



Musterverträge

Die gegenständlichen Miet- und Kaufverträge wurden von auf Immobilienrecht spezialisierten, renommierten Rechtsanwälten erstellt.

Wichtiger Rechtshinweis

Die hier angebotenen Musterverträge sind eine unverbindliche Vorlage für Rechtsgeschäfte mit Wohnungen, Einfamilienhäuser und Liegenschaften wobei übliche Bestimmungen verwendet wurden. Solche Musterverträge sind stets dem Rechtsgeschäft in seiner konkreten Gestalt anzupassen.

Die Musterverträge können auch dazu gebraucht werden, dass sie dem verantwortlichen Vertragserrichter (Rechtsanwalt bzw. Notar) als Grundlage für einen gewünschten Vertrag übergeben werden.

Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Weitere Verträge

Weitere kostenlose Musterverträge finden Sie auf www.privatimmobilien.at



MIETVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

1)
Herrn/Frau _____, geb. am _____,
Beruf _____, wohnhaft in _____,

als verkaufende Partei, im nachfolgenden kurz verkaufende Partei genannt, einerseits, und

2)
Herrn/Frau _____, geb. am _____,
Beruf _____, wohnhaft in _____,

als kaufende Partei, im nachfolgenden kurz kaufende Partei genannt, andererseits, wie folgt:

I.

Mietgegenstand

Die vermietende Partei ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft
EZ _____, Grundbuch _____,
und des darauf errichteten Einfamilienhauses in _____,

welche den Gegenstand des Mietvertrages samt der im Inventarverzeichnis angeführten
Einrichtung bilden.

II.

Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf
unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer
vierteljährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt
werden.

III. Mietzins

Der monatliche Mietzins beträgt € _____
(in Worten Euro _____)
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 10 %, sowie zuzüglich der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und allfälligen besonderen Aufwendungen.

Eine Erhöhung der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und allfälligen besonderen Aufwendungen hat die mietende Partei zu übernehmen.

Die mietende Partei ist zur Bezahlung der Heizungskosten, der Kosten des Strom- und Gasverbrauches sowie der Telefongebühren verpflichtet.

Der Mietzins von € _____
(in Worten Euro _____)

wird auf dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2000 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat des Mietvertragsabschlusses errechnete Indexzahl. Schwankungen bis ausschließlich 5 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Der vermietenden Partei steht das Recht zu, die aufgelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend bis zur Dauer von 3 Jahren einzuheben.

Für den Fall des Verzuges werden 10% Verzugszinsen vereinbart.

Die mietende Partei erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und allfälligen besonderen Aufwendungen monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung, jeweils bis zum 30.6. des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr, entrichtet werden.

Der Mietzins samt Umsatzsteuer, zuzüglich der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und allfälligen besonderen Aufwendungen bzw. des entsprechenden monatlichen Pauschalbetrages ist jeweils am Ersten des Monats im vorhinein zu bezahlen.

Die Aufrechnung mit Forderungen der mietenden Partei gegen den Mietzins samt Umsatzsteuer, Betriebskosten öffentlichen Abgaben und allfälligen besonderen Aufwendungen ist ausgeschlossen, es sei denn, die Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis, ist gerichtlich festgestellt oder von der vermietenden Partei anerkannt.

IV. Erhaltungspflicht

Die mietende Partei bestätigt, das Mietobjekt samt Einrichtungsgegenständen in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben, verpflichtet sich, es pfleglich zu behandeln und nach Beendigung des Mietverhältnisses in unbeschädigtem Zustand zurückzustellen.

Die mietende Partei haftet für jede Verschlechterung des Mietobjektes und Inventars, soweit sie über die durch den normalen Gebrauch entstehende Abnutzung hinausgeht.

Die mietende Partei hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und Sanitäranlagen so zu warten und so instand zu halten, dass der vermietenden Partei kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Mietobjektes nötig, ist die vermietende Partei verpflichtet, ohne Verzug Anzeige zu machen.

Die mietende Partei ist verpflichtet, in einvernehmlicher Abänderung der Bestimmungen gemäß § 1096 ABGB den Mietgegenstand auf eigene Kosten ohne Anspruch auf Ersatz in gutem Zustand zu erhalten und ihn laufend instand zu setzen.

Die erforderlichen laufenden Serviceleistungen sind durch die mietende Partei auf ihre Kosten durch befugte Serviceunternehmen durchführen zu lassen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die mietende Partei verpflichtet, den Mietgegenstand der vermietenden Partei geräumt und gereinigt, in ordentlichen Zustand zu übergeben.

Die mietende Partei ist verpflichtet, den Garten zu pflegen und alle dafür notwendigen Arbeiten vorzunehmen, insbesondere für die ausreichende Bewässerung zu sorgen, sowie der gesetzlichen Schneeräumungspflicht unter Schad- und Klagloshaltung der vermietenden Partei zu entsprechen.

V. Verwendungszweck

Die Vermietung erfolgt ausschließlich für Wohnzwecke und zur Verwendung durch die mietende Partei und ihre Familie.

Jede Art von Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes, insbesondere auch jede Abtretung, Verpfändung und Übertragung der Mietrechte an dritte Personen, auch im Wege des Tausches, sohin jede Überlassung an dritte Personen, in welcher Form auch immer, sei es zur Gänze oder teilweise, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist unzulässig und berechtigt die vermietende Partei zur Kündigung des Mietverhältnisses.

VI. Benützung

Die mietende Partei erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrung der Wasserzufuhr, Gebrechen an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus sonstigen Mängel udgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die vermietende Partei diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

Bauliche Veränderungen dürfen nicht vorgenommen werden.

Die Entfernung der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände ist nicht gestattet.

Investitionen der mietenden Partei an der Substanz des Mietgegenstandes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der vermietenden Partei.

Investitionen, welche fest mit dem Mietgegenstand verbunden sind, wie beispielsweise unter Verputz gelegte Leitungen, eingebaute Safes, Fußbodenbelege, Wandverkleidungen, usw. haben bei Beendigung des Mietverhältnisses im Mietgegenstand zu verbleiben und gehen ohne Anspruch auf Entschädigung in das Eigentum der vermietenden Partei über. Andere Investitionen können von der mietenden Partei entfernt werden, falls dadurch keine Beeinträchtigung der Substanz des Mietgegenstandes eintritt. Zu einer Entfernung von Investitionen, welcher Art auch immer, ist die mietende Partei bei Beendigung des Mietverhältnisses jedenfalls dann verpflichtet, wenn die vermietende Partei dieses Verlangen stellt.

Die mietende Partei hat gegen die vermietende Partei keinen Anspruch auf Ersatz allfälliger, von ihr getätigter Aufwendungen.

Die vermietende Partei oder ihr Beauftragter kann den Mietgegenstand jederzeit aus triftigen Gründen nach vorheriger Ankündigung betreten, z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle des Verkaufes des Mietgegenstandes und 3 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses mit Mietinteressenten.

Die vermietende Partei oder ihr Beauftragter hat weiters das Recht, den Mietgegenstand in angemessenen Zeitabschnitten nach Terminabsprache zu besichtigen, um die Einhaltung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu überwachen.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist, verpflichtet sich die mietende Partei zur Räumung für die jeweilig unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Die mietende Partei erklärt, bei Beschlagnahme oder Unbenützbarkeit des Mietgegenstandes infolge behördlicher Maßnahmen, Unruhen oder kriegerischer Ereignisse sowie in anderen Fällen höherer Gewalt keine Rechtsfolgen gegenüber der vermietenden Partei abzuleiten.

Im Mietgegenstand vor Rückgabe an die vermietende Partei vorhandene Telefonanschlüsse sind von der mietenden Partei samt den dazugehörigen Nummern nach Wahl der vermietenden Partei an diese oder einen von ihr bezeichneten Mietnachfolger ohne Anspruch auf Vergütung zu übertragen.

Die mietende Partei haftet der vermietenden Partei ohne Einschränkung für alle Schäden, die insbesondere durch sie, ihre Familienangehörigen, ihre Mitbewohner, von ihr Beauftragte oder von ihren Gästen am Mietgegenstand verursacht werden; weiters für jeden Schaden, der der vermietenden Partei daraus entstehen sollte, dass die mietende Partei eine der Vertragsbestimmungen nicht, nicht zur Gänze oder nicht termingerecht erfüllen sollte.

Die mietende Partei verzichtet auf die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen gegen die vermietende Partei, falls sich im Zusammenhang mit Renovierungen, Zu- oder Umbauten am Einfamilienhaus oder sonst auf dem Mietgegenstand sowie durch Störung der (technischen) Anlagen des Hauses eine vorübergehende Beeinträchtigung in der Benützung des Mietgegenstandes ergibt.

Die vermietende Partei übernimmt keine wie immer geartete Haftung für Schäden, die im Zusammenhang oder als Folge von Ereignissen höherer Gewalt eintreten.

VII. Kautio

Bei Vertragsunterfertigung hat die mietende Partei eine Kautio in Höhe von € _____
(in Worten Euro _____)
zu übergeben.

Diese geht in das Eigentum der vermietenden Partei über und ist der mietenden Partei bei Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes nach Abzug allfälliger Forderungen der vermietenden Partei binnen 30 Tagen nach Rückstellung des Mietgegenstandes wieder auszufolgen.

Eine allfällige Verzinsung gebührt der mietenden Partei.

Die vermietende Partei ist berechtigt, aus dieser Kautio alle Forderungen aus dem Mietverhältnis abzudecken, ohne dass damit die Verpflichtung der mietenden Partei getilgt ist. Diese bleibt vielmehr verpflichtet, die Kautio unverzüglich auf die ursprüngliche Höhe zu ergänzen. Die Nichterfüllung dieser Verpflichtung berechtigt die vermietende Partei zur Kündigung des Mietverhältnisses.

Die Aufrechnung von Forderungen der mietenden Partei gegen die Kautio ist ausgeschlossen.

VIII. Allgemeine Bestimmungen

Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Abreden; für Abänderungen und Ergänzungen wird die Schriftform vereinbart.

Die Kosten und Gebühren für die Errichtung und Vergebührung des Mietvertrages trägt die mietende Partei.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins, einschließlich Umsatzsteuer, Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und allfälligen besonderen Aufwendungen für das Jahr € _____
(in Worten Euro _____)
beträgt.

Dieser Mietvertrag wird in drei Gleichschriften errichtet, von denen jede Vertragspartei eine erhält und eine für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern bestimmt ist.

XI. Inventar und Sonstiges

Die mietende Partei verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebene Inventargegenstände schonend und pfleglich zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern:

Ort/Datum _____

Verkaufende Partei	Kaufende Partei

eigenhändige Unterschriften samt deren Geburtsdaten in notariell bzw. gerichtlich beglaubigter Form