



**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

Mietgegenstand ist die im Hause \_\_\_\_\_

im \_\_\_\_\_ Stock gelegene Wohnung, Tür Nr \_\_\_\_\_.

Der Mietgegenstand besteht aus \_\_\_\_\_ Zimmer(n), Küche, Vorzimmer,  
Bad und Klosett, Balkon und hat eine Nutzfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Mitvermietet wird ein Kellerabteil.

Die mietende Partei ist zur Teilnahme an der Zentralheizungs- und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet. Die mietende Partei hat ihren Anteil an den Gesamtkosten dieser Gemeinschaftsanlagen, unabhängig davon, ob sie diese in Anspruch nimmt oder nicht, während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses zu leisten.

Der Mietgegenstand wurde vor Unterfertigung des Mietvertrages von den Vertragsparteien eingehend besichtigt. Die mietende Partei bestätigt, dass sich der Mietgegenstand in einem guten und brauchbaren Zustand befindet. Die Badegelegenheit entspricht dem zeitgemäßen Standard und sind Zentralheizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage voll funktionsfähig.

Der mietenden Partei werden von der vermietenden Partei \_\_\_\_\_ Stück Wohnungsschlüssel und \_\_\_\_\_ Stück Haustorschlüssel ausgehändigt.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken und bedarf die Änderung des Verwendungszweckes der schriftlichen Zustimmung durch die vermietende Partei.

## II. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden.

## III. Mietzins

Der am Ersten eines jeden Kalendermonats im vorhinein zu entrichtende Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

a.) Aus dem Hauptmietzins in Höhe von € \_\_\_\_\_  
(in Worten Euro \_\_\_\_\_ ).  
Der Hauptmietzins wird auf den 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. Die vermietende Partei hat ihr Erhöhungsbegehren spätestens 14 Tage vor dem nächsten Mietzinsternin schriftlich bekannt zu geben.

b.) Aus dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben.  
Der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben beträgt \_\_\_\_\_ %.

Die mietende Partei ist mit der angemessenen Versicherung des Hauses gegen Glasbruch und gegen Sturmschäden und mit erforderlichen Änderungen der bestehenden Versicherungsverträge einverstanden und verpflichtet sich zur Bezahlung der auf den Mietgegenstand entfallenden Anteile an den Versicherungsprämien.

c.) Aus dem Anteil für besondere Aufwendungen.  
Der auf den Mietgegenstand entfallende Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes des Aufzuges, der Warmwasseraufbereitungsanlage und der zentralen Wärmeversorgungsanlage beträgt gegenwärtig \_\_\_\_\_ %.

d.) Aus der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die mietende Partei erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, zentrale Wärmeversorgungsanlage und Warmwasseraufbereitungsanlage monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung gemäß dem Mietrechtsgesetz entrichtet werden.

## IV. Erhaltungspflicht

Die mietende Partei ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich und gemäß den Bestimmungen des Mietvertrages zu behandeln und nach Beendigung des Mietverhältnisses in unbeschädigtem Zustand zurückzustellen. Die mietende Partei haftet für jede Verschlechterung des Mietgegenstandes, soweit sie über die durch den normalen Gebrauch entstehende Abnutzung hinausgeht.

Die mietende Partei haftet der vermietenden Partei für jeden Schaden aus einer unsachgemäßen Behandlung oder Verwendung des Mietgegenstandes durch sie oder ihre Mitbewohner. Die mietende Partei hat den Mietgegenstand und seine Einrichtungen, wie insbesondere die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und Sanitäreinrichtungen so zu warten und so instand zu halten, dass der vermietenden Partei und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Mietgegenstandes bzw. des Hauses notwendig, ist der vermietenden Partei ohne Verzug dies anzuzeigen.

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

Die mietende Partei verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung.

Bauliche Veränderungen dürfen nicht vorgenommen werden.

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

Die vermietende Partei oder ihr Beauftragter kann den Mietgegenstand jederzeit bei Gefahr in Verzug, aus wichtigen Gründen nach vorheriger Ankündigung, betreten. Wichtige Gründe sind die Notwendigkeit, Reparaturen festzustellen oder durchzuführen, der beabsichtigte Verkauf des Mietgegenstandes, die Besichtigung des Mietgegenstandes 3 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses mit Mietinteressenten.

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

Sollte eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen davon zur Durchführung von Reparaturen erforderlich sein, so verpflichtet sich die mietende Partei zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer. Ein Anspruch auf Kostenersatz besteht nicht, wenn die vermietende Partei an dem zugrundeliegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat.

Die mietende Partei erteilt ihre Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietgegenstandes, insbesondere zu solchen, die eine Standardverbesserung herbeiführen.

## **V. Aufrechnung**

Die Aufrechnung mit Forderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen, es sei denn, daß die Gegenforderung in einem rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit der mietenden Partei besteht, gerichtlich festgestellt oder von der vermietenden Partei anerkannt ist.

## **VI. Kautio**

Die mietende Partei hat bei Vertragsunterfertigung eine Kautio in Höhe von \_\_\_\_\_ Hauptmietzinsen (brutto), das sind € \_\_\_\_\_ (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 innerhalb von 30 Tagen nach Rückstellung des Mietgegenstandes wieder aufzufolgen.

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 Gegenforderungen gegen die Kautio ist ausgeschlossen.

## **VII. Kosten und Gebühren**

Die Kosten der 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 besonderen Aufwendungen für das Jahr € \_\_\_\_\_ (in Worten Euro \_\_\_\_\_ ) beträgt.

Der Mietvertrag wird in drei Gleichschriften errichtet, von denen jeder Vertragsteil eine erhält und eine für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern bestimmt ist.

**VIII.  
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*