



**Privatimmobilien.at**  
**Mehr Geld für Sie** Gratis inserieren, provisionsfrei finden

## **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](http://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 Eigentümerin von \_\_\_\_\_-stel  
Anteilen an der Liegenschaft EZ \_\_\_\_\_, Grundbuch \_\_\_\_\_,  
Grundstücksadresse \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, mit welchen Anteilen untrennbar das  
Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. \_\_\_\_\_ verbunden ist.  
Diese aus \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (Bezeichnung bzw. Anzahl der Räume)  
bestehende Eigentumswohnung Top Nr. \_\_\_\_\_ im Ausmaß von  
\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Wohnfläche samt der im Inventarverzeichnis angeführten Errichtung und  
das Kellerabteil Nr. \_\_\_\_\_ bilden den Mietgegenstand.

## 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 einschließlich 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.

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 Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und allfälligen besonderen Aufwendungen bzw. der entsprechende monatliche Pauschalbetrag ist jeweils am Ersten des Monats im vorhinein zu bezahlen.

Die Aufrechnung mit Forderungen der mietenden Partei gegen den Mietzins samt Umsatzsteuer zuzüglich 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 ernststen Schäden des Mietobjektes nötig, ist der vermietenden Partei ohne Verzug Anzeige zu machen.

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 ordentlichem Zustand zu übergeben.

## **V. Verwendungszweck**

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

Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung besteht, ist es der mietenden Partei ohne schriftliche Zustimmung der vermietenden Partei untersagt, das Mietobjekt entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen zu überlassen oder unterzuvermieten. Der mietenden Partei ist es nicht gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten oder zu verpfänden.

## **VI. Benützung**

Die mietende Partei erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrung der Wasserzufuhr, Gebrechen an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus sonstigen Mängeln undgl. 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.

Sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften bestehen, hat die mietende Partei 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 einem 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 des Hauses oder des Mietgegenstandes, Zu- oder Umbauten 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.

Das Halten von Tieren jeder Art bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der vermietenden Partei. Eine solche Zustimmung kann begründet widerrufen werden.

## **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.

