

Selbstberechnung der Mietvertragsgebühr:  
€ ,-- x 36 Monate = ,-- x 1,0% =€  
Perg am

# MIETVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen der  
WLP IMMOBILIEN GmbH  
FN 375334m  
Zeitling 66, 4320 Perg  
in folge kurz Vermieter genannt, und

Herrn/Frau

Beruf: , geb. am

wohnhaft in

(E-Mail: Tel.: ),

in Folge kurz Mieter genannt,

wie folgt:

## 1. Mietgegenstand

Der Vermieter ist Eigentümer des Hauses XXX, 4320 Perg, EZ XXX, Grundbuch XXX, Bez. Ger. Perg. Der Mietvertrag bildet einen Teil dieser Liegenschaft, nämlich die Wohnung Top Nr. XXX, im XXXgeschoß bestehend aus Vorraum, Abstellraum, Bad/WC, Küche und XXX im Gesamtausmaß von ca. XXX m<sup>2</sup> zuzüglich Balkon ca. XXX m<sup>2</sup> samt zugehörigem Kellerabteil und Autoabstellplatz Nr. XXX.

Der Vermieter vermietet und übergibt an den Mieter, und dieser mietet und übernimmt von Ersterem das vorstehend bezeichnete Bestandsobjekt zu den nachfolgend beschriebenen Bedingungen.

Die Vermietung des Mietgegenstandes ist nur zu Wohnzwecken für den Mieter. Jede andere Verwendungsart ist ausgeschlossen.

## 2. Mietdauer

Das Bestandverhältnis beginnt am XXX und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der Vermieter ist jedoch berechtigt, den Mietvertrag gemäß § 1118 ABGB vorzeitig ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung zur Auflösung zu bringen, insbesondere dann, wenn

- a) der Mieter mit einer Mietzinsrate oder einer monatlichen Betriebskostenabrechnung oder Teilen davon bzw. einer sonstigen Zahlungsverpflichtung trotz einer schriftlichen Mahnung über eine Nachfrist von 8 Tagen hinaus ganz oder teilweise in Verzug ist, oder

- b) der Mieter den Bestandgegenstand grob vernachlässigt oder verwaarlosten läßt oder Handlungen setzt, die gegen die Bestimmungen dieses Vertrages verstoßen oder den Interessen des Vermieters grob zuwiderlaufen, oder
- c) der Mieter die Bedingungen der Wohnbauförderung insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der Einkommensgrenzen und der Begründung des Hauptwohnsitzes im Mietgegenstand nicht erfüllt, oder
- d) der Mieter die jeweils gültige Hausordnung trotz Unterlassungsaufforderung weiter verletzt, oder
- e) über das Vermögen des Mieters ein Konkurs-, ein Ausgleichs- oder ein Vorverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Konkurseröffnung mangels Vermögen abgewiesen wird oder ein sonstiges Schuldenregulierungsverfahren eingeleitet wird, oder
- f) der Mieter ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters im Bestandgegenstand Tiere hält.

Die Vertragsparteien erklären die vorstehend angeführten Umstände als wichtig und bedeutsam für den Vermieter und werden diese gemäß § 30 Abs.2.Z.13 MRG jedenfalls auch als Kündigungsgrund vereinbart.

Wird das Mietverhältnis aufgrund Punkt 2a bis 2f vorzeitig aufgelöst, ist der Mieter auch für den Zeitraum nach Räumung verpflichtet, bis zur erneuten Weitervermietung maximal jedoch für 3 Monate, die Miete sowie die Betriebskosten und sämtliche andere Nebenkosten weiter zu bezahlen.

Der Mieter ist berechtigt das Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten schriftlich aufzukündigen.

### **3. Mietzins**

Der Hauptmietzins beträgt monatlich für die Wohnung **EUR XXX**  
für den Abstellplatz, mit vermietete Einrichtung **EUR XXX**  
jeweils pro Monat und zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (derzeit 10% bzw. 20%).

Der Hauptmietzins beträgt brutto somit derzeit insgesamt **EUR XXX,--** pro Monat.

Der Hauptmietzins ist auf der Basis des Verbraucherpreisindex 2010 wertgesichert. Berechnungsgrundlage bildet die für den Vormonat ab Beginn des Bestandsverhältnisses verlaubliche Indexziffer. Indexschwankungen bis einschließlich 3% bleiben unberücksichtigt. Übersteigt die Änderung der Indexziffer jedoch die Grenze von 3%, so ist auf Basis der gesamten Überschreitung ein geänderter Hauptmietzins zu bezahlen. Dieser Hauptmietzins bleibt wiederum solange unverändert, bis eine neue Änderung des Indexes von mehr als 3% eintritt. Der Spielraum ist bei jedem Unter- und Überschreiten neu zu berechnen, wobei die jeweils letzte Indexziffer die Grundlage für die Neuberechnung des Spielraumes und damit der Forderung dient. Der aufgrund des Indexes berechnete Hauptmietzins ist jeweils auf einen vollen Eurobetrag aufzurunden. Der Mieter ist verpflichtet, den aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzins unaufgefordert zur Überweisung zu bringen, widrigenfalls der Vermieter berechtigt ist, auch für die Vergangenheit den erhöhten Hauptmietzins einzufordern. Sollte der

Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart werden, ist die Wertsicherung nach dem an seine Stelle tretenden Index, ansonsten nach jenem anderen, die Veränderung der Kaufkraft wiedergebenden Index zu berechnen, der diesem am nächsten kommt.

Außer dem Hauptmietzins hat der Mieter die für den Mietgegenstand vorgeschriebenen monatlichen Akontierungen für Betriebskosten und öffentliche Abgaben im Sinne des Mietrechtsgesetzes laut Vorschreibung des Vermieters / der Hausverwaltung (derzeit **EUR XXX,-** inkl. USt.) und die Akontierungen für die Gemeinschaftsanlagen (z.B. Heiz- und Warmwasserkosten) (derzeit **EUR XXX,-** inkl. USt.) fristgerecht zu überweisen und die sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Nachforderungen binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung durch den Vermieter / die Hausverwaltung zu bezahlen.

Der Hauptmietzins, die Akontozahlungen sowie die Umsatzsteuer sind monatlich im vorhinein am 01. eines jeden Monats bei einem 5-tägigen Respiro abzugs- und spesenfrei und ohne weitere Aufforderung auf das Konto Nr. XXX bei der Raiffeisenbank Perg zu bezahlen. Soweit der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen aus diesem Mietverhältnis nicht fristgerecht nachkommt, gelten 6 % Verzugszinsen als vereinbart.

Der Mieter stimmt auch dem Abschluß, der Erneuerung oder Änderung von Versicherungsverträgen gegen andere Schäden im Sinne des § 21 Abs. 1 Z. 6 MRG zu, wie besonders gegen Glasbruch, Sturmschäden und dgl. mehr.

#### **4. Kautio**

Zur Sicherstellung sämtlicher Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag, insbesondere Forderungen aus der Beendigung des Mietverhältnisses, Forderungen für eventuelle Schäden, leistet der Mieter eine Kautio in Höhe von **EUR XXX,-** (in Worten Euro XXX). Dieser Kautionsbetrag ist vom Mieter bei Mietvertragsunterfertigung an den Vermieter bar zu bezahlen.

Der Vermieter ist berechtigt, sämtliche rückständigen Forderungen gegen den Mieter aus dieser Kautio zu decken. Im Falle einer Inanspruchnahme der Kautio oder Teilen derselben ist diese vom Mieter umgehend wieder auf die vertraglich vereinbarte Höhe zu ergänzen. Der Mieter ist nicht berechtigt, irgendwelche Verpflichtungen des Vermieters gegen die Kautio aufzurechnen. Sollten bei Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter noch irgendwelche Forderungen, welcher Art auch immer, gegen den Mieter zustehen, insbesondere auch anfallenden Kosten infolge nicht ordnungsgemäßer Übergabe des Mietgegenstandes, so ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Beträge aus der Kautionssumme einzubehalten. Anderenfalls sind zwei Drittel der Kautio spätestens 2 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und das restliche Drittel der Kautio binnen 30 Tagen nach Vorliegen der Jahresabrechnung der Hausverwaltung insbesondere über Betriebskosten, Heiz- und Warmwasserkosten sowie Steuern und öffentliche Abgaben für das Jahr, in dem das Mietverhältnis geendet hat, an den Mieter zurückzuzahlen.

Die Kautio wird pauschal mit 0,1 % pro Jahr verzinst. Diese Zinsen werden bei Auszahlung der Kautio ermittelt und bezahlt.

Besteht eine Meinungsverschiedenheit hinsichtlich des restlichen Verrechnungssaldos zwischen Vermieter und Mieter, ist die Rückzahlung erst mit Rechtskraft einer gerichtlichen Entscheidung fällig. Bis dahin dient die Kautions zur Sicherstellung des Vermieters für strittige Ansprüche.

## **5. Übergabe**

Festgestellt wird, daß die Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand an den Mieter übergeben wird. Der Mieter bestätigt bei Übergabe - in einem anzufertigenden Protokoll - durch seine Unterschrift, daß er den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen hat. Der Mieter hat die gesamte Wohnung schonend zu benutzen und nach Beendigung des Mietverhältnisses im übernommenen Zustand zurückzustellen.

Es wird festgehalten, daß sich in der Wohnung eine vollmöblierte Küche inkl. Elektrogeräte sowie diverse andere Einrichtungsgegenstände (Handtuchhalter, WC-Rollenhalter etc.) befinden.

Ein Telefonanschluß kann auf Kosten des Mieters veranlaßt und betrieben werden. Festgestellt wird, daß für Strom, Heizung, Warm- und Kaltwasser eigene Zähler vorhanden sind. Der Mieter stimmt hiermit zu, daß die Abrechnung der Heizkosten, des Warmwassers, des Kaltwassers und der Kanalbenutzungsgebühr entsprechend dem Verbrauch erfolgt. Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses auf seine Kosten diesbezüglich eine Zwischenabrechnung durchführen zu lassen.

Der Mieter bestätigt bei Übergabe den Erhalt von Wohnungsschlüssel, welche nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter zurückzustellen sind. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nur zum Teil nach, ist der Vermieter berechtigt, die betreffenden Schlösser samt Schlüssel auf Kosten des Mieters erneuern zu lassen. Dem Mieter ist es untersagt, die bestehenden Schlösser auszuwechseln oder an der Wohnungstüre Zusatzverriegelungen anzubringen.

## **6. Untervermietung**

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung, die Abtrennung von Bestandteilen sowie überhaupt jede Verfügung des Mieters, infolge derer die Ausübung des Bestandrechtes oder der Gebrauch des Mietgegenstandes ganz oder nur zum Teil, entgeltlich oder unentgeltlich, dauernd oder vorübergehend, dritten Personen überlassen wird, ist ausdrücklich untersagt.

## **7. Veränderungen am Mietobjekt**

Bauliche oder sonstige Veränderungen und Investitionen im Mietgegenstand, so wie auch die Anbringung von Ankündigungen, Antennen, Schildern und dergleichen auch außerhalb des Mietgegenstandes bedürfen der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese sind mangels gegenteiliger schriftlicher Vereinbarung bei Beendigung des Mietverhältnisses über Verlangen des Vermieters entweder auf Kosten des Mieters zu beseitigen und der vorherige Zustand wieder herzustellen, oder aber sind nach Wahl des Vermieters im Mietgegenstand zu belassen, wobei diese entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters übergehen. Dem Mieter ist es auch verboten Fliesen anzubohren oder sonst wie zu beschädigen.

## **8. Instandhaltung**

Der Mieter erklärt bei Übergabe, den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem und gutem Gebrauchszustand übernommen zu haben und daß der Mietgegenstand zum bedungenen Gebrauch tauglich ist. Er verpflichtet sich den Mietgegenstand stets in ordentlichem und gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Es sind auf seine Kosten auch Schäden, die aus Zufall und ohne Verschulden erfolgen oder auf Abnutzung zurückzuführen sind (z.B. Bruch einer WC-Schale, etc.) zu vergüten bzw. instandzusetzen. Der Mieter verpflichtet sich überdies bei überdurchschnittlicher Abnutzung, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wände und Decken des Mietgegenstandes mit weißer Silikatfarbe neu auszumalen, weiters den Küchenblock, die Böden, die gesamte Wohnung entsprechend gründlich zu reinigen sowie das Kellerabteil zu räumen. Bei Beschädigung hat der Mieter entsprechend Ersatz zu leisten. Ein Anspruch des Mieters gem. § 1096 ABGB wird ausgeschlossen.

## **9. Haftung**

Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Beschädigungen des Mietgegenstandes oder der in der gemeinsamen Benützung aller Hausbewohner stehenden Teile des Hauses sowohl durch sich selbst als auch durch ihm zurechenbare dritte Personen.

## **10. Allgemeine Bestimmungen**

Das Halten von Hunden und sonstigen Tieren aller Art ist untersagt und bedarf im Ausnahmefall der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dem Mieter ist es untersagt, gegen den Hauptmietzins samt allen Nebenleistungen und Betriebskosten sowie Umsatzsteuer irgendwelche Forderungen aufzurechnen, die ihm - aus welchem Titel immer - gegen den Vermieter oder die Hausverwaltung zustehen sollten. Allfällige mehrere Mieter haften für alle Ansprüche aus diesem Mietverhältnis zur ungeteilten Hand.

Der Mieter ist in Kenntnis der Hausordnung, des Energieausweises und des Merkblattes Stand XXX und verpflichtet sich, die Bestimmungen derselben einzuhalten.

Der Mieter erklärt, daß er die Förderungsvoraussetzungen laut OÖWBF-Gesetz 1993 und Neubauförderungsverordnung, insbesondere die Einkommensgrenzen, erfüllt und verpflichtet sich, im gegenständlichen Mietgegenstand seinen Hauptwohnsitz umgehend nach Übergabe zu begründen und seinen bisherigen Wohnsitz aufzugeben, dem Vermieter einen Durchschlag des Meldezettels zu übergeben sowie weiters die entsprechenden Einkommensnachweise vorzulegen.

Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis. Soweit der Mieter den Mietgegenstand über den vertragsmäßigen Inhalt hinaus benützt, handelt es sich bloß um eine prekaristische Gebrauchsüberlassung, welche vom Vermieter jederzeit und ohne Angabe von Gründen widerrufen werden kann.

Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person ist berechtigt, zum Zwecke der Feststellung des Zustandes des Mietgegenstandes oder zur Feststellung von Schäden, den Mietgegenstand nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters zu betreten. In dringenden Fällen kann eine Verständigung des Mieters unterbleiben. Schäden sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter erklärt bereits jetzt seine Zustimmung, daß in den letzten drei Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigter Zugang zur Wohnung, auch in Anwesenheit von Mietinteressenten erhalten, um eine nahtlose Weitervermietung zu gewährleisten.

Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben aller Art trägt der Mieter alleine.

Der Mieter ist verpflichtet eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckung für den Mietgegenstand abzuschließen und dem Vermieter darüber einen Nachweis zu übergeben.

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hiedurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll eine Regelung treten, die dieser bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise am besten entspricht und berücksichtigt, was die Vertragsparteien nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei je eine für den Vermieter und eine für den Mieter bestimmt ist.

Perg, am

.....  
Vermieter

.....  
Mieter

Wohnung Top Nr. XXX  
4320 Perg, XXX

**Übergabeprotokoll zum Mietvertrag vom \_\_\_\_\_**

Der Mieter bestätigt das Bestandobjekt entsprechend Pkt. 5. und Pkt. 8. des Mietvertrages übernommen zu haben.

Ebenfalls bestätigt der Mieter den Erhalt von ..... Wohnungsschlüsseln.

Der Mieter bestätigt den Erhalt der Hausordnung, des Energieausweises und des Merkblattes.

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Miete inkl. Betriebs- und Heizkostenkonto in Höhe von € XXX,-- für den Monat XXX. Ebenfalls bestätigt der Vermieter den Erhalt von € XXX,-- als Kautions.

Die Übergabe erfolgt am \_\_\_\_\_.

Zählerstände:	Strom	.....
	Warmwasser	.....
	Kaltwasser	.....

Heizkörper: Wohnzimmer:..... Küche:..... Bad:.....

Mängel:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Perg, am \_\_\_\_\_

.....  
Vermieter

.....  
Mieter