



# MIETVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen der  
WLP IMMOBILIEN GmbH  
mit Sitz in 4040 Linz, Blütenstraße 11  
Büro: 0732/299927  
E-Mail: mail@lp.immo  
in Folge kurz Vermieter genannt, und

Herrn / Frau	Wählen Sie ein Element aus.
geb. am	Wählen Sie ein Element aus.
wohnhafte in	Wählen Sie ein Element aus.
Tel.:	Wählen Sie ein Element aus.
E-Mail:	Wählen Sie ein Element aus.
Beruf:	Wählen Sie ein Element aus.

in Folge kurz Mieter genannt,

wie folgt:

## 1. Mietgegenstand

Der Vermieter ist Eigentümer des Hauses Wählen Sie ein Element aus., 4320 Perg, EZ Wählen Sie ein Element aus., Grundbuch Wählen Sie ein Element aus., Bezirksgericht Perg. Der Mietvertrag bildet einen Teil dieser Liegenschaft, nämlich die Wohnung Top Nr. Wählen Sie ein Element aus., im Wählen Sie ein Element aus. bestehend aus Wählen Sie ein Element aus. im Gesamtausmaß von ca. Wählen Sie ein Element aus. m<sup>2</sup> zuzüglich Balkon ca. Wählen Sie ein Element aus. m<sup>2</sup> samt zugehörigem Kellerabteil und Autoabstellplatz Nr. Wählen Sie ein Element aus..

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

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

## 2. Mietdauer, Kündigung

Das Bestandverhältnis beginnt am Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben. und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der Vermieter ist jedoch berechtigt, den Mietvertrag gemäß § 1118 ABGB und § 30 MRG vorzeitig ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung zur Auflösung zu bringen, insbesondere dann, wenn

- a) der Mieter mit einer Mietzinsrate oder einer monatlichen Betriebskostenakontozahlung 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 jeweils gültige Hausordnung trotz Unterlassungsaufforderung weiter verletzt, oder
- d) 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
- e) 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 der Punkte 2a bis 2e 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 von **Wählen Sie ein Element aus. Jahren** jeweils zum Monatsletzten und dann unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist schriftlich aufzukündigen. Der Mieter verzichtet also auf eine Kündigung vor Ablauf dieser Frist.

### 3. Mietzins, Nebenkosten, Indexierung

Der Hauptmietzins beträgt monatlich für die Wohnung **EUR Wählen Sie ein Element aus.** Entgelt für den Abstellplatz und mitvermietete Einrichtung **EUR Wählen Sie ein Element aus.** jeweils pro Monat und zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (derzeit 10% bzw. 20%).

Der Mietzins beträgt brutto somit derzeit insgesamt **EUR Wählen Sie ein Element aus.** pro Monat.

Der Hauptmietzins ist auf der Basis des Verbraucherpreisindex 2000 = 100 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 verlaublich 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 Mietzins hat der Mieter die für den Mietgegenstand vorgeschriebenen monatlichen Akontierungen für Betriebskosten und öffentliche Abgaben im Sinne des Mietrechtsgesetzes (§§ 21 ff MRG und § 24 MRG) laut Vorschreibung des Vermieters / der Hausverwaltung (derzeit **EUR** Wählen Sie ein Element aus. inkl. USt.) und die Akontierungen für die Gemeinschaftsanlagen (z.B. Heiz- und Warmwasserkosten) (derzeit **EUR** Wählen Sie ein Element aus. 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 Mietzins, die Akontozahlungen sowie die Umsatzsteuer in Höhe von in Summe **EUR** Wählen Sie ein Element aus. sind monatlich im Vorhinein am 01. eines jeden Monats bei einem 5-tägigen Respiro abzugs- und spesenfrei und ohne weitere Aufforderung auf das Konto Wählen Sie ein Element aus. zu bezahlen. Mehrere Mieter haften für die Entrichtung des gesamten Mietzinses solidarisch. Soweit der Mieter seiner Zahlungsverpflichtung aus diesem Mietverhältnis nicht fristgerecht nachkommt, gelten 5% 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** Wählen Sie ein Element aus. (in Worten Euro Wählen Sie ein Element aus.). 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 Mietzinsrückstände, Rückstände aus Betriebskostenabrechnungen, sonstige Zahlungsrückstände und anfallende 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 0,01 % 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 Kautio zur Sicherstellung des Vermieters für strittige Ansprüche.

## **5. Übergabe, Einrichtungsgenstände, Abrechnung**

Festgestellt wird, dass die Wohnung samt Nebenräumlichkeiten (Kellerabteil, Autoabstellplatz etc.) in sehr gutem 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 samt Nebenräumlichkeiten schonend zu benützen 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 stimmt ausdrücklich zu, dass die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten exakt nach dem Mietzeitpunkt und nicht nach dem Kalenderjahr erfolgt. Es erfolgt daher eine Endabrechnung exakt zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses. Eine etwaige Gutschrift wird erstattet und eine etwaige Nachzahlung ist vom Mieter nach Aufforderung zu zahlen, der Mieter erhält eine schriftliche Abrechnung bis spätestens 30.06. des Folgejahres nach Beendigung des Mietverhältnisses.

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 (auch z.B. Haustürschloss usw.) 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 Bestandrechten 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 wiederherzustellen, 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. Wartung, Instandhaltung, Rückstellung des Mietgegenstandes**

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 ist verpflichtet, die notwendigen Wartungsarbeiten in der Wohnung und bei den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen auf seine Kosten zu veranlassen.

Der Mieter verzichtet hinsichtlich der vom ihm getätigten Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand samt Nebenräumlichkeiten im Zustand wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem, vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung von allen Fahrnissen geräumt und gereinigt dem Vermieter zu übergeben.

Der Mieter verpflichtet sich überdies, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wände und Decken des Mietgegenstandes mit weißer Silikatfarbe neu auszumalen, wenn eine überdurchschnittliche Abnutzung bzw. Verschmutzung vorliegt bzw. eine andere Farbe als weiß verwendet wurde, weiters den Küchenblock, die Böden, die gesamte Wohnung samt Nebenräumlichkeiten entsprechend gründlich zu reinigen sowie das Kellerabteil zu räumen. Bei Beschädigung hat der Mieter entsprechend Ersatz zu leisten.

## **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 Haustieren ist untersagt und bedarf im Ausnahmefall der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Unter dieses Verbot fallen nicht artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche ungefährliche Kleintiere (wie Ziervögel, Zierfische, Hamster oder Meerschweinchen) und solche Tiere, auf die die Bewohner des Mietgegenstandes aus medizinischen Gründen angewiesen sind (wie Blindenhunde usw.)

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 und des Merkblattes und verpflichtet sich, die Bestimmungen derselben einzuhalten. Ebenfalls ist der Mieter in Kenntnis des Energieausweises und bestätigt den Erhalt noch vor Vertragsabschluss.

Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder oder Kinderwagen usw., außerhalb des Mietgegenstandes ist unzulässig, soweit ein Freihalten dieser Flächen zur Sicherung des Fluchtweges, für Einsatzkräfte etc. geboten ist.

Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen dieses Formerfordernisses. 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.

Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages trägt der Vermieter.

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 in Kraft treten, die dieser bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise am besten entspricht und berücksichtigt, was die Vertragsparteien nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben.

Für Erklärungen und Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird aus Beweisgründen die Einhaltung der Schriftform empfohlen. Dem Mieter wird empfohlen, keine Erklärungen oder Mitteilungen auf Zahlscheinen oder im Wege des Onlinebankings abzugeben.

Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass seine persönlichen Daten vom Vermieter entsprechend gespeichert und verarbeitet werden dürfen. Der Mieter kann auf Anfrage Einsicht in die von ihm gespeicherten Daten nehmen. Die Löschung der Daten erfolgt 10 Jahre nach Beendigung des Mietverhältnisses.

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

Perg, am [Klicken](#) oder [tippen](#) Sie, um ein Datum einzugeben.

.....  
Vermieter

.....  
Mieter