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 das Haus / 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 zu 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.**\*(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.**\*(3)**
  2. Der Mieter kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von … Monaten zum Monatsletzten schriftlich aufkündigen. ***[Eventuell:]*** Der Mieter verzichtet für die Dauer von … Monaten / Jahren auf die Ausübung seines Kündigungsrechts. Das Recht des Mieters zur Auflösung gemäß § 1117 ABGB wird hierdurch nicht berührt.**\*(4)**
  3. Der Vermieter kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von … Monaten zum Monatsletzten schriftlich aufkündigen. ***[Eventuell:]*** Der Vermieter verzichtet für die Dauer von … Monaten / Jahren auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes. Das Recht des Mieters zur Auflösung gemäß § 1118 ABGB wird hierdurch nicht berührt. Ferner ist der Vermieter unbeschadet dieser Bestimmung berechtigt, das Mietverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG, insbesondere im Falle der vertragswidrigen Weitergabe bzw Untervermietung, aufzukündigen.

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 nicht dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Der Hauptmietzins beträgt monatlich EUR …………. .**\* (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**
   1. 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.**\* (6)**
   2. 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.
2. **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 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.
3. **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)**

***Falls Mängel vorhanden sind:***

* 1. Der Mietgegenstand weist bei Übergabe folgende Mängel auf: ……………………….. ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………... 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. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand, seine Einrichtungen und das mitvermietete Inventar pfleglich zu behandeln und notwendig werdenden Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen Einrichtungen auf eigene Kosten in angemessenen Zeitabständen zu warten, dabei im Falle von Störungen sach- und fachgemäß instand zu setzen.
  3. Der Mieter verpflichtet sich, 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 allfälligen 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 7.2 nicht nach, so ist der Vermieter 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. Die Durchführung von Änderungen des Mietgegenstandes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.**\* (9)**
   2. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung gemäß 8.2, so kann er seine Zustimmung von der Verpflichtung des Mieters 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, sofern der Vermieter nicht deren Rückgängigmachung gemäß 8.3 verlangt hat, ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach §§ 1036, 1037 ABGB iVm § 1097 ABGB. **\*(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. 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 notwendigen Arbeiten im Mietgegenstand 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. **Kosten und Gebühren**. **\*(13)**
   1. Der Mieter trägt die Kosten der Vertragserrichtung in Höhe von EUR …………. .
   2. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jede Partei selbst.
2. **Sonstiges**
   1. Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.
   2. Die Vertragsparteien verzichten auf die Irrtumsanfechtung. **\*(14)**
   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 verpflichtet sich zur Einholung sämtlicher allfälliger grundverkehrsbehördlichen Genehmigungen und Bestätigungen, sofern diese notwendig sind. Er verpflichtet sich darüber hinaus, dem Vermieter diesbezüglich vollständig klag- und schadlos zu halten.
   9. 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.
   10. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Partei eine erhält.

Vermieter Mieter

**Anmerkungen zum Mustermietvertrag – ABGB (etwa Ein- oder Zweifamilienhaus)**

**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 letzte dargestellte Kategorie des MRG fallen **(Vollausnahme)**, dh für **Mietverträge für Wohnungen (bzw Ein- oder Zweifamilienhäuser), welche dem MRG überhaupt nicht unterliegen**, konzipiert. Sollte das Mietobjekt in den Vollanwendungsbereich bzw in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen, so verwenden Sie bitte das Vertragsmuster „Mustermietvertrag Altbau“ bzw „Mustermietvertrag Neubau“.

**Mietdauer**

Der Mietvertrag kann entweder auf befristete oder auf unbefristete Dauer abgeschlossen werden. Im Vollausnahmebereich (daher im gegenständlichen Vertrag) kann darüber hinaus ein Endtermin gesetzt werden, der nicht kalendermäßig bestimmbar ist. Praktisches Beispiel ist dabei etwa die Bereitstellung eines anderen Mietobjektes.

Bei einem befristeten Mietvertrag ist zu beachten, dass dieser mangels anderer Vereinbarung bis zum Befristungsende grundsätzlich nicht gekündigt werden kann. Wird dennoch eine einfache Kündigungsmöglichkeit – trotz einer Befristung – gewünscht, so sollte diese daher ausdrücklich festgelegt werden. \*(2)

Von beiden Parteien kann weiters verlangt werden, dass diese für eine gewisse Dauer auf die Ausübung ihres Kündigungsrechtes verzichten. Die dabei festgelegten Fristen müssen dabei nicht zwingend übereinstimmen. \*(3)

Der vorliegende Mustermietvertrag ist derart konzipiert, dass trotz dem oben genannten Verzicht für Mieter und Vermieter eine außerordentliche Kündigung nach § 1117 ABGB bzw § 1118 ABGB möglich ist. Demnach ist der Mieter insbesondere berechtigt, das Mietverhältnis aufzulösen, wenn der Mietgegenstand ohne Verschulden des Mieters in einen Zustand gelangt, wodurch der Mietgegenstand unbrauchbar ist. Der Vermieter dahingegen kann das Mietverhältnis auflösen, wenn der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht oder mit der Entrichtung des Mietzinses in Verzug gerät.

Im vorliegenden Mustervertrag ist darüber hinaus vorgesehen, dass der Vermieter das Mietverhältnis trotz allfälligem Verzicht auf die ordentliche Kündigung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG aufkündigen kann. Relevante wichtige Gründe sind in diesem Zusammenhang insbesondere: \*(4)

* 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.

**Mietzins und Zahlungsmodalitäten**

*Mietzinshöhe*

Die zulässige Höhe des Mietzinses ist im Vollausnahmebereich nicht geregelt. Demnach kann der Vermieter grundsätzlich – bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit und der Verkürzung über die Hälfte („laesio enormis“) – nach freiem Ermessen die Höhe des Mietzinses festsetzen. Mit anderen Worten: der Vermieter genießt hier eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. \*(5)

*Betriebskosten*

Auch die Betriebskosten werden im Vollausnahmebereich nicht zwingend definiert. Es empfiehlt sich jedoch, sich bei deren Festlegung nach dem in §§ 21-24 MRG enthaltenen Katalog zu richten. 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**

Um den Mietzins gegen künftige Entwicklungen des Preisniveaus zu schützen, ist eine Wertsicherung zu empfehlen. Eine solche Bestimmung berechtigt den Vermieter, den Mietzins entsprechend der Entwicklung eines Indexes (gängig ist der österreichische Verbraucherpreisindex) anzuheben. \*(6)

**Kaution**

Grundsätzlich ist die Höhe der Kaution frei vereinbar, wobei Obergrenzen nur durch die – in der Praxis hier eher nicht sehr relevante – Konstrukte der Sittenwidrigkeit und der gröblichen Benachteiligung gesetzt werden.\*(7)

**Instandhaltung**

Die Erhaltungspflichten des Vermieters sind im Vollausnahmebereich nicht zwingend festgelegt. Demnach hat der Vermieter auch hier eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. So kann er dazu optieren, die Erhaltungspflichten sehr weitgehend auf den Mieter abzuwälzen.

Im Mietobjekt selbst muss der Vermieter in dem Fall 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. Darüber hinaus gehende Verpflichtungen, die sich aus § 1096 ABGB ergeben könnten, können – wie im vorliegenden Mietvertrag – ausgeschlossen bzw abbedungen werden.\*(8)

**Änderungen des Mietgegenstandes**

Im Vollausnahmebereich ist der Mieter ebenfalls nicht zwingend zur Durchführung von wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes berechtigt. Der Vermieter kann sohin die Durchführung von solchen Änderungen von seiner Zustimmung abhängig machen. \*(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. Ein Aufwandersatz nicht zwingend geleistet werden. \*(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)

Im Vergleich zum Vollanwendungsbereich des MRG ist ferner die Möglichkeit, die Untermiete zu verbieten, verschärft. Insbesondere ist nicht mehr erforderlich, dass für die (gerichtliche) Durchsetzung dieses Verbotes ein wichtiger Grund, wie etwa die Untervermietung des gesamten Mietgegenstandes, gegen die Untervermietung sprechen muss.

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

**Kosten und Gebühren**

Hier ist zu beachten, dass die Vertragserrichtungsgebühr für Mietverträge für Wohnzwecke 2017 grundsätzlich abgeschafft wurde. \*(13)

**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 und es sich bei der anderen Person um einen Konsumenten handelt. 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.\*(14)