



PHH
RECHTSANWÄLTE

**KEINE EMPFEHLUNG, VERSTEHT SICH NUR ALS MUSTER
VORAB IST uU ZUSTIMMUNG DES VERMIETERS EINZUHOLEN**

UNTERMIETVETRAG

abgeschlossen zwischen

einerseits als Vermieter

A. [...]
 FN [...]
 A – [...]
 (nachfolgend: „**Untervermieter**“)

und andererseits als Mieter

B. [...]
 FN [...]
 A – [...]
 (nachfolgend: „**Untermieter**“)

(Untervermieter und Untermieter jeweils nachfolgend auch „Partei“, gemeinsam nachfolgend auch „Parteien“)

wie folgt:

PHH Prochaska Havranek
Rechtsanwälte GmbH

A-1010 Wien, Julius-Raab-Platz 4 /
Eingang Franz-Josefs-Kai 1

T +43 1 714 24 40, F +43 1 714 24 40 - 6
office@phh.at, www.phh.at

FN 74201w, Handelsgericht Wien
UID ATU 67672324, DVR 4000105

Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft
IBAN AT29 1630 0001 3016 2045, BIC BTVAAT22

Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG
IBAN AT53 3200 0000 0811 1239, BIC RLNWATWW

Bankhaus Krentschker & Co Aktiengesellschaft
IBAN AT89 1952 0018 0008 2800, BIC KRECAT2G

1. UNTERMIETOBJEKT

- 1.1. Der Untervermieter ist Hauptmieter der Wohnung Top [...] im Haus [...], mit einer Nutzfläche von [...] m².
- 1.2. Der Untermieter nimmt die Bestimmungen des Hauptmietvertrages zur Kenntnis und unterwirft sich diesem dahingehend, dass alle daraus den Untervermieter als Hauptmieter treffenden Pflichten vom Untermieter vollinhaltlich erfüllt werden (ausgenommen Zahlung des Hauptmietzinses), soweit in diesem Verträge nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.
- 1.3. Gegenstand dieses Untermietvertrages ist [ein Zimmer] der in Absatz 1 näher bezeichneten Wohnung, welches auf dem beiliegenden Plan ./A farblich hervorgehoben ist, einschließlich des Rechtes auf Mitbenützung der Allgemeinflächen (wie zum Beispiel, Gang, Küche, Bad, WC etc), wie dieses dem Untervermieter eingeräumt ist (in der Folge kurz "Bestandgegenstand").
- 1.4. Der Untermieter hat den Bestandgegenstand eingehend besichtigt. Der Untervermieter vermietet und der Untermieter mietet den Bestandgegenstand wie er liegt und steht.

2. UNTERMIETVETRAGSDAUER

- 2.1. Das Untermietverhältnis beginnt am [...] und wird auf die Dauer von [...] Jahren abgeschlossen, es endet daher mit dem Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, ohne dass es dazu einer gesonderten Aufkündigung bedarf.
- 2.2. Der Untermieter nimmt zur Kenntnis, dass der Untermietvertrag erlischt, wenn der Hauptmietvertrag zwischen Hauseigentümer und Untervermieter endet oder aufgelöst wird; der Untermieter verzichtet für diesen Fall auf allfällige Ansprüche gegenüber dem Untervermieter.

3. UNTERMIETZINS

- 3.1. Als Pauschaluntermietzins wird ein Betrag in Höhe von netto EUR [...] (in Worten: Euro [...]) pro Monat vereinbart. In diesem Pauschaluntermietzins, sind daher anteilig entsprechend dem Anteil der in Unterbestand genommenen Fläche enthalten:

- 3.1.1. die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, sowie die Kosten für den Aufzugsbetrieb, für den Betrieb der Heizungs- und Warmwasseranlage und für den Betrieb der Lüftungs- bzw. Luftkühlanlage, worunter jene Beträge verstanden werden, welche die jeweilige Hausverwaltung dem Untervermieter für den Bestandgegenstand zur Vorschreibung bringt,
- 3.1.2. die Kosten für Strom für eine Wohnraumnutzung üblichem Ausmaß.
- 3.2. Wertsicherung: Eine Erhöhung des Gesamtuntermietzinses erfolgt einmal jährlich. Die Anpassung erfolgt anhand des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 (VPI 2010). Basismonat ist [...]. Sollte dieser Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Untervermieter berechtigt, die Wertsicherungsvereinbarung durch einen entsprechenden Nachfolge-Index zu ersetzen, welcher am ehesten dem Vertragswillen entspricht. Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer schriftlichen Erklärung des Untervermieters.
- 3.3. Der Untermieter ist verpflichtet, zusätzlich zu dem jeweils fälligen Pauschaluntermietzins, die hiervon zu entrichtende Umsatzsteuer in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe, das sind derzeit 20 %, an den Untervermieter zu bezahlen.
- 3.4. Der Gesamtuntermietzins ist im Voraus jeweils am Fünften des Kalendermonats zur Zahlung an den Untervermieter fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

4. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- 4.1. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit. Eine Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.
- 4.2. Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmungen dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich eine Vertragspartei auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für die andere Vertragspartei.
- 4.3. Der Vertrag unterliegt österreichischem Recht. Für Streitigkeiten aus dem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien die ausschließliche Zuständigkeit des für Wien, Innere Stadt, sachlich zuständigen Gerichts.

4.4. Der Untermieter bestätigt, in Kenntnis der dem Hauptmietvertrag des Untervermieters angeschlossenen Hausordnung zu sein und verpflichtet sich zu deren Einhaltung.

Wien, am

[...]

[...]