



Mietvertrag

abgeschlossen am unten angeführten Tag zwischen

Österreichisches Volkswohnungswerk,
Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
(FN 84296s),
Bruno-Marek-Allee 23, 1020 Wien

im Folgenden kurz „Vermieterin“ genannt und

Vor- und Zuname:

geb. am:

Beruf:

wohnhaf in:

Staatsbürgerschaft:

im Folgenden kurz „Mieter“ genannt, wie folgt:

Präambel

Die Vermieterin ist eine gemeinnützige Bauvereinigung und Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1995 KG 01652 Breitenlee (Grundstücksadresse 1220 Wien, Scheedgasse 1,3, 5 und 7). Sie errichtet derzeit auf dieser Liegenschaft im eigenen Namen unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln des Landes Wien nach dem WWFSG 1989 eine Baulichkeit und beabsichtigt die Bestandobjekte in Miete zu vergeben.

Nach derzeitigem Stand ist die Errichtung von geförderten Mietwohnungen, geförderten SMART-Wohnungen, geförderten Heimeinheiten, geförderten Gewerbeflächen und geförderten KFZ-Stellplätzen vorgesehen.



1) Mietgegenstand und Mietzweck

- 1.1 Vermietet wird die Wohnung 1220 Wien, Scheedgasse Die Beschaffenheit des vertragsgegenständlichen Bestandes ergibt sich aus der diesem Vertrag angeschlossenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

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

- 1.2 Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken.
- 1.3 Dem Mieter wird auch das Mitbenützungsrecht an den zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Einrichtungen, Anlagen und Flächen eingeräumt.

2) Mietdauer und Kündigung

- 2.1 Der Beginn des Mietverhältnisses wird dem Mieter im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Bauvorhabens gesondert bekannt gegeben (siehe Punkt 3 dieses Vertrages), die Vermietung erfolgt auf unbestimmte Zeit (unbefristet).

- 2.2 Das Mietverhältnis kann von beiden Teilen zum Ende eines jeden Kalendermonats unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden. Der Mieter wird darüber informiert, dass die Vermieterin das Mietverhältnis nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes und nur gerichtlich aufkündigen kann. Der Mieter hingegen kann das Mietverhältnis schriftlich oder gerichtlich grundlos aufkündigen.

- 2.3 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 und/oder

b) entgegen den vertraglichen Vereinbarungen eine andere geförderte Wohnung erworben hat oder dort sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt.

Eine Kündigung durch die Vermieterin nach lit a) ist jedoch aufzuheben, wenn der Mieter vor Schluss der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangehenden Verhandlung seine Rechte an der bisherigen Wohnung aufgibt; der Mieter hat allerdings der Vermieterin die Kosten zu ersetzen, soweit ihn ohne diese Aufgabe eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte.

- 2.4 Die für beide Vertragsparteien bestehende Möglichkeit der sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund (§§ 1117 und 1118 ABGB) bleibt unberührt.

3) Übergabe und Übernahme

- 3.1 Die Übergabe und Übernahme des Mietobjekts wird durch die Übergabe der dazugehörigen Schlüssel an den Mieter vollzogen, wodurch dieser in die Lage versetzt wird, den bezugsfertigen Mietgegenstand in vertragsgemäßem Gebrauch nehmen zu können. Falls die Übergabe und Übernahme des Mietobjekts auf diesem Weg aus dem Mieter zuzurechnenden Gründen nicht vollzogen werden können, gilt das Mietobjekt an dem Tag als übergeben, der dem Mieter von der Vermieterin mindestens sechs Wochen im Voraus als Übernahme- und Übergabetermin bekanntgegeben wurde. Die Vermieterin verpflichtet sich, mit der Ankündigung der Übergabe auf diese Rechtsfolge hinzuweisen.
- 3.2 Geringfügige und unbehebbar Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Vertragszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.
- 3.3 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass ihm das Mietobjekt erst dann übergeben wird, wenn er den Finanzierungsbeitrag gemäß Punkt 9 dieses Vertrages vollständig geleistet hat, oder eine Stundungsvereinbarung getroffen wurde.
- 3.4 Dem Mieter wird hiermit als spätester Übergabetermin des an ihn vermieteten Bestandobjektes der 31.10.2024 bekanntgegeben. Der späteste Termin für die Fertigstellung der Gesamtanlage wird mit 31.01.2025 bekanntgegeben.

4) Entgelt (Mietzins)

- 4.1 Vereinbart wird, dass die Entgeltbildung nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) über den kostendeckenden Mietzins (§§ 13 Abs. 1 iVm § 14 WGG) 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 Baulichkeiten 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.
- 4.2 Festgehalten und vereinbart wird, dass sich das kostendeckende Entgelt wie folgt zusammensetzt:
- 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 öffentlichen Mitteln;
 - 3) die angemessene Verzinsung der Eigenmittel gem. § 14 Abs. 1 Z 3 WGG;
 - 4) ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gem. § 14d WGG;
 - 5) ein i.S.d. Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigter Betrag zur Deckung der Verwaltungskosten;

6) 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;

7) Rücklagen gem. § 14 Abs. 1 Z 8 WGG und

8) 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.

Die Vermieterin wird in den ersten 3 Jahren (36 Monate) ab Erstbezug der Baulichkeit einen Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag (EVB) einheben, der € 0,25/m² Nutzfläche (§ 16 Abs. 1 und 2 WGG), berechnet für die gesamte Baulichkeit, nicht übersteigt. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen der EVB für die gesamte Baulichkeit berechnet wird (aus einem Produkt der gesamten Nutzfläche der Baulichkeit multipliziert mit dem Betrag pro m²). Die Verteilung des baulichkeitsbezogen errechneten EVB auf die einzelnen Bestandobjekte erfolgt gem. Punkt 16 Abs. 4 lit. a) dieses Vertrages.

Festgehalten und vereinbart wird, dass der Umstand, dass die Vermieterin einzelne der zuvor angeführten Entgeltpositionen vorübergehend nicht oder nicht in voller Höhe vorschreibt, nicht zu einem Verzicht auf die Einhebung überhaupt oder auf die Einhebung im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß führt. Die Vermieterin ist berechtigt, jederzeit zur Einhebung der Entgeltkomponenten in gesetzlicher Höhe überzugehen, hiervon ausgenommen ist der EVB, der in den ersten 3 Jahren begrenzt ist (siehe oben).

5) Wohnbauförderung

- 5.1 Der Mieter wird darüber informiert, dass die Errichtung der Baulichkeit unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln nach dem WWFSG 1989 erfolgt. Er wird weiters darüber informiert, dass die Inanspruchnahme von Förderungsmitteln zu einer Entgeltsenkung führt. Die Vermieterin ist zur Einhaltung der gesetzlichen Förderungsbestimmungen sowie der sonstigen Vorgaben der Wohnbauförderung verpflichtet, da sonst die Vorteile der Förderung nicht in Anspruch genommen werden könnten.
- 5.2 Der Mieter wird darüber informiert, dass auf das gegenständliche Mietverhältnis die Bestimmungen des WGG zur Anwendung gelangen und ein kostendeckender Mietzins im Sinne dieses Gesetzes vereinbart wird (siehe Punkt 4 dieses Vertrages). Bekannt gegeben wird, dass sich die Vermieterin darüber hinaus zur Einhaltung der sich aus den gesetzlichen Bestimmungen sowie der Förderungszusicherung ergebenden Änderungen des Entgelts gegenüber den Bestimmungen des WGG verpflichtet hat.

Es wird darüber informiert, dass das zu leistende Entgelt für die Entgeltbestandteile gem. § 14 Abs. 1 Z 1.- 3. WGG (ausgenommen die Grundkosten) mit € 4,63/m² Nutzfläche begrenzt ist. Der Betrag unterliegt der gesetzlichen Wertsicherung gem. § 63 Abs. 3 WWFSG, welche lautet wie folgt:

Die Beträge vermindern oder erhöhen sich in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder des an seine Stelle tretenden Index für Juni des laufenden Jahres zum Indexwert Juni 2018 ergibt. Die so veränderten Beträge gelten ab 1. Jänner des folgenden Jahres.

Der Mieter wird hiermit darüber informiert, dass der Ausgangswert (Ausgangsindex) für den oben angeführten Betrag der Wert für Juni 2023 (130,3) ist. Die erstmalige Anpassung kommt ab 01.01. 2025 in Betracht.

Informativ wird festgehalten, dass es sich bei dem Betrag von € 4,63/m² nicht um das gesamte Entgelt, sondern nur um den Refinanzierungsteil des Entgelts (ausgenommen die Grundkosten) handelt. Die weiteren Bestandteile des (Gesamt-)Entgelts sind aus diesem Vertrag und seinen Beilagen ersichtlich.

Weiters wird darüber informiert, dass aufgrund der Vorgaben der Wohnbauförderung die Berechnung des förderungsrechtlichen Entgelts dergestalt erfolgt, dass auf Basis der jeweiligen Nutzfläche jedes der 4 Abrechnungskreise (Punkt 16 Abs. 2 dieses Vertrages) der Wert des gesamten zulässigen Betrages für den Abrechnungskreis gebildet wird. Dieser Betrag wird auf die einzelnen Bestandteile des Abrechnungskreises nach dem Verhältnis der Nutzwerte aufgeteilt. Der Wert pro m² kann daher für jedes Bestandobjekt von den oben angeführten € 4,63/m² Nutzfläche nach oben oder unten abweichen. Dies resultiert aus den Vorgaben der Wohnbauförderung.

5.3 Der Mieter wird darüber informiert, dass zur Finanzierung der Herstellungskosten (auch) ein Darlehen gem. § 6 Neubauverordnung 2007 (siehe Punkt 6 dieses Vertrages) in Anspruch genommen wird. Aufgrund der Bestimmungen der Wohnbauförderung wird die Tilgung (nicht jedoch die Verzinsung) dieses Darlehens nicht nach Nutzwert oder Nutzfläche auf die Mieter des Abrechnungskreises „SMART geförderte Wohnungen“ der Baulichkeit verteilt, sondern dies erfolgt einkommensabhängig. Es wird daher vereinbart, dass die Tilgung dieses Darlehens in Befolgung der Vorgaben der Wohnbauförderung einkommensabhängig erfolgen wird.

Die anzuwendende Bestimmung (§ 6 Abs. 2 NeubauVO 2007) zu deren Einhaltung sich Vermieter und Mieter hiermit verpflichten, lautet wie folgt:

„Das Förderungsdarlehen des Landes ist ab der Vermietung der Wohnungen mit 0,70 Euro je Nutzwerteinheit und Monat in halbjährlichen Pauschalraten, Rückzahlungstermine 1. Mai und 1. November, zurückzuzahlen. Der monatliche Rückzahlungsbetrag ist solange nicht zu leisten, als die für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens im Ausmaß von 12,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen nach der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen nicht überschritten werden; werden die für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens im Ausmaß von 7,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen nicht überschritten, beträgt der monatliche Rückzahlungsbetrag 0,35 Euro je Nutzwerteinheit. Familieneinkommen und Haushaltgröße sind alle 5 Jahre ab Gewährung des Darlehens zu überprüfen.“

Der Mieter wird darüber informiert, dass eine Verweigerung der Offenlegung der von der Förderungsbehörde geforderten Informationen (Familieneinkommen und Haushaltgröße) zur Folge hat, dass der höchste Wert (derzeit € 0,70 je Nutzwerteinheit und Monat) zur Vorschreibung gelangt. Er wird weiters darüber informiert, dass dies nicht aus der Sphäre der Vermieterin entspringt, sondern eine wohnbauförderungsrechtliche Vorgabe ist, die von der Vermieterin nicht beeinflussbar ist.

6) Finanzierung

Der Mieter wird darüber informiert, dass die auf den Abrechnungsbereich „SMART geförderte Mietwohnungen“ entfallenden Herstellungskosten wie folgt finanziert werden:

1) Finanzierungsbeiträge der Mieter

2) Hypothekendarlehen der Erste Bank für Baukosten in Höhe von € 3.665.989,12 mit Fixzinssatz von 1,48% per anno für die gesamte Laufzeit. Rückzahlung in halbjährlichen Raten. Die Annuität erhöht sich ab dem 3. Fälligkeitstermin alle 2 Fälligkeitstermine um 2%. Es wurde eine Gesamtlaufzeit bis längstens 31.03.2051 vereinbart.

3) Hypothekendarlehen der Erste Bank für Baukosten in Höhe von € 1.926.648,68 mit variablem Zinssatz. Dieser beträgt bis 31.01.2035 0,55% per anno (Marge) über dem Indikator, das ist der 6-Monats-EURIBOR. Rückzahlung in halbjährlichen Raten. Es wurde eine Gesamtlaufzeit bis längstens 31.07.2059 vereinbart.

4) Darlehen Land Wien gem. § 3 NeubauVO 2007 über € 10.484.582,00 gem. den gesetzlichen Bestimmungen.

5) Darlehen Land Wien gem. § 7 Abs. 2 NeubauVO 2007 über € 370.053,60 gem. den gesetzlichen Bestimmungen.

6) Darlehen Land Wien gem. § 6 NeubauVO 2007 über € 562.387,50 gem. den gesetzlichen Bestimmungen.

7) Darlehen Land Wien gem. §6a Abs. 1 NeubauVO 2007 über € 374.925,00 gem. den gesetzlichen Bestimmungen.

8) Baukostenzuschuss des Landes Wien gem. § 3 6a Abs. 1 NeubauVO im Betrag von € 562.387,50 gem. den gesetzlichen Bestimmungen.

9) Darlehen der Erste Bank für Grundkosten in Höhe von € 1.013.698,00 mit Fixzinssatz von 3,35% per anno bis 31.05.2052. Rückzahlung in halbjährlichen Raten. Die Annuität erhöht sich ab dem 3. Fälligkeitstermin alle zwei Fälligkeitstermine um 2,5%. Die Gesamtlaufzeit beträgt maximal 35 Jahre.

7) Veränderung des Entgelts

Festgehalten wird, dass es während des aufrechten Mietverhältnisses zu Veränderungen des laufenden Entgelts (sowohl nach oben als auch nach unten) kommen kann. Diese Änderungen können sich beispielsweise ergeben aus:

- Änderungen der Zinssätze
- Änderungen beim Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Änderungen bei den Betriebs- oder Verwaltungskosten
- Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer
- Änderung von Gesetzen oder Verordnungen
- Annuitätenänderungen,
- Änderungen aufgrund der Wohnbauförderung

Es wird vereinbart, dass die Erhöhung des Entgelts für einen Zeitraum von zwei Monaten berechnet ab Vertragsschließung ausdrücklich ausgeschlossen wird.

8) Betragliche Aufschlüsselung der Komponenten des laufenden Entgelts

Das monatliche Entgelt inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer beträgt derzeit €

Es setzt sich derzeit zusammen wie folgt:

Grundmiete	€
Superförderung	€
Erhaltungs-und Verbesserungsbeitrag	€
Verwaltungskosten	€
Betriebskosten	€
Rücklage	€
Eigenmittelzinsen	€
und Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe von derzeit 10% (inkl. Ust für die Verwohnung)	€
 monatliches Gesamtentgelt	 €

Ändern sich die der Berechnung des Entgelts zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen sind bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung dem Mieter schriftlich bekanntzugeben.

9) Finanzierungsbeitrag

9.1 Der Mieter leistet einen Finanzierungsbeitrag für Baukosten in der Höhe von (vorläufig) insgesamt €

Die Umsatzsteuer für diesen Finanzierungsbeitrag ist mit dem laufenden Entgelt („Verwohnung“ des Finanzierungsbeitrages) in gesetzlicher Höhe zu entrichten.

9.2 Festgehalten wird, dass die Festsetzung des Finanzierungsbeitrages derzeit lediglich aufgrund der bisherigen Kalkulationsgrundlagen der Vermieterin für das Bauvorhaben provisorisch erfolgt ist und die endgültigen Beträge erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Festsetzung der Nutzwerte errechnet werden können.

Die Berechnung des Finanzierungsbeitrages wird wie folgt vorgenommen:

Für den gesamten Abrechnungsbereich SMART geförderte Wohnungen (Punkt 16 Abs. 2 dieses Vertrages) beträgt der Finanzierungsbeitrag € 60,00/m². Der so für den gesamten Abrechnungsbereich ermittelte Betrag wird auf die Bestandobjekte des Abrechnungsbereiches nach dem Verhältnis der Nutzwerte aufgeteilt.

Sofern sich aufgrund der endgültigen Nutzflächenermittlung und der Nutzwertfestsetzung (§ 16 Abs. 4 WGG) eine Erhöhung des Finanzierungsbeitrages ergibt, ist vom Mieter nach schriftlicher Aufforderung binnen 4 Wochen eine allfällige Nachzahlung zu leisten, sollte sich ein Guthaben zu Gunsten des Mieters ergeben, so ist dieses Guthaben ebenfalls binnen 4 Wochen an den Mieter auszubezahlen.

- 9.3 Der Mieter wird hiermit darüber informiert, dass nach der derzeitigen Rechtslage der Finanzierungsbeitrag nach Auflösung des Mietverhältnisses und erfolgter Rückstellung des Bestandobjektes gem. § 17 WGG vermindert um eine jährliche Abschreibung von 1% rückzahlbar ist, soweit er nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.
- 9.4 Bei Vertragsabschluss hat der Mieter 50% des Finanzierungsbeitrages zu bezahlen. Der restliche Finanzierungsbeitrag wird 4 Wochen vor der Übergabe des Mietgegenstandes fällig. Die Vermieterin wird den 2. Teil des Finanzierungsbeitrages dem Mieter gleichzeitig mit der Verständigung über den Übergabe-/Übernahmetermin vorschreiben.

10) Zahlung des laufenden Entgelts

- 10.1 Der Gesamtmietzins ist monatlich im Voraus am fünften Tag eines jeden Monats fällig. Er ist unaufgefordert und für die Vermieterin kostenfrei entweder mittels Banküberweisung auf das Vermieterkonto IBAN: AT692011100001005200 bei der Erste Bank oder mittels Einziehungsauftrages zu entrichten. Entrichtet der Mieter den Gesamtmietzins mittels Banküberweisung, ist es ausreichend, wenn er seinem Kreditinstitut den Überweisungsauftrag am Tag der Fälligkeit erteilt.
- 10.2 Verspätete Zahlungen des Gesamtmietzinses oder von Teilen desselben berechtigen die Vermieterin zur Geltendmachung der gesetzlichen Verzugszinsen iHv 4 % per anno. Bei einem verschuldeten Zahlungsverzug des Mieters gelten Verzugszinsen iHv 10 % per anno als vereinbart und der Mieter hat die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen zu ersetzen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.
- 10.3 Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen das laufende Entgelt ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit der Vermieterin – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt wurden.

11) Benützung, Wartung und Instandhaltung des Mietobjekts

- 11.1 Der Mieter ist gemäß § 8 MRG 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-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass der Vermieterin und den anderen Mietenden des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernststen Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, der Vermieterin ohne Verzug Anzeige zu machen.
- 11.2 Der Mieter hat sämtliche Schäden, die er oder ihm zuzurechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, Gäste und Gehilfen) schuldhaft verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Schäden, die aus schuldhaften Verletzungen seiner Wartungs-, Instandhaltungs- oder Anzeigepflicht entstanden sind.

12) Haustierhaltung, Tabakkonsum und Hausordnung

- 12.1 Dem Mieter ist die Haltung von Haustieren untersagt. Unter dieses Verbot fallen nicht artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche ungefährliche Kleintiere (wie etwa Ziervögel, Zierfische, Hamster, Meerschweinchen und kleine Schildkröten) und solche Tiere, auf die die Bewohner aus medizinischen Gründen angewiesen sind (wie etwa Blinden-, Behindertenbegleit- oder Therapiehunde).
- 12.2 Dem Mieter ist es nicht gestattet in gemeinschaftlich genutzten Räumen (wie etwa Stiegenhäusern, Waschküchen, Aufzügen oder Garagen) zu rauchen.
- 12.3 Die Hausordnung bildet als Beilage einen integrierenden Bestandteil des Vertrages. Der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich zur Beachtung und Einhaltung sämtlicher dort festgehaltener Regeln.

13) Untervermietung

- 13.1 Dem Mieter ist die Untervermietung nicht gestattet. Der Vermieter 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

- 1) der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,
- 2) 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,
- 3) die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde,

oder

4) wenn mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

- 13.2 Solange die Wohnbauförderung aufrecht ist, verpflichtet sich der Mieter, eine Untervermietung nur nach vorheriger Genehmigung durch die Wohnbauförderungsbehörde (Amt der Wiener Landesregierung) vorzunehmen. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln den Entzug der Wohnbauförderung und damit eine erhebliche Mietzinserhöhung zur Folge haben kann.
- 13.3 Die Vertragsteile vereinbaren eine Konventionalstrafe von drei Bruttomonatsentgelten in der dann aktuellen Höhe, falls der Mieter das Mietobjekt trotz Vorliegens eines gegen die Untervermietung sprechenden wichtigen Grundes im Sinne der Absätze 1 und 2 untervermietet. Die Konventionalstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden an der vertragswidrigen Untervermietung trifft.

14) Versicherungen

- 14.1 Die Vermieterin versichert das Gebäude angemessen gegen Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschäden. Die Versicherungsprämien sind Bestandteil der vom Mieter anteilig zu tragenden Betriebskosten.
- 14.2 Der Mieter hat die Möglichkeit, dem Abschluss, der Erneuerung und der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, gegen Sturmschäden sowie Hagel- und Scheedruckschäden auch an angeschlossenen Einrichtungen (erweiterte Deckungsvariante) zu orts- und verkehrsüblichen Konditionen zuzustimmen.

Die Vermieterin gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch eine solche Zustimmung der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen Prämienvorschriften für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmietenden des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmt bzw. zugestimmt hat. Die Vermieterin gibt weiters bekannt, dass ohne Zustimmung der Mehrheit der Mietenden die Kosten der Behebung der – durch die genannten Versicherungen dann nicht abgedeckten – Schäden aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVB) zu entnehmen wären und sich trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge eine Erhöhung dieser Beiträge gem. § 14 WGG ergeben könnte.

Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

Sturmversicherung, derzeitige Jahresprämie € 4 134,51 somit anteilig für das Mietobjekt ein Betrag in der Höhe von €

Glasversicherung, derzeitige Jahresprämie € 4 900,00 somit anteilig für das Mietobjekt ein Betrag in der Höhe von €

Vom Mieter auszufüllen:

- Der Mieter erteilt die Zustimmung.
 Der Mieter erteilt keine Zustimmung

14.3 Dem Mieter wird der Abschluss und die Aufrechterhaltung einer Haushaltsversicherung für die Dauer des Mietverhältnisses empfohlen.

15) Rückstellung des Mietobjekts, Investitionsersatz und Ablöseverbot

- 15.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand samt etwaigen mitgemieteten Räumlichkeiten im Zustand wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der sich bei schonendem, vertragskonformem Gebrauch ergebenden Abnutzung, von allen Fahrnissen geräumt und gereinigt, soweit es sich nicht um die Beseitigung von in die Erhaltungspflicht der Vermieterin fallenden Schäden handelt, der Vermieterin zu übergeben. Eine bloß symbolische Übergabe des Mietgegenstands an die Vermieterin, etwa durch Übersendung der Schlüssel oder Zurücklassen der Schlüssel im Mietobjekt, ist nicht ausreichend.
- 15.2 Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung der in Absatz (1) genannten Pflichten ist die Vermieterin berechtigt, ein Fachunternehmen mit den Ausmalungs- und Reinigungsarbeiten, Bodenbelagsarbeiten sowie den sonstigen Maßnahmen zur Schadensbehebung zu betrauen, wobei der Mieter verpflichtet ist, die dabei aufgelaufenen Kosten binnen 14 Tagen nach Übermittlung der von dem Fachunternehmen 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.
- 15.3 Die Vertragsteile vereinbaren eine Konventionalstrafe von drei Bruttomonatsentgelten in der dann aktuellen Höhe, falls das Mietobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Konventionalstrafe entfällt, wenn der Mieter kein Verschulden an der verspäteten Übergabe trifft.
- 15.4 Der Mieter einer Wohnung wird darauf hingewiesen, dass er gem. § 20 Abs. 5 WGG Anspruch auf Ersatz für die von ihm in den maximal letzten 20 Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses getätigten Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung des Mietgegenstandes hat, sofern diese über seine Miet- oder sonstige Nutzungsdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind.
- 15.5 Soweit es sich nicht um Aufwendungen des Mieters zur wesentlichen Verbesserung des Mietgegenstandes i.S.d § 20 Abs. 5 WGG und nicht um notwendigen (der Vermieterin obliegenden) Aufwand i.S.d. §§ 1036, 1096 f ABGB handelt, verzichtet der Mieter auf jegliche Ersatzansprüche gemäß §§ 1097 und 1037 ABGB.

16) Aufteilungsschlüssel

- 16.1 Zur Ermittlung des auf den Vertragsgegenstand entfallenden Anteils an den Gesamtkosten des Hauses gemäß § 16 WGG wird - sofern in weiterer Folge keine abweichenden Regelungen getroffen werden - das Verhältnis des Nutzwertes (§ 16 Abs. 3 WGG) des Vertragsgegenstandes zur Summe aller Nutzwerte herangezogen. Bis zur Rechtskraft der Entscheidung über die Festsetzung der Nutzwerte (§ 16 Abs. 4 WGG) erfolgt die Aufteilung nach der Nutzwertberechnung von Ing. Manfred Grünsteidl vom 01.08.2023. Nach dieser Berechnung beträgt der Nutzwert des Vertragsgegenstandes 66 und die Summe der Nutzwerte 14117. Vereinbart wird, dass die als Gemeinschaftsräume gewidmeten Teile der Baulichkeit (siehe weiter unten Abs. 4 lit. e) hinsichtlich der Aufteilung jeglicher Kosten (gleichgültig ob Herstellungskosten oder Kosten der laufenden Bewirtschaftung) ausgenommen werden und zwar unabhängig davon, ob ihnen im Rahmen der behördlichen oder gerichtlichen Nutzwertfestsetzung (§ 16 Abs. 4 WGG) Nutzwerte zugeordnet werden, oder nicht.
- 16.2 Hinsichtlich der Verrechnung (Aufteilung) der Baukosten im Sinne des § 2 Z 8 WWFSG 1989 werden 4 getrennte Abrechnungskreise gebildet:
- a) NORM geförderte Mietwohnungen (voraussichtlich ca. 8.117m²)
 - b) SMART geförderte Mietwohnungen (voraussichtlich ca. 3.619m²)
 - c) geförderte Heimeinheiten (voraussichtlich ca. 211m²)
 - d) geförderte Gewerbeflächen (voraussichtlich ca. 346m²)
- Die Baukosten werden auf die 4 Abrechnungskreise nach dem Verhältnis der Nutzflächen (§ 16 Abs. 1 und 2 WGG) aufgeteilt. Innerhalb der Abrechnungskreise erfolgt die Aufteilung der Baukosten nach dem Verhältnis der Nutzwerte (Punkt 16 Abs. 1 dieses Vertrages).
- 16.3 Die Grundkosten werden ebenfalls nach der Regel des Abs. 2 aufgeteilt.
- 16.4 Es werden überdies folgende abweichenden Aufteilungsschlüssel vereinbart:
- a) Die Betriebskosten im Sinne des MRG, die Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie die von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben (§ 14 Abs. 1 Z 6. WGG) sowie der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (§14 Abs. 1 Z 5. i.V.m. § 14d WGG) werden nach dem Verhältnis der Nutzwerte aufgeteilt, wobei die Nutzwerte der KFZ-Stellplätze außer Betracht bleiben, weil für diese ein pauschales Entgelt eingehoben wird, welches der Verteilungsregel des § 14 Abs. 8 WGG unterliegt.
 - b) Festgehalten wird, dass sämtliche Mietobjekte der Baulichkeit über Vorrichtungen zur individuellen Messung des Kaltwasserverbrauchs verfügen. Es wird daher im Sinne des § 16 Abs. 5 Z 1 WGG vereinbart, dass die Kosten für das Kaltwasser und das darauf anteilig entfallende Abwasser nach dem individuellen Verbrauch verteilt und verrechnet werden.
 - c) Die Verrechnung der Verwaltungskosten erfolgt für jedes Bestandobjekt individuell nach den Sätzen des § 6 Entgelttrichtlinienverordnung (ERVO).

d) Der auf ON 1 befindliche Müllraum ist den 6 Gewerbeeinheiten zugeordnet und darf nur von diesen genutzt werden. Es wird daher vereinbart, dass auch sämtliche diesem Müllraum zuordenbare Kosten der laufenden Bewirtschaftung von den 6 Gewerbeeinheiten alleine zu tragen sind. Die Verteilung unter den 6 Gewerbeeinheiten erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzwerte. Der große Müllraum auf ON 7 steht allen anderen Bestandobjekten zur Verfügung und darf nur von diesen (unter Ausschluss der 6 Gewerbeeinheiten) genutzt werden. Es wird daher vereinbart, dass auch sämtliche diesem Müllraum zuordenbare Kosten der laufenden Bewirtschaftung von den nutzungsberechtigten Bestandobjekten alleine zu tragen sind. Die Verteilung unter diesen erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzwerte.

e) Die gewerblichen Bestandobjekte im Erdgeschoss sind nicht berechtigt, die Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen zu nutzen. Es wird daher vereinbart, dass sie auch die Bezug habenden Bewirtschaftungskosten nicht zu tragen haben. Diese Kosten werden auf die anderen Mieter nach der Regel des Abs. 1 (Verteilung nach Nutzwerten) aufgeteilt. Festgehalten wird, dass folgende Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen errichtet werden:

- ON 1: Gemeinschaftsraum (inkl. Waschküche und Sanitäreinrichtungen)
im 3. OG mit Gemeinschaftsterrasse
- ON 3: Gemeinschaftsraum im EG mit Kinderspielraum (inkl. Sanitäreinrichtungen)
- ON 3: Gemeinschaftsraum (inkl. Waschküche und Sanitäreinrichtungen)
im 2. OG mit Gemeinschaftsterrasse
- ON 7: Gemeinschaftsraum (inkl. Waschküche und Sanitäreinrichtungen)
im 2. OG mit Gemeinschaftsterrasse
- ON 7: Gemeinschaftsraum im EG

f) Da es in der Baulichkeit Mietobjekte gibt, hinsichtlich welcher die nachträgliche Übereignung an die Mieter (§§15b ff WGG) in Betracht kommt, ist es wahrscheinlich, dass an der Liegenschaft in weiterer Folge Wohnungseigentum begründet werden wird. Nach derzeitiger Gesetzeslage ist dies frühestens nach Ablauf von 5 Jahren nach Erstbezug möglich und zulässig. Es wird vereinbart, dass ab dem Kalenderjahr, an dem die Wohnungseigentumsbegründung erfolgt, die gem. § 16 Abs. 4 WGG vom Gericht (der Schlichtungsstelle) festgesetzten Nutzwerte durch die Anteile im Grundbuch ersetzt werden. Der Mieter wird darüber informiert, dass ab der Begründung von Wohnungseigentum u.a. § 14e WGG zur Anwendung gelangen wird.

17) Verbot der Kurzzeitvermietung

Der Mieter wird darüber informiert, dass die Vermieterin aufgrund ihres Charakters als gemeinnützige Bauvereinigung gehalten ist dafür Sorge zu tragen, dass die von ihr errichteten Wohnungen tatsächlich zur unmittelbaren Wohnversorgung im Sinne dauerhaften Wohnens genutzt werden. In diesem Sinne wird die Nutzung der Mietobjekte zur kurzfristigen gewerblichen (gewerbsmäßigen) Nutzung für touristische Beherbergungszwecke einvernehmlich ausgeschlossen. Der Mieter wird überdies darauf hingewiesen, dass solche Kurzzeitvermietungen auch aufgrund der Wohnbauförderung unzulässig sind und zum Entzug der Förderung und damit zur Erhöhung des Entgelts führen können.

18) Liegenschaftsübergreifende Verrechnung

Der Mieter wird darüber informiert, dass die gegenständliche Baulichkeit Teil eines größeren Stadterweiterungs- und Neubaugebietes ist, das auch auf mehrfache Weise miteinander verbunden ist. Es wurde für das Projekt „22. Berresgasse“ durch den Auslober wohnfonds_wien gegenüber den am Bauträgerwettbewerb teilnehmenden Bauträgern vorgegeben, dass die sog. „§ 53 BauO f. Wien-Flächen“ als „Spielspangen“ auszugestalten sind und die (teilweise liegenschaftsübergreifenden) Kosten über einen Nutzflächenschlüssel zwischen den Liegenschaften abzurechnen sind. Die beteiligten Liegenschaftseigentümer haben daher einen Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, aufgrund dessen die Bewohner der Baulichkeiten wechselseitig berechtigt werden, die „Spielspange Typ A“ und die „Spielspange Typ B“ zu nutzen, unabhängig davon in wessen Eigentum der genutzte Teil steht.

Es handelt sich sohin um einen klaren Vorteil für alle Bewohner des Projektgebietes. Es wurde weiters vereinbart, dass für den Betrieb, die Erhaltung (Instandhaltung und Erneuerung), Wartung und Reinigung (inklusive Winterdienst) ein gemeinsam beauftragtes Unternehmen zu sorgen hat. Für die Verrechnung zwischen den Liegenschaften wurde ein an den Nutzflächen orientierter Abrechnungsschlüssel vereinbart. Ziel dieser Vereinbarung ist es, dass sich die Bewohner/Nutzer aller beteiligten Liegenschaften nach einem sachgerechten Schlüssel an den Bewirtschaftungskosten beteiligen. Dem Mieter wird sohin ausdrücklich das Nutzungsrecht im Sinne des Dienstbarkeitsvertrages eingeräumt, er verpflichtet sich im Gegenzug die auf sein Bestandsobjekt anteilig entfallenden Kosten nach Vorschreibung durch die Vermieterin zu bezahlen.

Der Mieter wird weiters darüber informiert, dass es eine Tiefgaragenanlage gibt, die ebenfalls liegenschaftsübergreifend errichtet wird. Auch diesbezüglich enthält der Dienstbarkeitsvertrag Regelung, die für die Bewohner der Liegenschaften Vorteile bringen, weil dadurch die Nutzung und Bewirtschaftung der Tiefgarage ermöglicht wird. Auch hier wurde ein sachgerechter Abrechnungsschlüssel vereinbart. Dem Mieter wird sohin ausdrücklich das Nutzungsrecht im Sinne des Dienstbarkeitsvertrages eingeräumt, er verpflichtet sich im Gegenzug die auf sein Bestandsobjekt anteilig entfallenden Kosten nach Vorschreibung durch die Vermieterin zu bezahlen.

Darüber hinaus wurden mit dem Dienstbarkeitsvertrag auch erforderliche Servitute in Bezug auf Infrastruktureinrichtungen (wie beispielsweise Leitungen, Sickerschachtsysteme, Regenwasserkanäle, etc.) eingeräumt. Auch diese Dienstbarkeiten dienen den Bewohnern der Liegenschaften des Projektgebietes, da ohne sie die Realisierung der Bauvorhaben nicht möglich wäre. Auch hier wurde ein sachgerechter Abrechnungsschlüssel vereinbart. Dem Mieter wird sohin ausdrücklich das Nutzungsrecht im Sinne des Dienstbarkeitsvertrages eingeräumt, er verpflichtet sich im Gegenzug die auf sein Bestandsobjekt anteilig entfallenden Kosten nach Vorschreibung durch die Vermieterin zu bezahlen. Der Dienstbarkeitsvertrag ist diesem Mietvertrag als Beilage angeschlossen.

19) Warmwasser und Heizung

Der Mieter wird darüber informiert, dass die Liegenschaft mittels Fernwärme von der Fa. Wien Energie mit Warmwasser und Heizwärme versorgt wird. Der Rahmenvertrag mit Wien Energie liegt diesem Vertrag als Beilage bei. Er wird weiters darüber informiert, dass er um Warmwasser und Heizwärme zu beziehen gehalten ist, einen Einzellieferungsvertrag mit Wien Energie abzuschließen.

20) Besondere Hinweise

Der Mieter wird darüber informiert, dass sich die Liegenschaft in einem Neubauprojektareal befindet. Die gegenständliche Baulichkeit wird eine der ersten sein, die fertiggestellt und bezogen werden. Er wird daher darauf hingewiesen, dass es in dem Areal noch über einen längeren Zeitraum zu Bautätigkeiten samt den damit verbundenen Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Baustraße, Einschränkungen bei den Allgmeinflächen etc.) kommen wird.

21) Sonstige Vereinbarungen und Informationen

- 21.1 Die Vermieterin ist gemäß § 4 EAVG 2012 verpflichtet, dem Mieter rechtzeitig vor Abgabe seiner Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen. Der Energieausweis liegt diesem Mietvertrag als Beilage bei.
- 21.2 Gemäß der vorläufigen Kalkulation für das gesamte Bauvorhaben werden sich die Grundkosten voraussichtlich auf € 3.474.780,00 und die Baukosten voraussichtlich auf € 36.097.992,00 belaufen. Diese vorläufige Kalkulation basiert auf einer Berechnung vom 24.10.2023. Die endgültige Höhe der gesamten Herstellungskosten wird dem Mieter im Rahmen der Endabrechnung (§ 18 Abs. 3 WGG) bekanntgegeben werden.
- 21.3 Der Mieter hat der Vermieterin eine Änderung seiner Anschrift bekannt zu geben. Gibt der Mieter eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt, gelten schriftliche Erklärungen der Vermieterin dem Mieter als zugegangen, wenn sie an die letzte vom Mieter der Vermieterin bekannt gegebenen Anschrift gesendet wurden und dort auch tatsächlich zugegangen sind. Ab der erfolgten Übergabe wird die Vermieterin die Adresse des Bestandesobjektes als Anschrift des Mieters verwenden, solange keine andere Anschrift bekannt gegeben wird.
- 21.4 Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jeder Vertragsteil ein Exemplar erhält.

Folgende Beilagen sind diesem Mietvertrag angeschlossen und bilden einen integrierenden Bestandteil desselben:

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Rahmenvertrag mit Wien Energie
- Energieausweis
- Hausordnung
- Pläne der Allgmeinflächen- und räume
- Wohnungsgrundrissplan
- Dienstbarkeitsvertrag

Wien, am

Der/Die Mieter:

Wien, am

Die Vermieterin

ÖSTERREICHISCHES VOLKSWOHNUNGSWERK,
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.