

Mietvertrag

abgeschlossen zwischen

_____ (im Folgenden „Vermieter“ genannt)

und

_____ (im Folgenden „Mieter“ genannt)

(gemeinsam die „Vertragsparteien“)

1. Mietobjekt

1.1 Gegenstand dieses Mietvertrags ist die Wohnung Top-Nr. ____ im Gebäude ____ (nachfolgend „Mietobjekt“ genannt). Der Mieter übernimmt das Mietobjekt im Zustand, in dem es sich zum Zeitpunkt des Mietbeginns befindet.

1.2 Optional: Mitvermietet werden das Kellerabteil Nr. ____ und/oder der KFZ-Stellplatz Nr. ____.

1.3 Optional: Mitvermietet werden Einrichtungsgegenstände laut gesondertem Übergabeprotokoll, das einen integrierten Bestandteil dieses Vertrags bildet.

2. Verwendungszweck

Das Mietobjekt darf ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Änderung des Nutzungszwecks bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3. Mietdauer

3.1 Das Mietverhältnis beginnt am ____ und wird befristet auf ____ Jahre abgeschlossen. Es endet daher automatisch am ____, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedarf. Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu kündigen (§ 29 Abs. 2 MRG).

3.2 Eine Kündigung durch den Vermieter ist nur aus wichtigem Grund im Sinne des § 30 MRG zulässig.

4. Mietzins und Zahlung

4.1 Der monatliche Mietzins setzt sich zusammen aus:

- Hauptmietzins _____
- Betriebskosten und öffentliche Abgaben _____
- Heiz- und Warmwasserkosten _____
- optional: Garagenmietzins _____
- gesetzliche Umsatzsteuer _____

4.2 Der Hauptmietzins beträgt monatlich EUR ____ (inkl. USt). Der Mietzins ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 5. Tag eines jeden Monats, auf folgendes Konto spesen- und abzugsfrei zu überweisen:

IBAN: _____

4.3 Bei Zahlungsverzug werden Mahnspesen in Höhe von EUR 15,- pro Mahnung sowie Verzugszinsen von 4 % p.a. verrechnet. Der Vermieter ist berechtigt, offene Forderungen an ein Inkassobüro zu übergeben; die dadurch entstehenden Kosten trägt der Mieter.

5. Wertsicherung

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit der Forderung plus Nebenforderung vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von Statistik Austria monatlich verlautebarte Verbraucherpreisindex 2020 (Basisjahr 2020) oder ein an seine Stelle tretender Index.

Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat Jahr errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis ausschließlich 5% bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Forderungsbetrages als auch für die Berechnung des neuen Spielraums zu bilden hat. Alle Veränderungsraten sind auf eine Dezimalstelle zu berechnen

Dem Vermieter ist es nicht möglich den Forderungsbetrag innerhalb der ersten 12 Monate ab Beginn des Vertragsverhältnisses neu anzupassen.

6. Kautio

Der Mieter leistet spätestens bei Übergabe des Mietobjekts eine Kautio in Höhe von EUR _____. Diese dient der Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag. Die Kautio ist vom Vermieter gemäß § 16b MRG verzinslich anzulegen.

7. Instandhaltung und Rückgabe

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt sorgfältig zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Objekt in ordnungsgemäßem, besenreinem Zustand unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zu übergeben.

8. Veränderungen am Mietobjekt

Bauliche Veränderungen oder sonstige Eingriffe in das Mietobjekt bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Investitionen des Mieters gehen bei Vertragsende ohne Anspruch auf Ersatz in das Eigentum des Vermieters über.

9. Haftung

Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch ihn, seine Angehörigen oder Besucher am Mietobjekt verursacht werden. Der Vermieter haftet gegenüber dem Mieter ausschließlich für Schäden, die er selbst oder ihm zurechenbare Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

10. Nutzung und Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die Hausordnung einzuhalten und das Mietobjekt sowie die allgemeinen Teile des Hauses pfleglich zu behandeln. Tierhaltung ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet, ausgenommen ungefährliche Kleintiere.

11. Untervermietung und Weitergabe

Eine Weitergabe des Mietobjekts oder die Untervermietung ist ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters unzulässig. Bei Verstoß kann der Vermieter eine Vertragsstrafe von EUR 2.000 verlangen.

12. Betreten des Mietobjekts

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen dürfen das Mietobjekt nach vorheriger Terminvereinbarung aus wichtigem Grund betreten. Bei Gefahr im Verzug ist ein Betreten auch ohne Zustimmung des Mieters zulässig.

13. Vertragsende

Bei Vertragsende ist das Mietobjekt geräumt, gereinigt und samt überlassener Gegenstände sowie Schlüsseln an den Vermieter zu übergeben. Ein Rückgabeprotokoll ist gemeinsam zu erstellen.

14. Sonstige Bestimmungen

Mehrere Mieter haften solidarisch. Aufrechnungen mit Gegenforderungen sind ausgeschlossen. Nebenabreden bestehen nicht; Änderungen bedürfen der Schriftform. Sollte eine Vertragsbestimmung unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen gültig.

Änderungen der Anschrift sind der anderen Partei unverzüglich mitzuteilen. Der Mieter bestätigt den Erhalt eines Energieausweises. Jede Partei trägt ihre eigenen Kosten für rechtliche Beratung.

Vermieter

Mieter