



**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 untervermietende Partei ist Hauptmieter der Wohnung Top Nr \_\_\_\_\_  
im Hause \_\_\_\_\_  
Diese aus \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Bezeichnung bzw. Anzahl der Räume)  
bestehende Wohnung Top Nr. \_\_\_\_\_ im Ausmaß von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Wohnfläche samt der im Inventarverzeichnis angeführten Einrichtung und das Kellerabteil  
Nr. \_\_\_\_\_ bilden den Mietgegenstand.

## II. Mietzeit

Das Untermietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_  
und wird auf die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren abgeschlossen.  
Es endet daher am \_\_\_\_\_, ohne dass es einer weiteren  
Aufkündigung bedarf.

Ausdrücklich wird festgestellt, dass keine Nebenabreden zur Verlängerung der  
Untermietdauer bestehen und dass solche nur in schriftlicher Form rechtswirksam  
vereinbart werden können.

### **III. Mietzins**

Der monatliche Untermietzins 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 untermietende Partei zu übernehmen.

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

Der Untermietzins 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 untermietende 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 Untermietzins 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 untermietenden Partei gegen den Untermietzins samt Umsatzsteuer zuzüglich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und allfälligen besonderen Aufwendungen ist ausgeschlossen, es sei denn, die Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Untermietverhältnis, ist gerichtlich festgestellt oder von der untervermietenden Partei anerkannt.

### **IV. Erhaltungspflicht**

Die untermietende Partei bestätigt, das Mietobjekt samt Einrichtungsgegenständen in gutem, brauchbaren Zustand übernommen zu haben, verpflichtet sich, es pfleglich zu

behandeln und nach Beendigung des Untermietverhältnisses in unbeschädigtem Zustand zurückzustellen.

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

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

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

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die untermietende Partei verpflichtet, den Mietgegenstand der untervermietenden Partei geräumt und gereinigt, in ordentlichem Zustand zu übergeben.

## **V.**

### **Verwendungszweck**

Die Untervermietung erfolgt ausschließlich für Wohnzwecke und zur Verwendung durch die untermietende Partei und ihre Familie.

Es ist der untermietenden Partei ohne schriftliche Zustimmung der untervermietenden Partei untersagt, das Mietobjekt entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen zu überlassen oder unterzuvermieten. Der untermietenden Partei ist es nicht gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten oder zu verpfänden.

## **VI.**

### **Benützung**

Die untermietende 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 untervermietende 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 untermietenden Partei an der Substanz des Mietgegenstandes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der untervermietenden Partei. Investitionen, welche fest mit dem Mietgegenstand verbunden sind, wie beispielsweise unter Verputz gelegte Leitungen, eingebaute Safes, Fußbodenbelege, Wandverkleidungen, u.s.w. haben bei

Beendigung des Mietverhältnisses im Mietgegenstand zu verbleiben und gehen ohne Anspruch auf Entschädigung in das Eigentum der untervermietenden Partei über. Andere Investitionen können von der untermietenden Partei entfernt werden, falls dadurch keine Beeinträchtigung der Substanz des Mietgegenstandes eintritt. Zu einer Entfernung von Investitionen, welcher Art auch immer, ist die untermietende Partei bei Beendigung des Mietverhältnisses jedenfalls dann verpflichtet, wenn die untervermietende Partei dieses Verlangen stellt.

Sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften bestehen, hat die untermietende Partei gegen die untervermietende Partei keinen Anspruch auf Ersatz allfälliger, von ihr getätigter Aufwendungen.

Die untervermietende 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 Untermietverhältnisses mit Mietinteressenten.

Die untervermietende 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 untermietende Partei zur Räumung für die jeweilig unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Die untermietende 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 untervermietenden Partei abzuleiten.

Im Mietgegenstand vor Rückgabe an die untervermietende Partei vorhandene Telefonanschlüsse sind von der untermietenden Partei samt den dazugehörigen Nummern nach Wahl der untervermietenden Partei an diese oder einem von ihr bezeichneten Mietnachfolger ohne Anspruch auf Vergütung zu übertragen.

Die untermietende Partei haftet der untervermietenden 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 untervermietenden Partei daraus entstehen sollte, daß die untermietende Partei eine der Vertragsbestimmungen nicht, nicht zur Gänze oder nicht termingerecht erfüllen sollte.

Die untermietende Partei verzichtet auf die Geltendmachung von Schadenersatzforderungen gegen die untervermietende 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 untervermietende 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 untervermietenden Partei. Eine solche Zustimmung kann begründet widerrufen werden.

Die untermietende Partei ist zur Einhaltung der Hausordnung verpflichtet.

## **VII. Kautio**

Bei Vertragsunterfertigung hat die untermietende Partei eine Kautio in Höhe von € \_\_\_\_\_  
(in Worten Euro \_\_\_\_\_ )  
zu übergeben.

Diese geht in das Eigentum der untervermietenden Partei über und ist der untermietenden Partei bei Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes nach Abzug allfälliger Forderungen der untervermietenden Partei binnen 30 Tagen nach Rückstellung des Mietgegenstandes wieder auszufolgen.  
Eine allfällige Verzinsung gebührt der untermietenden Partei.

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

Die Aufrechnung von Forderungen der untermietenden 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 untermietende Partei.

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

