angemessenen Mietzinses nach § 16 Abs 1 MRG ist auf den ortsüblichen Mietzins unter Berücksichtigung allfälliger Zu- und Abschläge für Lage, Zustand etc abzustellen. Wichtig ist hier – wie bereits ausgeführt – weiters eine allfällige Berücksichtigung eines Befristungsabschlages von 25 % für befristete Mietverhältnisse.

Ist die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nicht möglich, also im Regelfall, so greift das System des Richtwertmietzinses.

Der höchstzulässige Richtwertmietzins lässt sich zunächst anhand der in § 15a MRG normierten Ausstattungskategorien (nunmehr Normwohnungen) ermitteln. Demnach sind Altbauwohnungen in folgende Kategorien unterteilt: \*(5)

1. Wenn die Wohnung in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m2 beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;
2. wenn die Wohnung in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;
3. wenn die Wohnung in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;
4. wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

Für eine Normwohnung, was eine Wohnung der Kategorie A bedeutet, gibt es dabei derzeit (November 2018) folgende – regelmäßig angepasste – Richtwerte:

Burgenland € 5,09

Kärnten € 6,53

Niederösterreich € 5,72

Oberösterreich € 6,05

Salzburg € 7,71

Steiermark € 7,70

Tirol € 6,81

Vorarlberg € 8,57

Wien € 5,58

Auch hier sind in der Folge bei der Berechnung zahlreiche Zu- und Abschläge zu beachten. Im Gesetz sind keine festen Sätze definiert, an denen Mieter und Vermieter sich orientieren könnten. Das – im Hinblick auf die Miethöhe – einschlägige Richtwertegesetz nennt lediglich Parameter, welche für die Festlegung von Zu- und Abschlägen heranzuziehen sind. Der Vermieter ist aber nicht verpflichtet die Berechnung seiner Mietzinszu- oder Mietzinsabschläge offenzulegen. Anhaltspunkte, in welcher Höhe Zuschläge zulässig sind können lediglich der sehr kasuistischen Rechtsprechung entnommen werden:

*Zu- und Abschläge sind generell zulässig für*

die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes

die Ausstattung der Wohnung

den Erhaltungszustand des Hauses

die Wohnumgebung des Hauses (Lagezuschlag)

Beispiele:

*Zuschläge*

5 % Erstanmietung nach einer Sanierung

2 % Waschmaschinen- und Geschirrspüleranschluss

5 % zweites WC

3 % mitvermieteter Abstellraum

*Abschläge*

3 % Lärm

25 % veraltete Elektroinstallationen

25 % mangelhafter Zustand der Wohnung bzw des Hauses

In der Praxis ist vor allem der **Lagezuschlag** wesentlich. Dieser wird **in Wien** von der MA 25 festgelegt und richtet sich nunmehr nach einem Zonensystem. Durch Eingabe der Wohnungsadresse kann der anzuwendende Zuschlag mit einem Tool auf der Webseite der Stadt Wien kostenlos ermittelt werden

Im Hinblick auf den Erhaltungszustand, kann der Vermieter dazu optieren, folgende allgemeine Abschläge heranzuziehen: 25 % für eine Wohnung der Kategorie B, 50 % für eine Wohnung der Kategorie C. Auch hier ist zudem auf die oben erwähnten Befristungsabschläge von 25% Rücksicht zu nehmen.

Das Richtwertsystem gelangt nicht für Wohnungen der Kategorie D zur Anwendung. Je nachdem, ob eine Wohnung der Kategorie D in brauchbarem oder unbrauchbarem Zustand übergeben wird, beträgt der höchstzulässige Mietzins für diese Wohnungen derzeit (November 2018) zwingend netto € 1,80 bzw € 0,90 pro m2 Nutzfläche.

*Betriebskosten*

Die Betriebskosten werden im Vollanwendungsbereich in § 21 MRG zwingend definiert. Demnach sind dies (anteilige) Kosten für:

* die Wasserversorgung des Hauses;
* die Verwendung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung;
* die Rauchfangkehrung, die Kanalräumung, die Unratabfuhr und die Schädlingsbekämpfung;
* die Beleuchtung der allgemeinen Teile des Hauses;
* die Feuerversicherung;
* die Haftpflichtversicherung des Eigentümers
* Die Versicherung gegen Leitungswasserschäden;
* die Versicherung gegen andere Schäden, zB insbesondere Glasbruch;
* Auslagen für die Verwaltung;
* Aufwendungen für die Hausbetreuung.

**Wertsicherung**

Aufgrund der Regulierung des höchstzulässigen Mietzinses, insbesondere in Form des Richtwertmietzinses, ist dessen Wertsicherung zu empfehlen. Wird ein Richtwertmietzins verwendet, so richtet sich die Wertsicherung nach den aktuellen Richtwerten, welche durch das Bundesministerium für Justiz mit Kundmachung veröffentlicht werden. Eine Anpassung der Richtwerte geschieht grundsätzlich alle zwei Jahre am 1. April. \*(6)

Kann ein angemessener Mietzins vereinbart werden (siehe oben), so empfiehlt sich stattdessen, den Mietzins entsprechend der Entwicklung eines Indexes anzuheben. Gängig ist dabei der österreichische Verbraucherpreisindex. Diesfalls kann an Stelle der Musterbestimmung folgender Textbaustein verwendet werden:

*Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt anhand des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindexes des Jahres ……… oder ein künftig an dessen Stelle tretenden Index. Hierfür wird die für den Monat ………………............ verlautbarte Indexzahl als Ausgangsbasis genommen. Die Wertsicherungsanpassung des Hauptmietzinses erfolgt jährlich. Der Hauptmietzins verändert sich entsprechend dem Ausmaß, in dem sich der Index ändert. Jene Indexzahl, auf deren Basis die letzte Wertsicherung erfolgte, dient als Basis für die hierauf folgende Wertsicherungsanpassung. Ein Verzicht des Vermieters auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.*

**Kaution**

Grundsätzlich ist die Höhe der Kaution frei vereinbar, wobei die Rechtsprechung eine grundsätzliche Obergrenze in Höhe von 6 Bruttomonatsmieten vorgibt. In Einzelfällen ist es auch möglich, eine höhere Kaution zu vereinbaren, wenn besondere Gründe vorliegen und diese Gründe im Mietvertrag angeführt werden (etwa dass seitens des Vermieters ein besonderes Sicherstellungsbedürfnis besteht, zB aufgrund einer zweifelhaften Leistungsfähigkeit des Mieters oder wegen besonders wertvollen mitvermieteten Gegenständen). \*(7)

**Instandhaltung**

Die Erhaltungspflichten des Vermieters sind im Vollanwendungsbereich des MRG zwingend festgelegt. Nach § 3 MRG hat dieser – nach Maßgabe der wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Möglichkeiten – dafür zu sorgen, dass das Haus und der Mietgegenstand in ortsüblichem Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Bewohner beseitigt werden. Im Mietobjekt selbst muss der Vermieter nur dann Erhaltungspflichten durchführen, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn diese Erhaltungsarbeiten erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben. Darüber hinaus gehende Verpflichtungen, die sich aus § 1096 ABGB ergeben könnten, können jedoch – wie im vorliegenden Mietvertrag – ausgeschlossen bzw abbedungen werden. Wesentlich ist, dass die Erhaltungspflichten (mit Ausnahme von Wartungsarbeiten) – im Vollanwendungsbereich des MRG – nach der Rechtsprechung grundsätzlich nicht auf den Mieter überwälzt werden können. \*(8)

**Änderungen des Mietgegenstandes**

Gemäß § 9 MRG ist der Mieter zur Durchführung von wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes berechtigt, soweit es sich dabei um Verbesserungen handelt. Die Vornahme solcher Veränderungen ist dem Vermieter anzuzeigen; dieser kann seine Zustimmung in folgenden Fällen nicht verweigern, wenn:

* die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik entspricht;
* die Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient;
* die einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet ist;
* der Hauptmieter die Kosten trägt;
* durch die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters entstehen;
* durch die Veränderung keine Schädigung des Hauses, insbesondere dessen Erscheinung, erfolgt;
* die Veränderung keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt.

In anderen Fällen hat der Vermieter die beabsichtigte Veränderung binnen 2 Monaten entweder zu genehmigen oder abzulehnen. \*(9)

Im Mustervertrag ist vorgesehen, dass sämtliche Investitionen in den Mietgegenstand entweder in den Eigentum des Vermieters übergehen oder auf dessen Verlangen rückgängig zu machen sind. Von dieser Regelung ausgenommen ist Aufwandersatz nach § 10 MRG – hierbei handelt es sich um Kosten, die dem Mieter – nach Rückstellung des Mietobjektes – für wesentliche Veränderungen (siehe oben) aliquot der Nutzungsdauer zu ersetzen sind. \*(10)

**Weitergabe und Untervermietung**

Die Untervermietung des Mietgegenstandes kann dem Mieter vertraglich untersagt werden. Die vertragswidrige Untervermietung kann dabei auch einen wichtigen Grund für die Kündigung seitens des Vermieters darstellen (siehe oben). \*(11), (12)

Zu beachten ist allerdings, dass zur (allenfalls gerichtlichen) Durchsetzung dieses Verbotes gemäß § 11 MRG ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung sprechen muss. Ein solcher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet wird, der Untermietzins im Verhältnis zum Mietzins unverhältnismäßig hoch ist, die Anzahl der Bewohner des Mietgegenstandes zu hoch ist oder wenn zu befürchten ist, dass den Hausfrieden durch die Untervermietung gestört werden würde.

Zur Absicherung des Verbotes empfiehlt sich weiters die Aufnahme einer Pönale (Vertragstrafe), die im Falle eines Verstoßes vom Mieter zu zahlen ist.

**Sonstiges**

Zu beachten ist, dass die Anfechtung des Vertrages wegen Irrtum nicht ausgeschlossen werden kann, wenn es sich beim Mietverhältnis um ein Verbrauchergeschäft handelt, dh wenn eine der Parteien als Unternehmen im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes zu betrachten ist. Bei der Vermietung von mehr als 5 Objekten wird das Vorliegen dieser Unternehmereigenschaft (seitens des Vermieters) bereits vermutet, wobei der Vermieter den entsprechenden Gegenbeweis zu erbringen hat. \*(13)

**Kosten und Gebühren**

Hier ist zu beachten, dass die Vertragserrichtungsgebühr für Mietverträge für Wohnzwecke 2017 grundsätzlich abgeschafft wurde. \*(14)