



# Muster von immoverkauf24 Mietvertrag Altbauwohnungen

---



zwischen

\_\_\_\_\_

— nachfolgend Vermieter genannt

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

und

\_\_\_\_\_

— nachfolgend Mieter genannt

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

wird folgender Mietvertrag für Wohnraum geschlossen:

## § 1 Mieträume

1. Zur Benutzung als Wohnung

werden im Hause \_\_\_\_\_

Straße, Hausnummer, Ort

vermietet:

\_\_\_\_\_

Geschoss mitte / rechts / links

bestehend aus \_\_\_\_\_ Zimmern, Küche, Flur, Bad, WC, \_\_\_\_\_ Keller, \_\_\_\_\_ Boden, \_\_\_\_\_  
Garten. Garage / Stellplatz \_\_\_\_\_ (Unzutreffendes bitte streichen)

Die Wohnfläche beträgt \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

2. Der Mieter ist berechtigt, soweit vorhanden, Waschküche und Trockenboden sowie folgende Einrichtungen  
(z. B. Waschmaschine, Trockner) \_\_\_\_\_  
nach Vorgabe der Hausordnung oder der besonderen Nutzungsordnung mitzubedenutzen.

3. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt:

Haustürschlüssel: \_\_\_\_\_ Wohnungsschlüssel: \_\_\_\_\_ Kellerschlüssel: \_\_\_\_\_

Briefkastenschlüssel: \_\_\_\_\_ Sonstige Schlüssel: \_\_\_\_\_

4. Der Vermieter ist dazu verpflichtet, bei der Beschaffung nachweislich erforderlicher zusätzlicher Schlüssel mitzuwirken. Die Kosten für die Schlüssel trägt der Mieter.
5. Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand.

## § 2 Mietzeit

1. Beginn des Mietverhältnisses: \_\_\_\_\_

Beispielvariante 1 (unbefristet):

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und endet mit Ablauf des Monats, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung, unter Einhaltung einer Frist von \_\_\_\_\_ Monaten ausspricht. Für die Dauer von \_\_\_\_\_ Monaten verzichtet der Mieter auf die Kündigung des Mietvertrags. Somit ist eine wirksame Kündigung frühestens zum \_\_\_\_\_ zulässig.

Beispielvariante 2 (befristet):

Das Mietverhältnis ist auf \_\_\_\_\_ Jahre befristet und endet somit am \_\_\_\_\_, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis, nach Ablauf eines Jahres, auch vor dem festgelegten Befristungszeitpunkt jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen (gemäß § 29 Abs. 2 MRG).

2. Der Vermieter ist berechtigt das Mietverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG aufzukündigen.

## § 3 Mietzins

1. Der Mietzins setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

- |  |                  |
|--|------------------|
| a.) Hauptmietzins:   | EUR _____        |
| b.) Anteilige Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Aufwendungen:    | EUR _____        |
| c.) Heiz- und Warmwasserkosten:  | EUR _____        |
| d.) 10 % Umsatzsteuer aus Hauptmietzins und anteiligen Betriebskosten: | EUR _____        |
| e.) 20 % Umsatzsteuer aus Heizungsentgelt:                             | EUR _____        |
| <b>Gesamt:</b>   | <b>EUR _____</b> |

2. Die in § 3 Abs. 1b angegebenen Kosten setzen sich gemäß §§ 21-24 MRG zusammen aus den anteiligen Betriebskosten, laufenden öffentlichen Abgaben sowie Auslagen für die Verwaltung, Aufwendungen für die Hausbetreuung und dem Anteil an besonderen Aufwendungen. Vom Mieter sind Nebenkosten in Höhe eines Anteils von \_\_\_\_\_ %, bezogen auf den Gesamtnutzwert, zu entrichten.

3. Der Vermieter ist verpflichtet die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen für Nebenkosten bis spätestens zum 30. Juni des Folgejahres mit den tatsächlich angefallenen Kosten anhand von Belegen abzurechnen. Sich daraus ergebende Gutschriften bzw. Nachzahlungen sind innerhalb von 14 Tagen vom Mieter auszugleichen.
4. Der gesamte Mietzins gemäß § 3 Abs. 1 ist spätestens bis zum 5. eines jeden Monats auf das nachstehende Bankkonto zu überweisen:

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_  
Kreditinstitut: \_\_\_\_\_  
IBAN: \_\_\_\_\_  
BIC: \_\_\_\_\_

Im Falle von Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro und Verzugszinsen in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro p. a. zu berechnen. Weiterhin ist der Vermieter berechtigt, offene Inkassoforderungen und die hierdurch entstehenden Kosten dem Mieter in Rechnung zu stellen.

#### § 4 Wertsicherung

1. Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der von der Statistik Austria verlautbarte Verbraucherpreisindex des Jahres \_\_\_\_\_ oder ein zukünftig an dessen Stelle tretender Index. Als Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung wird die für den Monat des Mietvertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl genommen.
2. Die Höhe des Hauptmietzinses ändert sich entsprechend dem Ausmaß, in dem sich der Index ändert. Die Wertsicherung des Hauptmietzinses erfolgt jährlich. Die Indexzahl, auf deren Grundlage die letzte Wertsicherung erfolgt ist, dient als Grundlage für die darauffolgende Wertsicherungsanpassung.

#### § 5 Kautio

1. Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrags eine Mietsicherheit in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro. Diese ist spätestens bis zur Unterfertigung dieses Mietvertrags in bar oder per Überweisung zu bezahlen. Die Kautio dient zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters, die sich aus diesem Mietvertrag ergeben. Der Geldbetrag muss vom Vermieter, falls nicht ohnehin als Sparbuch übergeben, auf einem Sparbuch veranlagt werden oder auf eine andere Art, die allerdings zwingend eine gleich hohe Sicherheit und eine entsprechend gute Verzinsung gewährleistet (gemäß § 16b MRG).
2. Sollte der Mieter Forderungen aus diesem Vertrag trotz Fälligkeit nicht nachkommen, ist der Vermieter berechtigt die Kautio im Falle von Mietzinsrückständen, Verletzungen der Instandhaltungspflicht oder Räumungs- und Reinigungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall ist der Differenzbetrag vom Mieter unverzüglich wieder auszugleichen.
3. Nach Beendigung des Mietvertrags muss die Kautio vom Vermieter innerhalb von 14 Tagen an den Mieter zurückgegeben werden, solange keine Forderungsrückstände gegen den Mieter bestehen.

## § 6 Instandhaltung

1. Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume verpflichtet (gemäß § 3 MRG).
2. Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand sowie allgemeine Teile des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln. Bei Beendigung des Mietverhältnisses – unter Berücksichtigung normaler Abnutzung – ist der Mietgegenstand in gleich gutem Zustand an den Vermieter zurückzugeben.
3. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und dessen Einrichtungen, insbesondere die Wasser- und Stromleitungen und sanitäre Anlagen sowie Lichtleitungs-, Gasleitungs- und Heizungsanlagen so zu warten, dass dem Vermieter und anderen Mietern des Hauses keine Nachteile entstehen (gemäß § 8 Abs. 1 MRG).
4. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache, der die Behebung von ernsten Schäden notwendig macht, so hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich davon Anzeige zu machen. Der Vermieter ist daraufhin verpflichtet diesen schnellstmöglich zu beheben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, ist der Vermieter berechtigt die daraufhin anfallenden Kosten, aufgrund von Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten, dem Mieter in Rechnung zu stellen. Der Mieter erklärt, den Vermieter aus seiner Verletzung dieser Pflicht schad- und klaglos zu halten.
5. Ein Anspruch des Mieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen. Somit sind alle Pflichten zur Instandhaltung des Mietobjekts, die nicht gemäß § 3 MRG vom Vermieter erledigt werden müssen, vom Mieter zu erfüllen.

## § 7 Benutzung

1. Der Mieter hat die gemieteten Räume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen; hierzu zählt auch das regelmäßige Reinigen der Fensterscheiben einschließlich der Rahmen. Der Mieter hat für die ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Eine ordnungsgemäße Lüftung liegt vor, wenn morgens und abends ausreichend lange quergelüftet wird.
2. Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung des Hauses und der Mietsache sowie sämtlicher zur gemeinsamen Benutzung der Hausgemeinschaft stehenden Teile des Hauses, die er, die Angehörigen seines Haushalts oder die Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.
3. Der Mieter ist zur Einhaltung der Hausordnung verpflichtet. Darüber hinaus haftet der Mieter für die Einhaltung der Hausordnung auch für Angehörige seines Haushalts und Personen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.
4. Tiere dürfen nicht in der Mietsache gehalten werden. Die Haltung von üblichen, ungefährlichen Kleintieren, die gewöhnlich in einem Käfig gehalten werden (wie z. B. Wellensittichen und Hamstern) und deren Haltung keine behördliche Zustimmung erfordert, stellt eine Ausnahme dar. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwah-

rung von Tieren. Sofern die Parteien etwas anderes wollen, bedarf es einer vorherigen schriftlichen Vereinbarung.

## § 8 Veränderung am Mietgegenstand

1. Ist eine Beseitigung ernster Schäden am Mietgegenstand notwendig, so ist der Mieter zur Duldung dieser kurzfristigen Nutzung und Veränderung seines Mietobjekts ohne Ersatzansprüche verpflichtet. Darüber hinaus ist der Mieter zur Duldung der vorübergehenden Nutzung und Veränderung seines Mietobjekts für die Durchführung von Veränderungen in anderen Mietobjekten verpflichtet, solange diese zumutbar sind (gemäß § 8 Abs. 2 MRG).
2. Sofern es sich nicht um wesentliche Verbesserungen nach § 9 Abs. 1 MRG handelt, ist vom Mieter für beabsichtigte Veränderungen am Mietobjekt vorher rechtzeitig und ausdrücklich die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Der Vermieter kann seine Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter sich zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Mietobjekts bei Beendigung des Mietvertrags verpflichtet. Darüber hinaus haftet der Mieter unabhängig vom eigenen Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder am Haus durch solche Arbeiten entstehen.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über, mit Ausnahme von Ersatzansprüchen nach § 10 MRG.

## § 9 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Dem Vermieter oder einem von ihm Befugten ist das Betreten der Wohnung gestattet, sofern das Betreten zur Prüfung des Wohnungszustandes oder zur Durchführung von Arbeiten im Mietgegenstand (gemäß § 8 Abs. 2 und 3) dient. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, sie Mietinteressenten bei absehbarem Ablauf der Mietzeit oder Kaufinteressenten bei beabsichtigtem Verkauf zu zeigen. Der Vermieter teilt dem Mieter die Termine und angemessene Zeiten vorher mit.
2. In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Räume zu jeder Tages- und Nachtzeit – auch in Abwesenheit des Mieters – gestattet.

## § 10 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei seinem Auszug, muss der Mieter die Mieträume gemäß § 7 Ziffer 2 dieses Vertrags besenrein und im sauberen Zustand wieder an den Vermieter zurückgeben.
2. Vom Mieter entfernte Ausstattungen hat er in gebrauchsfähigem Zustand wiederherzustellen.
3. Sämtliche Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, muss der Mieter dem Vermieter aushändigen.
4. Für die Rückgabe der Räume ist ein entsprechendes Übergabeprotokoll zu erstellen, in dem auch alle Zählerstände (Heizung und Wasser) eingetragen werden.

## § 11 Sonstige Vereinbarungen

1. Sofern eine Mietpartei aus mehreren Personen besteht, haften diese für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Ohne Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter weder zu einer Untervermietung der Mieträume, noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Die Eintrittsberechtigung in den Mietvertrag im Todesfall nach § 14 MRG bleibt davon unberührt.
3. Der Mieter ist nicht berechtigt Gegenforderungen mit dem zu entrichtenden Mietzins aufzurechnen und diesen deshalb ganz oder teilweise zurückzuhalten.
4. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für jedes Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.
5. Für den Fall, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam bzw. nicht durchführbar sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw. nicht durchführbare Bestimmung durch eine wirksame ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen bzw. nicht durchführbaren Bestimmung so nahe wie möglich kommt.
6. Den Energieausweis hat der Mieter vom Vermieter erhalten. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Energieausweis enthaltenen Informationen. Auf diesbezügliche Ansprüche gegen den Vermieter wird hiermit ausdrücklich seitens des Mieters verzichtet.

---

Ort, Datum

---

Vermieter/Vertreter

---

Ort, Datum

---

Mieter/Vertreter

## Sie haben noch Fragen? Unsere Experten warten schon auf Sie!

immoverkauf24 ist das Immobilienportal in Österreich, das sich auf die Beratung rund um den Verkauf und Kauf von Immobilien spezialisiert hat. Unserem Portal sind nur erfahrene Experten und [Immobilienmakler](#) angeschlossen, die seit vielen Jahren erfolgreich Immobilien verkaufen. Wir helfen Ihnen gerne dabei, den passenden Profi direkt bei Ihnen vor Ort zu finden. Die durch unsere Sachverständigen durchgeführten Immobilienbewertungen sind professionell, kostenlos und ohne weitere Verpflichtung.

### Zum passenden Makler in drei einfachen Schritten:



#### 1. Rufen Sie uns an

Kontaktieren Sie uns kosten-  
frei unter: **0800 400 483**.  
Sie werden von  
Experten beraten!



#### 2. Empfehlung erhalten

Wir empfehlen Ihnen  
unverbindlich den Makler,  
der zu Ihnen und Ihrer  
Immobilie passt.



#### 3. Makler kennenlernen

Sind Sie mit der Empfehlung  
einverstanden, stellen wir  
den Kontakt zwischen Ihnen  
und dem Makler her.

**Oder einfach online das Formular ausfüllen und Maklerempfehlung erhalten:**

**Gratis!**

**Jetzt Maklerempfehlung erhalten**

### Unser Versprechen:

Ihr persönlicher Ansprechpartner von immoverkauf24 berät Sie bei all Ihren Fragen immer individuell, fair und kostenfrei.

### Das sagen unsere Kunden:



Sehr hilfreich

Wilfried A. sagt:

„Danke für den informativen Service“



Tadellos

Niki R. sagt:

„Danke für die zeitnahe, präzise Auskunft“

Dieses Dokument ist ein unverbindliches Muster. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es soll lediglich als Anregung und Hilfestellung für Formulierungen dienen und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung.