

- 1.1 Die VERTRAGSPARTEIEN halten fest, dass ihnen keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform empfohlen.<sup>1</sup>
- 1.2 Für die Dauer des Mietverhältnisses werden der MIETENDEN PARTEI von der VERMIETENDEN PARTEI [•] Hausanlagenschlüssel [•] Briefkastenschlüssel und [•] Kellerschlüssel ausgehändigt. Die MIETENDE PARTEI verpflichtet sich, die Schlüssel bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig zurückzugeben. Sollten Schlüssel während der Mietzeit in Verlust geraten, verpflichtet sich die MIETENDE PARTEI auf ihre Kosten eine neue, der Ausstattung der bestehenden entsprechende Sperranlage mit den dazugehörigen Schlüsseln von befugten Gewerbetreibenden herstellen zu lassen.
- 1.3 Zustellungen und Übersendungen an die MIETENDE PARTEI erfolgen an die Anschrift des MIETGEGENSTANDES. Die MIETENDE PARTEI verpflichtet sich, eine allfällige Änderung ihrer Zustellanschrift der VERMIETENDEN PARTEI unverzüglich zur Kenntnis zu bringen. Solange keine andere Anschrift durch die MIETENDE PARTEI schriftlich bekannt gegeben wurde, gilt die Anschrift des MIETGEGENSTANDES als Zustelladresse<sup>2</sup>.
- 1.4 Sofern in diesem Vertrag Schriftlichkeit gefordert wird, ist dieses Formerfordernis nur dann erfüllt, wenn das betreffende Dokument eine Unterschrift mit leserlicher Namensangabe des/der Unterzeichnenden enthält (Brief, Telefax oder E-Mail mit elektronischer Signatur iSd § 4 (1) Signatur- und Vertrauensdienstegesetz – SVG<sup>3</sup>). Ein E-Mail erfüllt auch dann das Schriftlichkeitserfordernis, wenn ein mit einer Unterschrift im obigen Sinne versehenes eingescanntes Dokument per E-Mail übermittelt wird.

*Alternative:*

*Sofern in diesem Vertrag Schriftlichkeit gefordert wird, ist dieses Formerfordernis durch Brief, Telefax oder E-Mail (auch ohne elektronische Signatur) erfüllt.*

- 1.5 Die MIETENDE PARTEI pflichtet sich, die geltende Hausordnung (Anlage [Anlagezahl dem Vertragspunkt Mietgegenstand zu entnehmen] genau einzuhalten und dafür zu sorgen, dass diese auch von ihren Mitbewohnern/Angestellten, Gehilfen, Kunden, Lieferanten usw. eingehalten wird.

- 1.6 [Seit 11.11.2017 nur mehr bei Geschäftsraummieta<sup>4</sup>]:

Die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages – darunter wird ausschließlich die Rechtsgeschäftsgebühr in Höhe von EUR [•] verstanden – trägt die MIETENDE PARTEI.<sup>5</sup> Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der auf den MIETGEGENSTAND entfallende Bruttogesamtmietzins für die (gebührenrechtlich relevante [•]-jährige/unbestimmte) Vertragsdauer EUR [•] (in Worten: Euro [•]) beträgt.

- 1.7 Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten, die sich aus dem vorliegenden Mietvertrag ergeben oder mit diesem in Zusammenhang stehen, wozu auch

<sup>1</sup> Das Erfordernis der Schriftform für Erklärungen des Vermieters ist unzulässig (§ 10 Abs. 3 KSchG). Im B2B oder C2C könnte hier auch ein Schriftformerfordernis vereinbart werden. In diesem Fall sollte auch vereinbart werden, was als Schriftform gilt (eingeschriebener oder normaler Brief, E-Mail mit oder ohne elektronischer Signatur usw.)

<sup>2</sup> Gilt auch beim Verbrauchergeschäft (§6 Abs. 1 Z 3 KSchG).

<sup>3</sup> Bei Verbraucherverträgen dürfte die elektronische Signatur gegen § 6 Abs. 1 Z4 KSchG verstoßen.

<sup>4</sup> Gemäß § 33 TP 2 Abs 4 Z 1 GebG sind Verträge über die Miete von Wohnräumen gebührenfrei (in Kraft getreten am 11.11.2017)

<sup>5</sup> Die Überwälzung von Rechtsgeschäftsgebühren an den Mieter wurde zuletzt vom OGH in 5 Ob 183/16x für zulässig erachtet. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes dürfen sonstige Kosten (zum Beispiel der rechtsfreundlichen Vertretung, Vertragserrichtung usw.) dem Mieter nicht auferlegt werden, diese Kosten sind in den Verwaltungskosten enthalten.

## 10 MRG-Vanw Vausn Tanw Sonstige Bestimmungen

Streitigkeiten über das Zustandekommen, die Gültigkeit und die Auslegung zählen, ist für beide VERTRAGSPARTEIEN ausschließlich das sachlich für [•]/ Land zuständige Gericht.<sup>6</sup>

- 1.8 Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, wovon je eine für die beiden Vertragsteile bestimmt ist.

---

<sup>6</sup> Die ausschließlichen Gerichtsstände (§ 76 ff JN) schließen nicht, wie aus dem Wortlaut entnommen werden könnte, die Vereinbarung eines anderen Gerichtsstandes gemäß § 104 JN aus (Simotta in Fasching/Konecny, Kommentar zu den Zivilprozessgesetzen, 3. Auflage, Band I, Vor §§ 76-84 JN, RZ 2)