

Allgemeines Mietvertragsmuster

Mietvertrag

abgeschlossen zu den nachfolgenden Bedingungen zwischen

1. ÖSTERREICHISCHES VOLKSWOHNUNGSWERK

Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
1200 Wien, Brigittenauer Lände 50-54
FN. 84296s HG Wien

im Folgenden kurz „**Gesellschaft**“ genannt, als Vermieterin einerseits und

2. Vor- und Zuname:

geboren am:
Beruf:
Anschrift:
Staatsbürgerschaft:

Vor- und Zuname:

geboren am:
Beruf:
Anschrift:
Staatsbürgerschaft:

als MieterInnen/WohnungsnutzerInnen, im Folgenden (unabhängig von Geschlecht und Anzahl) kurz „**Mieter**“ genannt, andererseits,

am Tage der Unterfertigung wie folgt:

1. Bauvorhaben

1.1 Die Gesellschaft ist eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne des § 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und ist aufgrund des Baurechtsvertrages vom Bauberechtigte auf der Liegenschaft (Baurechtseinlagezahl).

Die Wohnhausanlage wird in der Gesellschaft mit der Adresse

geführt.

1.2 Die Gesellschaft hat im eigenen Namen und auf eigene Rechnung mit Hilfe von Mitteln der Wohnbauförderung des Landes Wien gemäß WWFSG 1989 in der geltenden Fassung auf dieser Liegenschaft eine Wohnhausanlage mit einer Tiefgarage und Einlagerungsräumlichkeiten durch hierzu befugte Unternehmungen und errichtet.

1.3 Die Gewährung der Wohnbauförderung in Form von Förderungsdarlehens wurde am seitens des Amtes der Wiener Landesregierung zugesichert.

2. Wohnbauförderung

- 2.1 Die gegenständliche Wohnhausanlage wurde unter Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel gemäß der im Punkt 3 dieses Mietvertrages genannten gesetzlichen Bestimmungen und aufgrund der in Punkt 1.3 dieses Mietvertrages erwähnten Förderungszusicherung errichtet.
- 2.2 Der Mieter wird darüber informiert, dass soweit Förderungen (Baukostenzuschüsse, Darlehen, sonstige Förderungen) für einzelne Teile der Wohnhausanlage (Wohnblock, Wohnungen, Geschäftslokale, Garagen, etc.) in unterschiedlicher Art und Höhe gewährt wurden, erfolgt die Aufteilung der Fördermittel auf die einzelnen Teile der Wohnhausanlage gemäß den jeweiligen Förderungszusicherungen im Verhältnis der Nutzwerte.
- 2.3 Dem Mieter wird ein Exemplar der in Punkt 1.3 erwähnten Förderungszusicherung in Fotokopie zur Verfügung gestellt.

3. Rechtsgrundlagen

- 3.1 Es finden die Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG, Bundesgesetz vom 8. März 1979, BGBl. Nr. 139/79) in der jeweils geltenden Fassung samt den hiezu ergangenen Durchführungsverordnungen (insbesondere der Entgelttrichtlinienverordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, BGBl. Nr. 924/1994 idgF) in der jeweils geltenden Fassung Anwendung. Die Gesellschaft ist zu deren Einhaltung als gemeinnützige Bauvereinigung verpflichtet.
- 3.2 Des Weiteren ist die Gesellschaft bei der Errichtung, Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnhausanlage an die Vorschriften des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetzes (WWFSG 1989, Landesgesetz für Wien vom 24.2.1989 LGBl. Nr. 18/89) in der geltenden Fassung, die hiezu ergangene Verordnung der Wiener Landesregierung über die angemessenen und förderbaren Gesamtbaukosten und über die Förderung der Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen und Eigenheimen im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes LGBl. Nr. 28/1989 in der jeweils geltenden Fassung, und die Bedingungen der zitierten Förderungszusicherung gebunden.
- 3.3 Bauträgervertragsgesetz (BTVG), BGBl. I 1997/7 : Solange der im Punkt 4. dieses Mietvertrages genannte eigentliche Vertragsgegenstand nicht fertig gestellt ist und vom Mieter Zahlungen zu leisten sind, die über den im § 1 Abs 1 BTVG genannten Umfang hinausgehen, unterliegt diese Vereinbarung dem BTVG in der jeweils geltenden Fassung.

4. Vertragsgegenstand

- 4.1 Gegenstand dieses Vertrages ist die Vermietung bzw. Nutzungsüberlassung zu Wohnzwecken von folgendem Mietobjekt:

Adresse:

Top Nr.:

Stockwerk:

samt Zubehör, mit der Widmung „Wohnung“.

Der Vertragsgegenstand weist eine Nutzfläche von ca. m² auf und besteht aus:

samt Zubehör, bestehend aus: Kellerabteil;

Im Hinblick auf § 382f EO wird festgehalten, dass die Wohnung die Ausstattungskategorie A i. S. d. § 15a MRG aufweist.

Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken.

4.2 Das Mietverhältnis beginnt spätestens **am** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Gesellschaft wird dem Mieter den genauen Termin der Übergabe des Mietobjekts und damit den Beginn des Mietverhältnisses mindestens sechs Wochen im Voraus bekannt geben.

4.3 Der Nutzwert des Vertragsgegenstandes samt Zubehör beträgt gemäß dem derzeitigen Nutzwertkonzept von, vom vorläufig **.....Nutzwertpunkte** von **..... Nutzwertpunkten**.

Die Nutzwerte können im Zuge der behördlichen (gerichtlichen) Nutzwertfestsetzung gem. § 16 (4) WGG noch eine Veränderung erfahren.

5. Finanzierungsbeitrag, Monatliches Mietentgelt, Kautio

5.1 Berechnung des Entgelts (Mietzins):

Der Mieter wird darüber informiert, dass die Entgeltbildung nach den Bestimmungen des WGG in Verbindung mit den anzuwendenden Wohnbauförderungsvorschriften erfolgt. Demnach wird ein angemessenes Entgelt vereinbart, das nicht höher, aber auch nicht niedriger ist, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Beitrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist (kostendeckendes Entgelt gem. § 14 Abs. 1 WGG).

Der Mieter wird weiters darüber informiert, dass das in diesem Vertrag angeführte laufende Entgelt ebenso wie der Finanzierungsbeitrag auf einer Schätzung der voraussichtlichen Herstellungskosten der Baulichkeit beruht. Nach Vollendung der Bauführung wird eine Endabrechnung erstellt werden und das Entgelt auf Grundlage der tatsächlichen Herstellungskosten endgültig ermittelt. Entstehen nach oder neben der geprüften Endabrechnung Kosten, welche Herstellungskosten im Sinne des § 13 Abs. 2 WGG sind, oder kommen solche Kosten nachträglich hervor, so sind diese bei der gesamten Kalkulation und der Berechnung des Entgelts nachträglich entsprechend zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird auch vereinbart, dass die Gesellschaft für die von der Wohnbauförderungsbehörde anlässlich der Endabrechnung festgestellten und anerkannten Baukostenerhöhungen allenfalls Nachtragsbaukostenzuschüsse und Nachtragsfinanzierungen der Wohnbauförderung und/oder des finanzierenden Bankinstitutes in Anspruch nehmen darf.

Hinsichtlich des Zeitraumes von Mietbeginn bis zur Endabrechnung kann es zu einer Rückzahlung oder Nachforderung, auch aufgrund der Veränderung der Nutzwerte, kommen.

Das Entgelt setzt sich gem. § 14 Abs. 1 WGG zusammen wie folgt:

1. ein Betrag für die Absetzung für Abnutzung, deren Ausmaß sich nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung bestimmt; weicht die Tilgung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlichen Mitteln von der Absetzung für Abnutzung ab, ist diese Tilgung anstelle der Absetzung für Abnutzung anzurechnen;
2. die aufgrund des Schuldscheines (der Schuldscheine) vorzunehmende angemessene Verzinsung der Fremdmittel einschließlich der Darlehen aus öffentlich Mitteln;
3. die angemessene Verzinsung der Eigenmittel, wobei im Falle der Errichtung von Wohnungen, Eigenheimen, Heimen und Geschäftsräumen die Zinsen grundsätzlich 3,5 vH nicht übersteigen dürfen; dieser Hundertsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der um einen Prozentpunkt verminderte Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des jeweiligen vorausgegangenen Kalenderjahres diesen Hundertsatz übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 vH;
4. im Falle der Einräumung eines Baurechtes, der jeweils zu entrichtende Bauzins;
5. ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gem. § 14d WGG;
6. ein i.S.d Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;

7. ein Betrag zur Deckung der sonstigen Betriebskosten i.S.d. Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben;
8. Rücklagen im Ausmaß von höchstens 2 vH der Beträge aus Z 1-5 und
9. die Umsatzsteuer gem. dem Umsatzsteuergesetz 1994, BGBl. Nr. 663, wobei alle Aufwendungen, die dem Mieter aufge- oder verrechnet werden, um die darauf entfallenden Vorsteuerbeträge zu entlasten sind.

Der Mieter wird darüber informiert, dass es sowohl aufgrund der Bestimmungen des WGG als auch der Wohnbauförderung während des aufrechten Mietverhältnisses zu Veränderungen des laufenden Entgelts (sowohl nach oben als auch nach unten) kommen kann. Diese Schwankungen können sich beispielsweise ergeben aus:

- Änderungen der Zinssätze der Finanzierungsdarlehen und der Eigenmittel
- Änderungen aufgrund der Zusicherung
- Änderungen beim Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag
- Änderungen bei den Betriebs- oder Verwaltungskosten
- Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer
- Änderung von Gesetzen oder Verordnungen

Die gesamten Herstellungskosten des Bauvorhabens wurden mit Preisstichtag aufgrund der vorerst vorläufigen Berechnung kalkuliert.

5.2 Aufteilungsschlüssel:

Zur Ermittlung der auf den Vertragsgegenstand entfallenden Herstellungskosten, wie auch des Finanzierungsbeitrags und des laufenden monatlichen Mietentgelts wird als Aufteilungsschlüssel das Verhältnis des Nutzwertes (§ 16 Abs. 3 WGG) des Vertragsgegenstandes zur Summe aller Nutzwerte herangezogen.

Hinsichtlich der Annuitäten, der Betriebskosten und des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags wird vereinbart, dass für diese als Aufteilungsschlüssel nur die Nutzwerte der Wohnungen und der Geschäftsräumlichkeiten nicht jedoch der Garagenstellplätze herangezogen werden.

Hinsichtlich der Verwaltungskosten wird vereinbart, dass diese individuell für jeden Mietgegenstand zur Vorschreibung gelangen und zu bezahlen sind, wobei die Ansätze des §6 der Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) für Mietobjekte heranzuziehen sind.

Bis zur Rechtskraft der Entscheidung über die Festsetzung der Nutzwerte (§ 16 Abs. 4 WGG) erfolgt die Aufteilung nach dem derzeitigen Nutzwertkonzept (Punkt 4.3 dieses Vertrages).

Festgehalten wird, dass sämtliche Mietobjekte der Baulichkeit über Vorrichtungen zur individuellen Messung des Kaltwasserverbrauchs verfügen. Es wird daher im Sinne § 16 Abs 7 WGG vereinbart, dass die Kosten für das Kaltwasser und das darauf anteilig entfallende Abwasser nach dem individuellen Verbrauch verteilt und verrechnet werden.

Weiters wird vereinbart, dass das Mietobjekt Supermarkt aufgrund seiner abgegrenzten Situierung von der Bezahlung der anteiligen Kosten Glasbruchversicherung, Reinigung des Hauses, Aufzugsanlagen, Müllgebühren der Wohnungen, Waschküche, Grünraumpflege und sonstige Gemeinschaftsanlagen befreit ist.

5.3 Finanzierungsbeitrag:

Finanzierungsbeiträge (Beiträge zur Finanzierung des Bauvorhabens) sind als Mietzinsvorauszahlungen zu behandeln.

Zur Senkung des Entgelts im Rahmen der monatlichen Mietzinszahlung wird gemäß § 14 Abs. 1 WGG die Bezahlung eines einmaligen Finanzierungsbeitrages durch den Mieter

in Höhe von €

vereinbart.

Die Grundkosten und die Baukosten sind binnen 4 Wochen nach Vertragsunterzeichnung auf das vom Vermieter bekanntzugebende Konto zu leisten.

Die vollständige Zahlung des Finanzierungsbeitrages ist Voraussetzung für die Übergabe des Mietobjekts.

Von diesem *vorläufigen* Finanzierungsbeitrag entfallen auf:

den Baukostenanteil €

den Grundkostenanteil €

Im Falle der Auflösung des Mietvertrages hat der ausscheidende Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages, vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abschreibung im jeweils gesetzlich geregelten Ausmaß von derzeit 1 vH pro Jahr (gerechnet ab Erstattung der Fertigstellungsanzeige bei der zuständigen Behörde gemäß § 128 Wiener Bauordnung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt).

Bei Inanspruchnahme eines Eigenmitteldarlehens ist die Gesellschaft berechtigt vom Vertragspartner eine Kautions in der Höhe von maximal 6 Bruttomonatsmieten einzuheben. Dies insbesondere dann, wenn der Gesellschaft weniger als € 7.200,00 an nicht abgetretenem Finanzierungsbeitrag zur Verfügung stehen.

5.4 Monatliches Gesamtentgelt:

Das (vorerst vorläufig berechnete) monatlich vom Mieter zu entrichtende Mietentgelt (gemäß § 14 Abs. 1 WGG) beträgt:

| | |
|--|----------|
| Annuität und Zinsdienst: | € |
| Baurechtszins: | € |
| Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag: | € |
| Verwaltungskosten: | € |
| Betriebskosten: | € |
| Rücklage: | € |
| und Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe von derzeit 10 % (inkl. USt für die Verwohnung), | € |
| Damit ergibt sich in Summe ein monatliches Gesamtentgelt | € |

Bei der Berechnung des Entgelts wurde die Zahlung des einmaligen Finanzierungsbeitrages durch den Mieter bereits berücksichtigt.

Das Gesamtentgelt ist monatlich im Voraus kostenfrei bis zum 5. eines jeden Monats auf das von der Gesellschaft bekannt gegebene Bankkonto zu bezahlen.

5.5 Umsatzsteuer:

Der Mieter ist verpflichtet die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe für das Mietentgelt, die Betriebskosten sowie für die Verwohnung des Finanzierungsbeitrags, welche in obigem Gesamtentgelt (Punkt 5.4) bereits enthalten ist, zu entrichten.

5.6 Betriebskosten und Versicherungen:

Der Mieter ist zur Entrichtung der auf den Vertragsgegenstand entfallenden Betriebskosten verpflichtet (§ 14 Abs. 1 Ziff. 7 WGG). Die Betriebskosten werden vorerst aufgrund der zu erwartenden Kosten kalkuliert, als Akontozahlungen im Rahmen der monatlichen Mietzinsentgelte vorgeschrieben und gemäß § 19 Abs. 1 ff WGG jährlich im Nachhinein mit dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet. Sodann werden sie

entsprechend dem Abrechnungsergebnis und der absehbaren Kostenentwicklung für das Folgejahr von der Hausverwaltung festgesetzt.

Die für die erste Abrechnungsperiode vorläufig kalkulierten Betriebskosten sind in der Summe des oben angeführten Mietzinsentgeltes bereits enthalten.

Folgende Versicherungen werden für die Wohnhausanlage abgeschlossen und als Betriebskosten verrechnet:

- Feuer- und Haftpflichtversicherung für die gesamte Wohnhausanlage
- Leitungswasserschadenversicherung einschließlich Korrosionsschäden
- Sturmschadenversicherung und Versicherung gegen Glasbruch:

Der Abschluss einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen Sturmschäden und gegen Glasbruch (Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) erfolgt nur, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände des Hauses – dem Abschluss eines Sturmschadenversicherungsvertrages und dem Abschluss einer Versicherung gegen Glasbruch zustimmen. Dies falls erhöht sich der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die anteilige, wertgesicherte Versicherungsprämie.

Sollte keine Mehrheit der Mieter dem Abschluss dieser Versicherungen zustimmen, oder im Zuge von Neuvermietungen der Anteil der zustimmenden Mieter nur mehr die Minderheit darstellen, erfolgt kein Abschluss bzw. ein ehest mögliches Storno der Versicherungen. Die Gesellschaft weist ausdrücklich darauf hin, dass dann allfällige Schäden aus Sturmschaden und Glasbruch zulasten der eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge beglichen werden müssen, was den Haftungsfonds für notwendige Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen erheblich schmälern kann und darüber hinaus bei fehlender Deckung zu zwangsweise erhöhten Mietentgelten führen kann.

Sollte sich der Mieter ausdrücklich gegen den Abschluss einer Sturmschaden- und Glasbruchversicherung aussprechen, so ist er jedoch trotzdem verpflichtet, seinen Anteil an den Versicherungsprämien entsprechend seinem Betriebskostenanteil zu bezahlen, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände des Hauses – dem Abschluss dieser Versicherungen zustimmt.

Die anteilig für den Vertragsgegenstand anfallende Versicherungsprämie beträgt monatlich für die Sturmschadenversicherung EUR und für die Glasbruchversicherung EUR

Der Mieter stimmt dem Abschluss einer Sturmschaden- und Glasbruchversicherung unter den obigen Bedingungen zu.

5.7 Gemeinschaftseinrichtungen:

Folgende Gemeinschaftseinrichtungen stehen zur Verfügung:

5.8 Kautions:

Anlässlich der Unterfertigung des Mietvertrages, spätestens jedoch vor Übergabe des Vertragsgegenstandes, hat der Mieter eine Kautions in Höhe von 0 Monatsmieten in Höhe von € 0,00 an die Gesellschaft zu entrichten.

5.9 Mahnspesen und Verzugszinsen

Hält der Mieter Zahlungstermine nicht ein, so ist die Gesellschaft befugt, Mahnspesen je Mahnung in Höhe von EUR 7.- sowie für die Zeit der Säumnis Verzugszinsen und Zinseszinsen in der jeweils gesetzlich zulässigen Höhe zu beanspruchen. Auf § 1333 ABGB wird verwiesen. Der Mieter haftet weiters für die anfallenden Kosten einer notwendigen und zweckmäßigen gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsverfolgung. Sonstige Säumnisfolgen werden dadurch nicht berührt.

Kommt der Mieter mit Zahlungen in Verzug, werden einlangende Teilzahlungen auf den ältesten aushaftenden Rückstand angerechnet, sofern diese Teilzahlungen vom Mieter nicht ausdrücklich anderweitig gewidmet wurden.

6. Gewährleistung

- 6.1 Dem Mieter wird empfohlen, nach Übergabe des Vertragsgegenstandes allenfalls auftretende Mängel in der Bauausführung rasch der Gesellschaft zu melden, damit diese die sich hieraus ergebenden Gewährleistungsansprüche rechtzeitig geltend machen kann.
- 6.2 Der Mieter wird darüber aufgeklärt, dass für die vom Mieter bei anderen Unternehmen beauftragten Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen die Gesellschaft nicht haftet. Ansprüche hieraus sind vom Mieter direkt mit den beauftragten Unternehmungen zu klären.

7. Übergabe des Vertragsgegenstandes

- 7.1 Hat der Mieter die ihm nach dieser Vereinbarung obliegenden Verpflichtungen, insbesondere jene finanzieller Art erfüllt und den Mietvertrag unterzeichnet, wird ihm der Vertragsgegenstand übergeben.
- 7.2 Die Übergabe des Vertragsgegenstandes wird durch die Schlüsselübergabe und Erstellung eines Übernahmeprotokolls, in dem der Zustand und allfällige Mängel am Mietobjekt festzuhalten sind, vollzogen.
- 7.3 Das rechtswirksame Zustandekommen dieses Vertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Finanzierungsbeitrag gemäß Punkt 5 dieses Vertrages / die Kautions gemäß Punkt 5 dieses Vertrages spätestens bis zum auf dem Bankkonto der Vermieterin wertgestellt sein muss/müssen.

8. Bezug von Warmwasser und Heizung

Alle Objekte der gegenständlichen Liegenschaft sind mit Wien Energie Wärme, sowohl für die Beheizung als auch für die Warmwasserbereitung, ausgestattet. Der Mieter wird hiermit darüber informiert, dass zum Bezug von Heizwärme und Warmwasser der Abschluss eines Vertrages mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich ist.

9. Benützung des Mietobjektes, Wartung und Instandhaltung

- 9.1 Der Zustand des Mietobjektes im Zeitpunkt der Übernahme durch den Mieter wird durch ein datiertes und vom Mieter unterfertigtes Übernahmeprotokoll (inkludierend allenfalls sicht- bzw. erkennbare (Funktions-) Mängel an Ausstattung und des Inventars), welches einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet, festgehalten.
- 9.2 Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat das Mietobjekt und die für das Mietobjekt bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass der Gesellschaft und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst (insbesondere die Beseitigung von Verstopfungen der Abflüsse und Abläufe, die Wartung von Heizungsthermen, etc vorzunehmen). Er ist verpflichtet das Mietobjekt in üblicher Weise zu pflegen und sauber zu halten. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, der Gesellschaft ohne Verzug Anzeige zu machen.
- 9.3 Sofern ein Garten oder eine Dachterrasse Bestandteil des Mietobjektes ist, ist der Mieter verpflichtet, diesen pfleglich zu behandeln und ausschließlich eine flachwurzeln Bepflanzung, und jedenfalls keine Baumsetzungen vorzunehmen.

9.4 Der Mieter hat sämtliche Schäden, die er oder ihm zuzurechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste, Gehilfen, Angestellte, Kunden) schuldhaft verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Schäden, die sich aus der schuldhaften Verletzung seiner Wartungs- Instandhaltungs- bzw. Anzeigepflicht entstanden sind.

9.5 Dem Mieter wird empfohlen, eine Haushaltsversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen.

10. Untervermietung

Dem Mieter ist die Untervermietung nicht gestattet. Die Gesellschaft wird sich auf dieses Untervermietungsverbot jedoch nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt insbesondere vor, wenn

- a) der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll.
- b) der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,
- c) die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde, oder
- d) wenn mit Grund zu befürchten ist, dass der Untervermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

11. Beendigung des Mietverhältnisses

11.1 Der Mieter kann unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende den Mietvertrag ohne Angabe von Gründen schriftlich oder gerichtlich aufkündigen.

11.2 Die Gesellschaft kann das Mietverhältnis nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende gerichtlich aufkündigen. Die Auflösungsgründe des § 1117 und §1118 ABGB bleiben unberührt.

11.3 Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der von der Vermieterin in Anspruch genommenen Wohnbauförderungsmittel zu den in § 30 MRG genannten Kündigungsgründen die folgenden Kündigungsgründe von Gesetzes wegen hinzukommen (§ 28 Wohnbauförderungsgesetz 1984): Das Mietverhältnis kann von der Vermieterin gerichtlich aufgekündigt werden, wenn der Mieter

- a) seine bisher zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnung nicht binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufgegeben hat oder
- b) entgegen den vertraglichen Vereinbarungen eine andere geförderte Wohnung erworben hat oder dort sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt.

11.4 Bei der Rückstellung des Bestandobjektes sind das Bestandobjekt und etwaige mitgemietete Räumlichkeiten der Vermieterin geräumt und gereinigt zu übergeben. Die Vertragsteile vereinbaren, dass sich das Bestandobjekt zum Zeitpunkt der Rückstellung in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden muss. Die gewöhnliche Abnutzung durch den Gebrauch des Bestandobjektes hat der Mieter nicht zu vertreten.

Das Mietobjekt ist bei Beendigung des Mietverhältnisses mit Wänden in der gleichen Farbe wie bei Anmietung (weiß) sowie unter Herstellung des Zustandes der Oberflächenbeläge (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung zurückzustellen. Sowohl für die Wände, als auch für die Oberflächenbeläge gilt, dass diese wie bei der Anmietung, aber unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen sind. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflichten ist die Vermieterin berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmalungs- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Mieter verpflichtet ist, die dabei aufgelaufenen Kosten binnen 14 Tagen nach Übermittlung der von der Fachfirma

ausgestellten Rechnung zu ersetzen. Der Anspruch der Vermieterin ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Die Vermieterin hat die Kosten zu tragen, wenn sie die entsprechende Instandhaltungspflicht trifft.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er gem. § 20 Abs. 5 WGG Anspruch auf Ersatz für die von ihm in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses getätigten Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung des Mietgegenstandes hat. Soweit § 20 Abs. 5 WGG nicht zum Tragen kommt und es sich nicht um notwendigen (der Vermieterin obliegenden) Aufwand i.S.d. §§ 1036, 1096f. ABGB handelt, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl der Vermieterin sämtliche Investitionen, Verbesserungen, Adaptierungen, Einbauten und dergleichen entweder aufwandsersatzlos in das Eigentum der Vermieterin über, oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

11.5 Gleichzeitig mit dem Mietobjekt sind sämtliche Schlüssel, auch diejenigen, die auf Kosten des Mieters nachgeschafft wurden, der Gesellschaft zu übergeben.

11.6 Der Anspruch auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 17 WGG (vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abschreibung 1% pro Jahr) entsteht mit Auflösung des Mietvertrages. Die Gesellschaft hat die erlegten Finanzierungsbeiträge längstens innerhalb von acht Wochen nach Räumung an den ausscheidenden Mieter zurückzuzahlen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen der Gesellschaft aus dem Mietverhältnis herangezogen werden.

12. Hausordnung und Sonderbestimmungen für diese Wohnhausanlage

Hausordnung

12.1 Die Hausordnung bildet einen integrierten Bestandteil des Mietvertrages.

Der Mieter ist verpflichtet, die Bestimmungen der gültigen Hausordnung sowie der jeweiligen Betriebsordnungen für die Gemeinschaftsanlagen sorgfältig zu beachten und einzuhalten.

12.2 Dem Mieter ist das Halten von Tieren, ausgenommen wohnungsübliche, artgerecht in Behältnissen gehaltene, ungefährliche Kleintiere (wie etwa Ziervögel, Zierfische, Hamster und kleine Schildkröten) untersagt.

12.3 Dem Mieter ist es nicht gestattet, in gemeinschaftlich genutzten Räumen (wie etwa Stiegenhäusern, Waschküchen, Aufzügen oder Garagen) zu rauchen.

Sonderbestimmungen für diese Wohnhausanlage

Grillen mit Holzkohle oder auf offenem Feuer ist in der gesamten Anlage aus bau- und feuerpolizeilichen Gründen ausnahmslos untersagt. Das Grillen mit Elektrogeräten ist zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Mietergärten vorhandenen Bepflanzungen (Hecken und Bäume) zu pflegen und zu erhalten sind. Die regelmäßige Pflege (z.B. gießen) obliegt dem Mieter. Die Entfernung vorhandener Bepflanzung (z.B. Hecken, Bäume, etc.) durch den Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Festgehalten wird, dass die Pflege (z.B. Baumschnitt) teilweise nur über die Eigengärten erreicht werden können. Der betroffene Mieter verpflichtet sich – soweit erforderlich – den Zugang zu ermöglichen und zu dulden.

Gilt für die Wohnung

Die vorgesehene Wuchshöhe der Hecke ist 3 m und die Wuchsbreite 1,50 m (lt. beiliegendem Wohnungsgrundrissplan).

13. Allgemeine Bestimmungen

- 13.1 Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins durch den Mieter wird ausgeschlossen, es sei denn die Gegenforderungen stehen im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, sind gerichtlich festgestellt oder von der Gesellschaft anerkannt.
- 13.2 Alle Zuschriften und Erklärungen der Gesellschaft an den Mieter erfolgen gültig bis zur Übergabe des Mietobjektes an die auf Seite 1 unter Punkt 2 dieses Vertrages angeführte Anschrift, nach Übergabe an die Anschrift des Mietobjektes. Der Mieter hat Schreiben an die Gesellschaft an die auf Seite 1 unter Punkt 1 angeführte Adresse der Gesellschaft zu richten.
- 13.3 Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, wobei ein Exemplar bei der Gesellschaft verbleibt und ein Exemplar der Mieter erhält.
- 13.4 Sollte eine Vertragsbestimmung unwirksam sein oder infolge gesetzlicher Änderungen unwirksam werden, berührt dies nicht die gesamte Gültigkeit dieses Vertrages.

14. Bauträgervertragsgesetz (BTVG) – Sicherstellung

Gemäß § 7 BTVG hat die Gesellschaft den Mieter gegen den Verlust seiner geleisteten Zahlungen zu sichern. Diese Sicherungspflicht ist im Sinne des § 7 Abs 6 Z 3 BTVG erfüllt, da eine inländische Gebietskörperschaft (Land Wien) eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und der Bauträgervertrag den Erwerb eines Bestandrechtes vorsieht. Weiters erfolgt der Abschluss dieses Mietvertrages nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und der schriftlichen Zusicherung der öffentlichen Förderung durch das Land Wien. Die Finanzierung der gesamten Herstellungskosten des Bauvorhabens – insbesondere der Baukosten und sonstiger Kosten, die nach dem Finanzierungsplan der Gebietskörperschaft der Förderungszusage zugrunde liegen – ist gesichert. Im Rahmen der Förderungszusicherung hat sich die Gesellschaft verpflichtet, mit Ausnahme der Sicherstellung der Finanzierungsmittel nach dem Finanzierungsplan keine geldwerten Lasten vor dem Ende der Sicherungspflicht gemäß § 7 Abs 5 BTVG ohne Zustimmung des Amtes der Wiener Landesregierung grundbücherlich einzutragen.

Weiters wird bis zu dem vereinbarten Bezugstermin vom Revisionsverband bzw. Revisor jährlich eine Bescheinigung für das Bauvorhaben ausgestellt. In dieser Bescheinigung wird erklärt werden, dass für den fristgerecht erstellten Jahresabschluss ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde und allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers aufgrund der sich aus der geprüften Bilanz ergebenden Eigenkapitalausstattung des Bauträgers ausreichend gedeckt werden können. Diese Bescheinigung wird auch dem Amt der Wiener Landesregierung übermittelt, wobei die Einsichtnahme unter sinngemäßer Anwendung der §§ 28 Abs. 8 und 29 Abs. 6 WGG für jedermann gewährleistet ist.

Die Sicherungspflicht endet, wenn der eigentliche Vertragsgegenstand fertig gestellt und dem Mieter übergeben sein wird.

Gemäß § 5 Abs 1 Z 3 BTVG wird der vorgesehene Wortlaut der Bescheinigung gem. § 7 Abs 6 Z 3 lit. c BTVG hiermit bekannt gegeben:

Siehe Beilage.

15. Bauführung und Ausgestaltung, Änderungen am eigentlichen Vertragsgegenstand

- 15.1 Die Gesellschaft errichtet den eigentlichen Vertragsgegenstand und die Gesamtanlage nach den behördlich genehmigten Plänen und der dem Mieter in den Beilagen bekannt gegebenen Ausstattungsbeschreibung.
- 15.2 Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Baupläne, Bauausführung und sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen, insbesondere aus bautechnischen oder

bauabwicklungstechnischen Gründen, zu ändern, sofern hierdurch keine Minderung in der Qualität der Ausstattung und Ausführung erfolgt und das Flächenausmaß des eigentlichen Vertragsgegenstandes nur geringfügig geändert wird. Eine Änderung des Flächenausmaßes des eigentlichen Vertragsgegenstandes um nicht mehr als 3 % gegenüber dem angegebenen Flächenausmaß gilt als geringfügig. Aus diesen Änderungen entstehen dem Mieter keinerlei Ansprüche und wird die Gültigkeit dieser Vereinbarung nicht berührt.

Bei Vornahme wesentlicher Änderungen des eigentlichen Vertragsgegenstandes durch die Gesellschaft, die über das beschriebene Ausmaß hinausgehen, hat der Mieter ein kostenfreies Rücktrittsrecht (§ 19). Tritt der Mieter nicht fristgerecht zurück, gelten die Änderungen der Planung und Ausstattung von ihm als genehmigt.

15.3 Im Falle der Auflösung dieses Mietvertrages vor Übergabe – mit Ausnahme jener Fälle des Rücktrittes gemäß § 19 Abs 2 lit a) und b) und aus Gründen, welche die Gesellschaft schuldhaft zu vertreten hat - ist der Mieter über Verlangen der Gesellschaft verpflichtet, auf seine Kosten die (Wieder-) Herstellung jenes Zustandes am eigentlichen Vertragsgegenstand, wie er ohne Erteilung der Sonderwünsche vorgesehen war, vorzunehmen oder vornehmen zu lassen bzw. der Gesellschaft die hierfür entstehenden Kosten zu ersetzen. Begehrt die Gesellschaft dies nicht, steht es dem Mieter frei, die ursprünglich vorgesehene Ausführung herzustellen; andernfalls gehen die vom Mieter durchgeführten Sonderausstattungen oder Abänderungen unter Ausschluss eines Ersatzanspruches des Mieters in das Eigentum der Gesellschaft über.

16. Rücktritt von diesem Mietvertrag

16.1 Beide Vertragsteile können nach Maßgabe dieses Vertragspunktes von diesem Mietvertrag zurücktreten:

16.2 Der Mieter kann zurücktreten, wenn

- a) der Vertragsgegenstand eine wesentliche Änderung erfährt, innerhalb von vier Wochen nach der schriftlichen Verständigung bzw. bei deren Unterbleiben innerhalb von vier Wochen nach der Übergabe des Vertragsgegenstandes; diesfalls auch vom abgeschlossenen Mietvertrag.
- b) der in Aussicht genommene Übergabetermin um drei Monate überschritten wird, binnen vier Wochen ab dem Ende dieser Frist.

16.3 Für die Ausübung des Rücktrittes wird in allen Fällen die Schriftform vereinbart. Dies gilt für beide Vertragsteile.

Sollte im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes die Zustellung des Briefes an die vom Mieter der Gesellschaft bekannt gegebene Adresse zwei Mal wegen Nichtzustellbarkeit erfolglos sein, wird bereits jetzt vereinbart, dass in diesem Fall der Rücktritt unmittelbar mit dem 2. fehlgeschlagenen Zustellversuch wirksam wird.

Erfolgt ein Rücktritt – aus welchem Grunde immer – nach Baubeginn, wie dies im gegenständlichen Bauvorhaben der Fall ist, findet eine Verzinsung der zurückzuzahlenden Finanzierungsbeiträge nicht statt. Eine Verzinsung findet dann statt, wenn ein Rücktrittsgrund gem. Abs 2 lit a) und b) vorliegt.

Die Gesellschaft ist im Fall, dass die Zustellung des Rücktrittsschreibens, wie oben beschrieben, erfolglos ist, berechtigt, dem Mieter zustehende Beträge bei Gericht oder einem öffentlichen Notar zugunsten und auf Kosten des Mieters zu hinterlegen. Die Hinterlegung gilt als Rückzahlung und hat schuldbefreiende Wirkung.

16.4 In den Fällen der Auflösung dieses Mietvertrages, mit Ausnahme jenen des Rücktrittes durch den Mieter gemäß Abs 2 lit a) und b), ist der Mieter verpflichtet, die mit dem Rücktritt entstehenden oder durch Dritte zur Vorschreibung gelangenden notwendigen beziehungsweise zweckmäßigen Kosten, Gebühren und Steuern zu tragen. Das Recht auf Schadenersatz bleibt unberührt.

16.5 Information über die gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers gem. § 5 BTVG

§ 5. 1) BTVG Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung oder vom Vertrag zurücktreten,

wenn ihm der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor Abgabe der Vertragserklärung schriftlich Folgendes mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt (Punkt 4);
2. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs 6 Z 2 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut;
3. wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs 6 Z 3 lit c;
4. wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§8) ohne Bestellung eines Treuhänders erfüllt werden soll, den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit;
5. wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§9 und 10) erfüllt werden soll, gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs.4

16.6 Der Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber die in Abs. 1 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht schriftlich erhält, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags. Das Rücktrittsrecht erlischt spätestens 6 Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrags.

16.7 Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens sechs Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

16.8 Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger gegenüber erklären. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Rechte des Erwerbers, die Aufhebung oder Änderung des Vertrags nach anderen Bestimmungen zu verlangen, bleiben unberührt.

16.9 Der Rücktritt gilt im Fall des § 2 Abs. 4 auch für den mit dem Dritten geschlossenen Vertrag.

17. Allgemeines

Dem Mieter wurden nachstehende Unterlagen bereits ausgehändigt:

- Wohnungsgrundrissplan
- Prospekt (Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Übersichtsplan, Tiefgeschoßplan)
- Antrag Eigenmitteleratzdarlehen
- Information über gesetzliche Rücktrittsrechte des Erwerbers gemäß § 5 Bauträgervertragsgesetz
- Förderungszusicherung in Fotokopie
- Bescheinigung gem. §7 Abs. 6 Z.3 (BTVG)
- Hausordnung
- Energieausweis

Wien, am

Wien, am

Der/Die Mieter:

Die Gesellschaft:

ÖSTERREICHISCHES VOLKSWOHNUNGSWERK
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.