

HAUPTMIETVERTRAG

(MRG Vollenwendung, Wohnung)

abgeschlossen zwischen

Pensionsversicherungsanstalt
Friedrich-Hillegeist-Straße 1
1021 Wien
(im Folgenden kurz "Vermieterin") einerseits

und

..... [Vorname, Zuname, Titel, Geburtsdatum]
..... [Adresse, Tel., Mail]
(im Folgenden kurz "Mieter") andererseits,

unter Beitritt von (falls zutreffend)

..... [Vorname, Zuname, Titel, Geburtsdatum]
..... [Adresse, Tel., Mail]
(im Folgenden kurz "Bürge und Zahler")

wie folgt:

I. kurzer Überblick

Mietgegenstand:
Verwendungszweck: Wohnung
Vertragsbeginn:
Vertragsdauer:
HMZ netto monatlich: €
Inventarmiete: €
Wertsicherung:
Sicherstellung:
Besonderes:

II.

Mietgegenstand, Verwendungszweck

- (1) Die Vermieterin ist Alleineigentümerin der mit einem Zinshaus bebauten Liegenschaft EZ., KG, GB, mit der Grundstücksadresse
- (2) Mietgegenstand ist der Innenraum der Wohnung top Nr., Stiege, im obigen Gebäude.
- (3) Der Mietgegenstand besteht aus und hat ein Nutzflächenausmaß von ca. m² (bzw. beheizbare Fläche ca. m²). Dem Mietgegenstand ist ein/kein Kellerabteil zugeordnet.

Der Mietgegenstand befindet sich in [brauchbarem/neu adaptierten] Zustand.

Heizung/Warmwasser: (Kombitherme/Zentralheizung, Boiler, Durchlauferhitzer)

Ausstattungskategorie gemäß § 15a Abs. 1 MRG:

Mitvermietet sind die auf dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden, Inventarverzeichnis aufgelisteten Einrichtungsgegenständen laut Beilage ./1.

Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzunutzen:

..... (z.B. Lift, Waschküche, Fahrradabstellplätze)

- (4) Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken (darin eingeschlossen die teilweise Nutzung für solche berufliche Tätigkeiten, die üblicherweise in Wohnräumen ausgeübt werden) verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung der Vermieterin. Es wird empfohlen, diese gegebenenfalls in Schriftform einzuholen.

Wird der Mietgegenstand auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, so ist die Vermieterin unbeschadet ihres Unterlassungsanspruches berechtigt, für diesen Zeitraum eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des vereinbarten Hauptmietzinses vom Mieter zu fordern.

- (5) Dem Mieter werden für die Bestanddauer die Schlüssel ausgehändigt.

III.

Vertragsdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Das Mietverhältnis kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen beendet werden. Es kann beiderseits unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, jeweils zum Ende eines Kalendermonats, gekündigt werden, von Seiten des Mieters jedoch erst nach Ablauf von 12 Monaten und von der Vermieterin nur aus den im Gesetz angeführten Gründen.
- (3) Die Möglichkeit der Vertragsbeendigung gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleibt von dieser Bestimmung unberührt.

IV.

Mietzins

- (1) Der Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, dem Mietzins für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Inventarmiete), den Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an besonderen Aufwendungen und der Umsatzsteuer (USt) in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

- (2) **Variante A** Richtwertmietzins:

Der monatliche Hauptmietzins beträgt netto..... €
(Euro).

Dieser Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 bis 4 MRG errechnet sich aus dem Richtwert samt Zuschlägen und Abstrichen.

Maßgebende Umstände für den inkludierten Lagezuschlag sind die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines "Gründerzeitviertels"), insbesondere (umfassend beschreiben).

- Variante B** angemessener Mietzins:

Der monatliche Hauptmietzins beträgt netto €
(Euro).

Dieser Hauptmietzins ist angemessen gemäß § 16 Abs. 1 MRG.

Inkludiert ist die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines "Gründerzeitviertels"), insbesondere (umfassend beschreiben)

- (3) Der monatliche Mietzins für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände (Inventarmiete) gemäß § 25 MRG beträgt netto €
(Euro).
- (4) Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses und der Inventarmiete vereinbart.

Wertsicherung, wenn **Abs. 1 Variante A** gilt:

Die Wertsicherung erfolgt nach Maßgabe der in § 5 des Richtwertgesetzes vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte - ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert. Sollte diese Wertsicherung nicht mehr zur Anwendung gelangen bzw. die Richtwertänderung nicht mehr im Bundesgesetzblatt kundgemacht werden, dann gilt für die Wertsicherung die nachfolgende Regelung (Variante B).

Wertsicherung, wenn **Abs. 1 Variante B** gilt:

Die Wertsicherung erfolgt nach dem von Statistik Austria verlautbarten aktuellen VPI oder dem an seine Stelle tretenden Index. Als Ausgangsbasis für diese Wertsicherung gilt die Indexziffer für den Monat der Vertragsunterfertigung. Die Wertsicherung erfolgt derart, dass jeweils ab 1. April auf Basis der Indexentwicklung bis zum vorangegangenen Dezember neu berechnet wird. Die erste Indexanpassung erfolgt dann, wenn der Beobachtungsmontat (Dezember) erstmals nach dem Ausgangsmontat liegt.

Sollte dereinst überhaupt kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von Statistik Austria angewendet wurden, sodass die Kaufkraft der ursprünglich vereinbarten Entgelte erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen 4 Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag eines Vertragsteiles der Präsident der Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

- (5) Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (derzeit §§ 21 bis 24 MRG).

Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der wirtschaftlich zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung

des Hauses, auch betreffend Glasbruch, Sturmschaden und erweiterten Leitungswasserschaden zu bzw. tritt den bestehenden Verträgen bei.

(6) Der gesamte Mietzins zu Vertragsbeginn beträgt:

Hauptmietzins (10 % USt) netto:	€
Inventarmiete (10 % USt) netto:	€
BK (10 % USt) netto:	€
Lift (10 % USt) netto:	€
Heizung (20 % USt) netto:	€
Summe netto	€
USt gesamt	€
Gesamt	€

(7) Ein Verzicht auf die Benützung der in Vertragspunkt II. Abs. (3) angeführten Gemeinschaftsanlagen oder Teilen derselben bedarf der Vereinbarung, soweit nicht die gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

(8) Der vereinbarte Gesamtmietzins ist im Voraus jeweils am 5. eines Kalendermonates fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Zeitpunkt des Einlangens maßgebend.

Der Mieter haftet der Vermieterin für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen. Bei Zahlungsverzug gelten Verzugszinsen in Höhe von 8 % p.a. als vereinbart.

(9) Die Aufrechnung von Forderungen des Mieters gegen die Mietzinsforderung der Vermieterin ist unzulässig, ausgenommen die Gegenforderung ist gerichtlich festgestellt, von der Vermieterin anerkannt, oder steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Mietzinsforderung.

(10) Erklärungen des Mieters an die Vermieterin auf Zahlscheine gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Vermieterin.

(11) Mehrere Mieter eines Mietgegenstandes haften für den gesamten Mietzins zur ungeteilten Hand.

(12) Aus zeitlich vorübergehenden Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung, sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitung udgl. kann der Mieter gegenüber der Vermieterin keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern diese daran kein grobes Verschulden trifft.

V.

Nutzung, Erhaltung, Haftung

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand unter Schonung der Substanz zu nutzen.
- (2) Der Mieter hat den Mietgegenstand zu warten und insoweit instand zu halten, als nicht die Vermieterin zur Instandhaltung aufgrund gesetzlicher Vorschriften verpflichtet ist. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Ausdrücklich hingewiesen wird auf die jährliche erforderliche Wartung und periodische Abgasmessung der Warmwasser-/Heizgeräte, welche auf Veranlassung und auf Kosten des Mieters durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen ist.
- (3) Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, ist der Mieter verpflichtet, der Vermieterin ohne Verzug Anzeige zu machen.
- (4) Kommt der Mieter einer ihn treffenden Wartungs-, Instandhaltungs-, und/oder Erneuerungspflicht nicht nach, kann die Vermieterin nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.
- (5) Der Mieter haftet für alle Schäden, die der Vermieterin aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes entstehen und auf ein Verschulden des Mieters bzw. der von ihm im Mietobjekt aufgenommenen Personen zurückzuführen sind.
- (6) Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch die Vermieterin oder die von dieser beauftragten Person aus wichtigen Gründen zu gestatten und den Mietgegenstand hiezu nach Voranmeldung - jedoch nicht zur Unzeit - zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann die Vermieterin jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, den Mietgegenstand betreten. Der Mieter hat im Falle längerer Abwesenheit Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand gegebenenfalls innerhalb angemessenen Frist zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden aufzukommen hat.

- (7) Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung des Mietgegenstandes zuzulassen, soweit dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an Teilen des Hauses notwendig oder zweckmäßig ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. bei Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

Beabsichtigt der Mieter eine wesentliche Veränderung des Mietgegenstandes, so hat er dies dem Vermieter ausreichend detailliert vorher anzuzeigen. Im Einzelnen gelten die gesetzlichen Bestimmungen (§ 9 MRG).

- (8) Der Mieter verzichtet hinsichtlich eigener Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch, ausgenommen Ansprüche für Aufwendungen, die der Vermieter gemäß § 3 MRG vorzunehmen gehabt hätte.
- (9) In jedem Fall hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Unterlagen (z.B. Kaminbefund) Sorge zu tragen. Arbeiten sind ausschließlich von einschlägig befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unterputz verlegt werden.
- (10) Der Mieter hat alle durch von ihm durchgeführte bzw. beauftragte Arbeiten der Vermieterin entstehenden Kosten zu ersetzen. Dazu gehören auch allfällige Aufwendungen für außerordentliche Reinigungsmaßnahmen und eine allfällige Entschädigung an Dritte, deren Rechte im Zuge der Arbeiten beeinträchtigt werden.
- (11) Die Tierhaltung im Mietgegenstand bedarf der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.
- (12) Der Mieter ist verpflichtet im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages die Bezugsverträge für Gas- und Stromversorgung des Mietgegenstandes auf seinen Namen an- bzw. umzumelden. Dem Mieter steht zwar während des aufrechten Mietverhältnisses ein etwaiger Wechsel des Energieanbieters zu, bei Rückstellung muss jedoch derselbe Energieanbieter wie zum Zeitpunkt der Übergabe unter Vertrag sein.
- (13) Der Mieter hat die laufenden Kosten für Telefon, Telefax und dergleichen selbst zu bezahlen und dafür Sorge zu tragen, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses etwaige Rückstände nicht bestehen. Es ist dem Mieter untersagt, die Strom- und Gasversorgung des Mietobjektes - zu welchem Zeitpunkt auch immer - nicht aufrecht zu erhalten.

(14) Festgehalten wird, dass der Mieter einen Energieausweis vorgelegt erhielt.

VI.

Untervermietung, Weitergabe

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist nicht gestattet, soweit § 11 MRG nichts Gegenteiliges regelt.

VII.

Auskunftspflicht

Sofern der Mieter einem oder mehreren weiteren Bewohner(n) im vertragsgegenständlichen Mietobjekt Unterkunft iSd § 3 MeldeG gibt, ist der Mieter verpflichtet, dies der PVA schriftlich anzuzeigen.

VIII.

Kautions

(1) Zur Sicherstellung seiner vertraglichen und gesetzlichen Pflichten aus diesem Mietvertrag erlegt der Mieter spätestens bei Vertragsabschluss eine Kautions in Höhe von rund 3 Bruttomonatsmieten

..... € **0,00**

in Form der Einzahlung bzw. Überweisung auf ein von der Vermieterin bekannt zu gebendes Kautionskonto.

(2) Der Mieter verpflichtet sich, der Vermieterin sämtliche Auskünfte hinsichtlich seiner politischen Exponiertheit bzw. - sollte die die Kautions einzahlende Person eine vom Mieter verschiedene Person sein - hinsichtlich der politischen Exponiertheit dieser Person im Sinne des § 2 Ziffern 6 – 8 Finanzmarkt-Geldwäschegesetz (kurz: FM-GwG) iVm § 11 Absatz 3 FM-GwG zu erteilen.

(3) Sofern der Mieter bzw. die die Kautions einzahlende, vom Mieter verschiedene Person juristische Personen sind, verpflichtet sich der Mieter, der Vermieterin sämtliche Auskünfte hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Eigentümerschaft bzw. der wirtschaftlichen Eigentümerschaft der die Kautions einzahlenden Person im Sinne des § 6 Absatz 1 Ziffer 2 FM-GwG iVm § 6 Absatz 3 FM-GwG zu erteilen.

- (4) Der Mieter verpflichtet sich schließlich, die Vermieterin über sämtliche Änderungen, die seine politische Exponiertheit bzw. die politische Exponiertheit der die Kautions einzahlenden Person betreffen, und – sofern der Mieter bzw. die die Kautions einzahlende Person juristische Personen sind – die Vermieterin über sämtliche Änderungen seiner wirtschaftlichen Eigentümerschaft bzw. der wirtschaftlichen Eigentümerschaft der die Kautions einzahlenden Person unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die Vermieterin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

IX.

Sonstige Bestimmungen

- (1) Solange der Mieter der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis bringt, erfolgen Zustellungen an die Adresse des Mietgegenstandes.
- (2) Es bestehen keine mündlichen und oder schriftlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages – auch die Vereinbarung des Abgehens von der Schriftform – sind nur rechtswirksam, wenn sie schriftlich erfolgt sind.
- (4) Beide Parteien verzichten darauf diesen Vertrag wegen Irrtums anzufechten.
- (5) Dieser Vertrag wird in 2 Gleichschriften ausgefertigt, wovon je eine für die beiden Vertragsteile bestimmt ist.
- (6) Die beitretende(n) Partei(en) haftet/haften als Bürge(n) und Zahler zur ungeteilten Hand für alle finanziellen Verpflichtungen des Mieters aus diesem Mietverhältnis gegenüber der Vermieterin. Im Falle der Inanspruchnahme ihrer Haftung, verpflichtet/verpflichten sie sich zur Zahlung des ausstehenden Betrages nach erster Aufforderung binnen 14 Tagen.

- (7) Der Mietvertrag wird zunächst einseitig vom Mieter und (wenn vorhanden) dem (allen) Bürgen und Zahler unterfertigt. Danach findet der interne Genehmigungsvorgang und, nach dessen positivem Ausgang, die Gegenzeichnung durch die Vermieterin statt. Erst mit dieser Gegenzeichnung der Vermieterin kommt der vorliegende Vertrag zu Stande. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er die erste Unterfertigung leistet, ohne Rechtsanspruch auf eine Gegenzeichnung durch die Vermieterin.

Beilage(n):
Inventarverzeichnis

Wien, am

Wien, am

.....
Mieter

.....
Bürge und Zahler

Wien, am

.....
Vermieterin

MUSTER