

Gebührenvermerk gem. § 33 TP 5 Abs 5 Z 4 und § IVm § 3 Abs 4a GebG Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. SCHÖNERE ZUKUNFT Steuernummer: 037/6227 Vergebührt am..... Laufende Nummer..... Gebühr in EUR.....



**GEMEINNÜTZIGE WOHN- UND SIEDLUNGSGESELLSCHAFT
SCHÖNERE ZUKUNFT Gesellschaft m.b.H.**

3100 St. Pölten, Lederergasse 8
Stadtbüro in: 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 119
Tel: 01/505 87 75 Serie Telefax: 01/505 87 75-5298

Firmenbuch Nr. FN 79932y

DVR 0533246

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Schönerer Zukunft Gesellschaft m.b.H., 1130 Wien Hietzinger Hauptstraße 119, im Folgenden kurz „Vermieterin“ genannt, einerseits
und

Herrn/Frau:	Clemens BURMEISTER	und	Alexandra PRIMETZHOFFER
geb.:	03.05.1977		09.09.1970
Beruf:	Angestellter		Bankangestellte
Adresse:			

in der Folge kurz „Mieter“ genannt, andererseits wie folgt:

I. Allgemein

- 1) Die Vermieterin, eine gemeinnützige Bauvereinigung, ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ **5492, KG Klosterneuburg** mit der Adresse **3400 Klosterneuburg, Erzherzog Rainergasse 5-7**.

Sie errichtet auf dieser Liegenschaft im eigenen Namen und auf eigene Rechnung eine Reihenhäuseranlage bestehend aus insgesamt 6 geförderten Reihenhäuser und 6 Kfz-Stellplätzen im Freien.

Die Gesamtherstellungskosten betragen € **2.701.941,-**. Die Errichtung der Anlage wird aus öffentlichen Mitteln gefördert.

- 2) Die Finanzierung der Grund- und Baukosten des Reihenhauses Nr. 1 setzt sich wie folgt zusammen:

Grundkosten	€ 79.130,-
Baukosteneigenmittel	€ 3.449,-
Wohnbauförderungsdarlehen	€ 36.480,-
Hypothekardarlehen mit AZ	€ 85.120,-
Hypothekardarlehen ohne AZ	€ 250.637,-
Summe	€ <u>454.816,-</u>

- 3) Die Baulichkeit wird unter Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel nach den einschlägigen Förderungsbestimmungen des Landes NÖ errichtet, sodass auch die dementsprechenden Förderungsauflagen von den Vertragsparteien zu beachten sind. Der Mieter erklärt, dass er über die Förderungsvoraussetzungen bereits vor Vertragsabschluss ausdrücklich informiert wurde; die Zusicherung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung ist im Prospekt enthalten und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Der Mieter erklärt sodann, den Mietgegenstand zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses zu mieten, am gegenständlichen Mietgegenstand seinen Hauptwohnsitz bis spätestens 6 Monate nach Bezug zu begründen und auch sonst den Förderungsrichtlinien entsprechen zu wollen.
- 4) Die Vermieterin behält sich Umwidmungen von einzelnen Mietgegenständen in eine Ordination, ein Geschäftslokal oder Büroräumlichkeiten vor, um insbesondere den Grundsätzen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zu entsprechen.

II. Gegenstand des Mietvertrages

Gegenstand dieses Mietvertrages ist **das Reihnhaus Nr. 1** mit der Anschrift **3400 Klosterneuburg, Erzherzog Rainergasse 5-7** im Ausmaß von ca. **126,58 m²** Nutzfläche, ein Nutzwert in Höhe von **135**, zwei Terrassen mit ca. **10,13 m²** und ca. **13,14 m²**, einem Balkon mit ca. **6,24 m²**, ein Eigengarten mit ca. **73,69 m²** und ein Kfz-Abstellplatz im Freien Nr. **1**. Das Fahrzeug (samt Inhalt) ist seitens der Vermieterin in keiner Weise weder aktiv noch passiv versichert, der Abschluss allfälliger Versicherungen ist somit ausschließlich Sache des Mieters.

Der Mieter hat die Liegenschaft besichtigt, er hat die einen Bestandteil dieser Vereinbarung bildende Baubeschreibung (Prospekt) samt Ausstattung erhalten, zur Kenntnis genommen und auch die Baupläne für sein Objekt und über die von ihm üblicherweise nutzbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft eingesehen und bestätigt davon eine Kopie (Prospekt) erhalten zu haben.

Mit dem Bau der Reihnhausanlage wurde am **12.12.2011** begonnen. Im Hinblick darauf, dass dem Mieter Bestandrechte nur an seinem Mietobjekt und Mitbenützungsrechte nur an den für ihn gewöhnlich nutzbaren allgemeinen Teilen der Liegenschaft zukommen, ist die Vermieterin berechtigt aufgrund technischer oder bauphysikalischer Erfordernisse, aufgrund behördlicher oder gesetzlicher Auflagen oder aus anderen wichtigen Gründen bauliche Änderungen in jenen Teilen der Liegenschaft vorzunehmen, an denen dem Mieter weder Bestandrechte noch Mitbenützungsrechte zustehen.

Soweit es technische, insbesondere baupolizeiliche Anforderungen notwendig machen, so können sachlich gerechtfertigte, Änderungen auch im Mietobjekt, beziehungsweise im Bereich jener für den Mieter gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage vorgenommen werden. Der Mietgegenstand samt Zubehör wird nach Fertigstellung dem Mieter in Miete übergeben. Als spätester Übergabetermin wird der **31.12.2015** vereinbart.

Die endgültige Wohnnutzfläche des Mietgegenstandes ergibt sich aus dem behördlich genehmigten Bauplan (Bestandsplan) sowie der endgültigen Nutzflächenberechnung. Die endgültige Wohnnutzfläche des Mietobjekts kann unter anderem aufgrund der Gegebenheiten im Rahmen der Baudurchführung, insbesondere auch aufgrund von Änderungswünschen des Mieters von dem Planmaß nach Prospekt abweichen.

Da die Reihenhausanlage noch nicht fertig gestellt bzw. die baubehördliche Benützungsbewilligung nicht erteilt ist, gelten vorläufig die Nutzflächen nach Prospekt.

III. Kosten und Finanzierung

Grundlage dieser Vereinbarung sind die gemäß § 13 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) berechneten Grund- und Gesamtbaukosten (Herstellungskosten), welche nach dem objektbezogenen Kostendeckungsprinzip kalkuliert werden.

Die Aufteilung der Grund- und Baukosten erfolgt grundsätzlich nach dem Verhältnis der Nutzwerte des Mietgegenstandes zum Nutzwert aller in Bestand oder sonstige Nutzung gegebenen oder hiezu geeigneten Reihenhäuser, Wohnräume oder sonstigen Räumlichkeiten der Baulichkeit (ausgenommen der Kfz-Abstellplätze im Freien, Stellplätze oder Garagen).

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass das unter Punkt II. genannte Flächenausmaß des Mietgegenstandes ein ca-Ausmaß ist und die endgültige Berechnung der Wohnnutzfläche der fertig gestellten Mietobjekte von der Niederösterreichischen Landesregierung zu genehmigen ist, sodass sich aufgrund einer allfälligen geringfügigen Änderung des jeweiligen Ausmaßes der Mietobjekte eine Änderung der Kosten ergeben kann.

Sollte eine nachträgliche Ausmessung eine Abweichung der Naturmaße vom behördlich genehmigten Bauplan um mehr als drei vH ergeben, ist die Wohnnutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen (§ 7 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)). Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche abzüglich Wandstärken und die im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Rohbaumaße).

Die jedem Mieter vorgeschriebenen Beträge in Form von Annuitäten und für die Rücklage gemäß § 14 Abs 1 Z 8 WGG richten sich allerdings auch nach dem vom Mieter aufgebrauchten Eigenmittelanteil im Verhältnis zu dem insgesamt auf ihn entfallenden Finanzierungsbeitrag. Je höher der Eigenmittelanteil ist, desto geringer sind die monatlichen Annuitäten und die Vorschreibungen für die Rücklage gemäß § 14 Abs 1 Z 8 WGG. Je geringer der Eigenmittelanteil ist, desto höher sind die monatlichen Annuitäten und die Vorschreibungen für die Rücklage gemäß § 14 Abs 1 Z 8 WGG.

Dem Mietvertrag liegt der Finanzierungsplan aus der Zusicherung des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung vom **17.06.2011**, Zahl: **F2-B-MH-20/317331/010** und vom **01.12.2011**, Zahl: **F2-B-MH-20/317331/015** zugrunde.

Die Bau- und Grundkosten und deren Finanzierung bilden die Basis für die Errechnung der Bestandteile des laufenden Entgelts. Diese Beträge bilden unter anderem die gemäß § 14 Abs 1 Z. 2 WGG kalkulierte Miete. Änderungen können sich aus den Bedingungen der Darlehensverträge (Förderungszusagen) und vor allem durch Zinssatz- oder Laufzeitänderungen ergeben. Diese bilden sohin die rechtliche Grundlage für allfällige Änderungen.

Die Vermieterin wird nach Abschluss aller Herstellungsarbeiten die Baukosten zunächst der Förderstelle bekannt geben und von dieser im Hinblick auf die gewährten Förderungen überprüfen lassen. Basierend auf dieser von der Förderstelle bereits geprüften Baukostenabrechnung wird der Vermieter dann jedem Mieter im Rahmen der Endabrechnung der Baulichkeit die endgültige Höhe der Herstellungskosten und die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den vom Mieter zu tragenden Finanzierungsbeitrag und den Mietzins (Annuitäten) schriftlich bekannt geben.

Der Mieter kann dann auch in die Unterlagen Einsicht nehmen, die der Endabrechnung zugrunde liegen.

a) Baukostenbeitrag

Der auf diesen Mietgegenstand entfallende vorläufig berechnete Baukostenbeitrag beträgt € 3.449,-- und bis zum Tag der Schlüsselübergabe nachweislich auf das Konto der Schöneren Zukunft bei der Bank Austria Creditanstalt AG, IBAN **AT18 1200 0529 6800 0657**, BIC **BKAUATWW**, abzugsfrei zur Einzahlung zu bringen.

b) Grundkosten

Der auf diesen Mietgegenstand entfallende Grundkostenbeitrag beträgt € 79.130,--.

Die erste Teilzahlung in Höhe von € 17.721,20 (€ 140,--/m²) ist bis **31.03.2015** auf das Konto der Schöneren Zukunft bei der Erste Bank, IBAN **AT95 2011 1000 0006 9167**, BIC **GIBAATWWXXX**, abzugsfrei zur Einzahlung zu bringen.

Der zweite Teilbetrag in Höhe von € 61.408,80 ist bis zum Tag der Schlüsselübergabe nachweislich auf das Konto der Schöneren Zukunft bei der Erste Bank, IBAN **AT95 2011 1000 0006 9167**, BIC **GIBAATWWXXX**, abzugsfrei zur Einzahlung zu bringen.

82.579,--

Vor Übernahme der Schlüssel müssen die gesamten Grund- und Baukosteneigenmittel auf die oben genannten Konten zur Anweisung gebracht werden. Eine entsprechende unwiderrufliche Überweisungsbestätigung muss am Tag der Schlüsselübergabe vorgelegt werden.

Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in der Höhe von **4,38%** p.a. in Rechnung gestellt.

IV. Bauverwaltung/Bauleitung/Sonderwünsche/Gewährleistung/Baukostenerhöhung

Die Bauverwaltung wird während der Bauzeit von der Vermieterin bzw. ihren Bevollmächtigten durchgeführt. Die Ausführung des Bauvorhabens sowie die Ausstattung der Mietgegenstände und sonstigen Räumlichkeiten entsprechen den Bestimmungen des NÖ. WFG.

Sonderwünsche oder auch spätere Änderungen hinsichtlich der Ausgestaltung des Mietobjektes können nur dann auf eigene Veranlassung und Kosten des Mieters durchgeführt werden, wenn die Zustimmung durch die Vermieterin vor Auftragserteilung eingeholt wurde.

Die Vermieterin ist zu einer solchen Zustimmung nicht verpflichtet und wird eine solche Zustimmung insbesondere nur dann erteilen, wenn diese vom Mieter gewünschten späteren Änderungen des Mietobjekts den anerkannten bautechnischen Regeln, der Bauordnung, den mietrechtlichen Bestimmungen sowie den Bestimmungen des öffentlichen Förderungsgebers entsprechen.

Weiters wird die Zustimmung für die Durchführung von Sonderwünschen seitens der Schöneren Zukunft nur dann erteilt, wenn der künftige Mieter von dem auf seinen Mietgegenstand entfallenden Finanzierungsbeitrag mindestens den ersten Teilbetrag einbezahlt hat.

Die Durchführung von Sonderwünschen (z.B. Grundrissänderung) kann Auswirkungen auf die Nutzwerte Ihres Reihenhauses haben, woraus sich eventuelle Änderungen in der Mietvorschreibung bzw. Höhe der Eigenmittel ergeben können, welche spätestens im Zuge der Endabrechnung Berücksichtigung finden. Weiters können zusätzliche Kosten für die eventuell erforderliche Änderung des Nutzwertgutachtens sowie der Bestandspläne anfallen.

Solange das Mietobjekt nicht an den Mieter übergeben wurde, dürfen die Normausstattung des Mietobjekts verändernde Sonderwunscharbeiten nur von den von der Vermieterin bekannt gegebenen bei der Errichtung des Bauwerkes tätigen Firmen und im Einvernehmen mit der örtlichen Bauleitung durchgeführt werden. Diese Firmen sind insbesondere aus haftungsrechtlichen Gründen auch bei späteren Änderungen, jedenfalls bis zum Ablauf der 3-jährigen Gewährleistungsfrist, zu beauftragen. Wir verweisen betreffend Sonderwünsche ausdrücklich auf das Verkaufsprospekt unter „Feststellungen und Hinweise“ Punkt 06 sowie auf die Verpflichtung bei Auflösung des Mietverhältnisses den bauseits vorgesehenen Zustand auf Kosten des Mieters wieder herzustellen.

Es ist ausschließlich Sache des Mieters, für von der Vermieterin genehmigte derartige Arbeiten das Einvernehmen mit seinem Auftragnehmer über die Höhe und Fälligkeit des vom Mieter an diesen Professionisten für die Auftragsdurchführung zu bezahlende Entgelt herzustellen, von dieser Zahlungsvereinbarung, die gemäß § 3 BTVG schriftlich zu erfolgen hat, ist die Vermieterin vom Mieter durch Übermittlung einer Kopie schriftlich zu verständigen, bevor diese Arbeiten begonnen werden.

Derartige Lieferungen und Leistungen, die die Grundausrüstung des Mietobjekts verändern, werden auf Gefahr desjenigen ausgeführt, der diese Leistungen bestellt hat, also auf Gefahr des Mieters. Für eine allfällige Insolvenz der am Bau beteiligten Firmen besteht seitens der Schöneren Zukunft keine Ausfallhaftung. Die Vermieterin haftet weder für die Durchführung, Qualität noch für die zeitgerechte Fertigstellung und Übergabe dieser Arbeiten.

V. Wohnbauförderung

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt gemäß den Bestimmungen des Niederösterreichischen Wohnungsförderungsgesetzes in Verbindung mit den von der NÖ Landesregierung beschlossenen Richtlinien für das „Förderungsmodell MH-NEU“. Der Mieter erklärt ausdrücklich, dass er nach seinem Wissenstand zum Kreis der begünstigten Personen im Sinne des NÖ WFG 2005 gehört.

Begünstigt ist eine Person, welche die erweisliche oder aus den Umständen hervorgehende Absicht hat, ausschließlich den geförderten Mietgegenstand zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses zu verwenden und deren Familieneinkommen das höchstzulässige Jahreseinkommen nicht übersteigt.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er nach Bezug des geförderten Mietgegenstandes gegenüber dem Förderungsgeber nachzuweisen hat, dass er Wohnmöglichkeiten in anderen, als dem gegenständlichen Mietgegenstand innerhalb von 6 Monaten aufgegeben hat, er sohin am gegenständlichen Mietobjekt ein dringendes Wohnbedürfnis hat.

Der Mieter verpflichtet sich, alle Handlungen zu unterlassen, die den Förderungsgeber berechtigen würden, das Förderdarlehen entsprechend den Bedingungen der Wohnbauförderungsgesetze und nach den Bedingungen der Zusicherung des Landes Niederösterreich aufzukündigen; siehe dazu insbesondere Punkt XVIII des Vertrages.

VI. Übergabe des Mietobjektes

Der vorliegende Mietvertrag ist mit beidseitiger Vertragsunterfertigung rechtsgültig. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietgegenstandes und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Hat der Mieter die ihm nach dieser Vereinbarung obliegenden Verpflichtungen erfüllt, insbesondere die unter Punkt III. genannten Grund- und Baukosteneigenmittel geleistet, wird ihm der unter Punkt II. näher beschriebene Mietgegenstand nach Baufertigstellung nach Vorliegen der Benützungsbewilligung in Miete übergeben. Mit dem Tag der Schlüsselübergabe geht der Mietgegenstand in seinen physischen Besitz und Genuss über und ist der Mieter verpflichtet ab diesem Tag auch die anfallenden Energiekosten für das gegenständliche Mietobjekt zu übernehmen und auf seinen Namen anzumelden.

VII. Aufteilungsschlüssel

Die Aufteilung aller einmaligen und laufenden Kosten erfolgt, sofern nichts anderes vereinbart wird grundsätzlich nach dem Verhältnis des Nutzwertes des Mietgegenstandes zum Nutzwert aller in Bestand oder sonstigen Nutzung gegebenen oder hiezu geeigneten Reihenhäuser, Wohnräume oder sonstigen Räumlichkeiten der Baulichkeit (ausgenommen der Kfz-Abstellplätze im Freien, Stellplätze oder Garagen).

Als Aufteilungsschlüssel für die Positionen 2. und 4. für das laufende Entgelt der gegenständlichen Mietobjekte werden ausschließlich die Wohnnutzwerte der Reihenhäuser lt. vorläufigem Gutachten vom **08.07.2013** herangezogen.

Abweichend von der vorgenannten Grundregel wird gemäß § 16 Abs 5 Z 1 WGG weiters wie folgt vereinbart:

Als Aufteilungsschlüssel für die Position 3. (Förderungsdarlehen und Hypothekendarlehen mit Annuitätenzuschuss) der unter Punkt VIII. angeführten Mietenkomponenten für das gegenständliche Mietobjekt wird die Zusicherung vom Amt der NÖ Landesregierung vom **17.06.2011**, Zahl: **F2-B-MH-20/317331/010** und vom **01.12.2011**, Zahl: **F2-B-MH-20/317331/015** (siehe Beilage im Prospekt) herangezogen.

Der Mieter nimmt bereits jetzt zur Kenntnis, dass mit Wohnungseigentumsbegründung sowohl die Mietzinskomponenten sowie der bisherige Aufteilungsschlüssel innerhalb des gesetzlichen Rahmens abgeändert bzw. angepasst werden kann.

Der Mieter erklärt, dass ihm vor Vertragsabschluss die Möglichkeit gegeben wurde, Einsicht in die Baupläne zum gegenständlichen Mietobjekt zu nehmen und er damit die Gelegenheit hatte, die daraus resultierenden Nutzflächen zu ersehen.

Die unter Position 3. ausgewiesenen Annuitätenzahlungen sind die anteiligen Aufwendungen des Vermieters zur Tilgung jener Darlehen und Kredite, die der Vermieter zur Finanzierung der Baulichkeit aufgenommen hat und in Zukunft allenfalls noch aufnehmen wird. Diese vom Vermieter abgeschlossenen Darlehens- und Kreditverträge sehen (teilweise) variable Zinssätze vor, wobei Änderungen der jeweiligen vom Vermieter zu zahlenden Zinssätze regelmäßig entweder an eine Änderung des Drei-Monats-EURIBOR oder an eine Änderung des Sechs-Monats-EURIBOR sowie an Änderungen der SMR anknüpfen.

Aufgrund des Kostendeckungsprinzips des WGG führen Änderungen der vom Vermieter zu zahlenden Zinsen auch zu einer Änderung der vom Mieter zu zahlenden anteiligen Annuitätenzahlungen, die Annuitätenzahlungen können sich also in Zukunft – abhängig vor allem von der Entwicklung des Drei-Monats-EURIBOR oder des Sechs-Monats-EURIBOR und der SMR – sowohl erhöhen als auch senken. In die vom Vermieter für die Baulichkeit abgeschlossenen Darlehens- und Kreditverträge kann der Mieter beim Vermieter Einsicht nehmen. In diesen Verträgen sind auch die für die Änderung des jeweils vereinbarten Zinssatzes maßgeblichen Parameter geregelt. Wenn diese Darlehen und Kredite zur Gänze zurückbezahlt sind, ist der Vermieter gemäß § 14 Abs 7 WGG zur Verrechnung einer sogenannten „Auslaufannuität“ berechtigt.

Die Verwaltungskostenpauschale wird gem. § 6 Entgelttrichtlinienverordnung in der jeweils geltenden Fassung pauschal für jedes Reihenhause in gleicher Höhe vorgeschrieben; das Verwaltungshonorar für die Kfz-Garagenboxen und Einstellplätze beträgt die Hälfte bzw. für den Abstellplatz im Freien beträgt ein Fünftel des laut Entgelttrichtlinienverordnung (ERVO) vorgesehenen Honorars für Wohnungen.

VIII. Laufendes Entgelt/Jährliche Abrechnung

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin berechtigt und verpflichtet ist, das laufende Entgelt für die Benutzung des Mietobjekts nach dem Kostendeckungsprinzip gemäß den einschlägigen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG 1979) und des Nö WFG 2005 zu berechnen.

Die Zahlungen des laufenden Entgelts beginnen mit dem auf die Reihenhauseübergabe folgenden Monatsfünften. Das laufende Entgelt/die Miete ist bis zum 05. jeden Monats im Voraus kostenfrei zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Datum der Einzahlung maßgebend.

Das laufende Entgelt wird nach den für gemeinnützige Wohnungsunternehmen geltenden Grundsätzen des Kostendeckungsprinzips und Förderungsrichtlinien nach § 14 Abs. 1 WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unter Berücksichtigung der Entgelttrichtlinienverordnung 1994 (ERVO) in der jeweils geltenden Fassung und in Verbindung mit den anzuwendenden Wohnbauförderungsvorschriften berechnet und kann diesen Vorschriften

entsprechend verändert werden, wenn sich die der Berechnung des Entgelts zugrundeliegenden Beträge nach den getroffenen Vereinbarungen, den Förderungsrichtlinien rechtlich und sachlich gerechtfertigt ändern.

Der Mieter erhält bis spätestens 30.06. eines jeden Jahres eine Abrechnung über die in diesem Punkt angeführten Entgeltsbestandteile und hat die Möglichkeit nach Rechnungslegung Einsicht in die dieser Berechnung zu Grunde liegenden Belege zu nehmen.

Aufgrund des Aufteilungsschlüssels ergibt sich im Hinblick auf die Finanzierungsmittel ein monatliches Entgelt (Miete) für das Mietobjekt von derzeit **€ 1.138,25** inkl. Umsatzsteuer einschließlich eines Betrages als Anteil an den im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben. Die vorgeschriebenen Beträge wurden aufgrund der aktuellen Kalkulation errechnet, eine allfällige Anpassung bei Mietbeginn ist daher möglich.

Für die beiden Kfz-Abstellplatz im Freien wird zusätzlich eine monatliche Miete von derzeit **€ 16,51** inklusive Umsatzsteuer verrechnet.

Das laufende Entgelt für das gegenständliche Reihenhaus besteht aus folgenden Entgeltbestandteilen:

1. Verwaltungskosten, derzeit € 18,40
2. anteilige Betriebskosten, derzeit € 161,25
3. anteilige Annuitätenzahlungen (Baudarlehen), derzeit € 776,76
4. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, derzeit € 55,47
5. Rücklagenkomponente von 2 % gem. § 14 Abs.1 Zif.8 WGG, derzeit € 16,64
6. Umsatzsteuer Verwohnung, derzeit € 6,88
7. Umsatzsteuer, derzeit € 102,85

Das laufende Entgelt für die gegenständlichen Kfz-Abstellplatz im Freien besteht aus folgenden Entgeltbestandteilen:

1. Verwaltungskosten, derzeit € 3,68
2. Miete, derzeit € 10,08
3. Umsatzsteuer, derzeit € 2,75

Der Mietzins für den Kfz-Abstellplatz ist wertgesichert nach dem VPI 2005 Basis Juli 2014. Eine Anpassung des Mietzinses erfolgt einmal jährlich. Die Erhöhung oder Reduzierung des Mietzinses erfolgt im Dezember mit Wirkung ab 01. Jänner des Folgejahres anhand der von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005. Der Mietzins erhöht sich im selben Ausmaß wie sich der VPI 2005 von Juli des Vorjahres zu Juli des laufenden Jahres verändert hat.

Sollte der zugrunde gelegte Index nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der anstelle dieses Index verlaublich wird, in Ermangelung eines solchen jener, der dem Verbraucherpreisindex am ehesten entspricht.

Die Verrechnung der Müllabfuhr erfolgt direkt mit den Mietern der Reihenhäuser durch die Gemeinde Klosterneuburg.

IX. Fälligkeit/Verzugsfolgen

Das laufende Entgelt/die Miete ist bis zum 05. jeden Monats im Voraus kostenfrei zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Datum der Einzahlung maßgebend.

Der Mieter haftet dem Vermieter für die alle durch die schuldhaft verspätete Entgeltzahlung verursachten notwendigen bzw. zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsschritte (Mahnspesen), soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen, sowie für die notwendigen bzw. zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender gerichtlicher Rechtsverfolgung. Kommt der Mieter mit Zahlungen in Verzug, werden einlangende Teilzahlungen auf den ältesten Mietzins angerechnet, auch wenn die Teilzahlungen vom Mieter nicht ausdrücklich anderwärtig gewidmet sind. Verspätete Zahlungen berechtigen die Vermieterin, Verzugszinsen in der unter Punkt III genannten Höhe von 4,38% zu verlangen. Die Vermieterin ist weiter berechtigt für Mahnbriefe Mahnspesen in angemessener Höhe und zwar einen Betrag von € 14,-- für die 1. Mahnung und € 30,-- für die 2. Mahnung zu verlangen.

X. Gegenforderungen

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er nicht berechtigt ist, mit eigenen Forderungen an die Vermieterin gegen die von ihm gemäß dieser Vereinbarung zu leistenden Zahlungen aufzurechnen und im Hinblick auf solche Forderungen Entgeltzahlungen zurückzuhalten, soweit dem keine gesetzlichen Bestimmungen (siehe insbesondere § 6 Abs 1 Ziff 8 Konsumentenschutzgesetz) entgegenstehen.

Dies gilt nicht für solche Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen, die von der Vermieterin anerkannt oder gerichtlich festgestellt wurden, oder für den Fall der Insolvenz der Vermieterin.

XI. Mitteilungen

Mitteilungen oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen wegen maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der Vermieterin. Es wird daher empfohlen, keine Mitteilungen auf Zahlscheinen abzugeben, weiters sollten Mitteilungen im Interesse des Mieters nicht nur mündlich, sondern auch schriftlich erfolgen.

XII. Versicherung des Hauses

Die Kosten einer angemessenen Feuerversicherung, Haftpflichtversicherung sowie einer Versicherung gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden sind als Betriebskosten vom Mieter anteilig zu tragen. Diese Kosten sind in den monatlichen Betriebskostenzahlungen in der Höhe von derzeit € 20,63 /Monat anteilig für das gegenständliche Mietobjekt enthalten.

Die Kosten für eine angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie insbesondere gegen Glasbruch, Sturmschäden oder andere Risikoversicherungen, wie Schneedruck, Schneelast oder Umweltschäden, sind nur dann als Betriebskosten vom Mieter zu tragen, wenn die Mehrheit der Mieter dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderungen eines derartigen Vertrages zugestimmt haben.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass, sollten derartige Versicherungsverträge nicht bestehen, die im Schadensfall entstehenden Aufwendungen aus dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gedeckt werden müssen, welcher grundsätzlich aber dafür dient, zukünftig notwendig werdende Erhaltungsarbeiten oder nützliche Verbesserungsarbeiten des Hauses zu finanzieren.

Sollte durch Inanspruchnahme dieses Fonds wegen durch Versicherungen nicht gedeckter Schäden dieser daher so gering dotiert sein, dass später notwendig werdende Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten nicht bezahlt werden können, so wäre die Vermieterin verpflichtet, eine Erhöhung des Entgelts gemäß § 14 WGG zu beantragen, was zu erheblichen monatlichen Mehrbelastungen führen würde.

Nach Belehrung und in Kenntnis dieser Umstände stimmt der Mieter daher ausdrücklich dem Abschluss, der Erneuerung oder Änderung einer Glasbruch-, Sturmschaden-, Schneedruck- oder Umwelthaftpflichtversicherung zu und nimmt zur Kenntnis, dass auch die diesbezüglichen anteiligen Prämien als Betriebskosten vom Mieter zu tragen sind. **Für die Reihenhausanlage wurde eine Sturmschadenversicherung zusätzlich abgeschlossen.** Die Kosten für die Sturmschadenversicherung sind in den monatlichen Betriebskostenzahlungen in der Höhe von derzeit **€ 2,78 /Monat** anteilig für das gegenständliche Mietobjekt enthalten.

Empfohlen wird, eine Haushaltsversicherung für den gegenständlichen Mietgegenstand abzuschließen. Besteht keine Haushaltsversicherung und kommt es zu einem Schaden, den der Mieter zu tragen hat, so muss der Mieter diesen Schaden erforderlichenfalls selbst bezahlen.

XIII. Veränderungen/Ausstattung

Um- und Einbauten nach Übergabe des Mietobjekts an den Mieter, dürfen nur mit Genehmigung der Vermieterin und nach Vorliegen der dafür notwendigen behördlichen Bewilligungen durch dazu befugte Gewerbetreibende vorgenommen und wieder entfernt werden.

Dies gilt nicht für solche Umbauten, die für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich oder zweckmäßig sind oder sofern es sich nur um gänzlich geringfügige Maßnahmen handelt, die leicht wieder zu entfernen sind und die keine wichtigen Interessen der Vermieterin beeinträchtigen.

Bei der Durchführung von für den Mieter zulässigen Arbeiten an der Elektro- oder Heizinstallation im Mietobjekt hat der Mieter einen diesbezüglichen Befund eines konzessionierten Unternehmens über den sach- und fachgerechten Einbau sowie die ordnungsgemäße Funktion der geänderten Leitungen und Anlagen beizubringen.

Der Mieter ist weiters verpflichtet, hinsichtlich einer von ihm veranlassten Neuverlegung von Elektro- oder Sanitärleitungen, entsprechende Pläne durch den von ihm beauftragten Gewerbetreibenden erstellen zu lassen und der Vermieterin zu übergeben um die gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 8 BauKG (Bauarbeitenkoordinationsgesetz) zu erfüllen. Vor der Durchführung derartiger Arbeiten hat er jedenfalls bei der Vermieterin anzufragen, ob eine derartige Unterlage gemäß § 8 BauKG für die konkrete in Aussicht genommene Arbeit bereits vorliegt.

Ein Merkblatt über die wesentlichen Bestimmungen und den Geltungsbereich des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes für Mieter und Wohnungseigentümer wird dem Mieter anlässlich der Vertragsunterfertigung übergeben.

Investitionen und Aufwendungen im Sinne des § 20 Abs. 5 WGG gehen in das Eigentum der Vermieterin über, die Abgeltung der Aufwendungen erfolgt entsprechend unter Anwendung des § 20 Abs. 5 WGG. Alle übrigen Investitionen, die der Mieter vorgenommen oder eingebracht hat, sind von diesem wieder zu entfernen, wobei unter Bedachtnahme auf die Substanz des Mietobjektes der frühere Zustand auf Kosten des Mieters spätestens bis zum Zeitpunkt der Rückstellung des Bestandobjektes wieder herzustellen ist. Tut er dies nicht und wird das Bestandobjekt daher mit derartigen Investitionen übergeben, so stellt dies einen Verzicht des Mieters auf Kostenersatz dar und hat die Vermieterin daher das Recht, diese auf Kosten des Mieters zu entfernen.

Ein Abgeltungsanspruch des Mieters gemäß § 1097 in Verbindung mit § 1037 ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) wird einvernehmlich ausgeschlossen. Ausgenommen sind jedoch notwendige Aufwendungen (siehe § 1036 ABGB), welche der Mieter für einen der Vermieterin obliegenden Aufwand im Notfalle getätigt hat.

Der Mieter haftet der Vermieterin und anderen Mietern für alle Nachteile und Schäden, die durch die unsachgemäße Vornahme derartiger vom Mieter direkt beauftragter Arbeiten im Mietobjekt oder sonst am Haus oder anderen Mietobjekten entstehen.

Der Mieter darf die Außenseite des Mietgegenstandes und das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht verändern oder beeinträchtigen. Die Anbringung von Vorrichtungen und Aufschriften für Reklamezwecke ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Vermieterin zulässig.

XIV. Heizung, Wasser und kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage

Jedes Reihenhauses verfügt über eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Außeneinheit befindet auf dem Flachdach des jeweiligen Hauses.

Die gegenständliche Reihenhausanlage ist mit einer Wohnraumlüftungsanlage ausgestattet. Diese soll vom Mieter nicht ausgeschaltet werden, um insbesondere einen Nachteil für den Mietgegenstand wie z.B. Schimmelbildung vorzubeugen. Der Mieter ist verpflichtet die dafür notwendigen Wartungsarbeiten in den dafür vorgesehen zeitlichen Abständen auf seine Kosten von einem befugten Gewerbetreibenden durchführen zu lassen.

Die Wartungsprotokolle sind der Vermieterin in Kopie zur Verfügung zu stellen bzw. auf Aufforderung zur Einsicht zu übermitteln.

Es wird empfohlen, entsprechend den Herstellerrichtlinien den Filter im Gehäuse des Lüftungsgerätes nach Bedarf (mindestens zweimal jährlich) auszuwechseln. Die dafür notwendigen Filter sind im Installationshandel erhältlich.

Aufgrund der kontrollierten Wohnraumlüftung ist aus technischen Gründen ausschließlich die Verwendung eines raumluftunabhängigen Ofens möglich. Vor Aufstellung einer Befeuerungsanlage (Ofen) ist jedenfalls die schriftliche Genehmigung der Vermieterin sowie des örtlichen Rauchfangekehrers einzuholen.

Die Vermieterin behält sich aus technischen, förderungsrechtlichen oder sonstigen wichtigen Gründen eine Änderung der Wärmebereitungs- oder Warmwasseraufbereitungsanlage vor.

Ein Kaltwasserzähler befindet sich in jedem Reihenhaushaus. Hier erfolgt die Abrechnung des Kaltwasserverbrauches direkt mit den Mietern der Reihenhäuser durch die Gemeinde Klosterneuburg.

XV. Erhaltung und Verbesserung durch die Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen.

Arbeiten zur Erhaltung des Mietgegenstandes obliegen der Vermieterin jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsbeeinträchtigung handelt.

Notwendige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, insbesondere Arbeiten zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von ernsten Schäden des Hauses kann die Vermieterin ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat solche Arbeiten zu dulden und muss die betroffenen Räume nach vorheriger Ankündigung durch den Vermieter zugänglich halten. Hindert oder verzögert er die Ausführung solcher notwendiger Arbeiten, hat er den dadurch entstandenen Schaden zu tragen.

Alle nützlichen Verbesserungen dürfen von der Vermieterin vorgenommen werden, wenn sie rechtzeitig angekündigt wurden, dem Mieter zumutbar sind und ihn nur vorübergehend und unwesentlich beeinträchtigen.

XVI. Benützung-, Wartung - und Instandhaltungspflichten des Mieters

Der Mieter verpflichtet sich, seinen Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu benützen, pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der der Vermieterin aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhaft durch ihn oder seine Mitbewohner oder sonstige in seinem Einflussbereich stehenden Dritte entsteht.

Der Mieter hat entsprechend § 8 Abs I Mietrechtsgesetz (MRG) den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen 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 Vermieterin und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Weiters umfasst die Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters alle an den oben genannten Leitungen angeschlossenen und bei Mietbeginn übergebenen Geräte wie insbesondere die kontrollierte Wohnraumlüftung, Pelletsheizung, Boiler, Thermen, Elektroheizungen, Durchlauferhitzer, Badewannen, Duschen, Waschbecken und Heizkörper sowie die im Mietgegenstand befindlichen Klingelanlagen, Fenster, Türen, Lampen, Schlösser und Fensterverriegelungen.

Unter Wartung wird unter anderem die Aufrechterhaltung eines gebrauchsfähigen Zustandes und die Vermeidung oder Verzögerung der Abnutzung der jeweiligen Geräte und Anlagen verstanden.

Dem Mieter wird aus Vorsichtsgründen wegen eventueller Leistungsfreiheit der Gebäudeversicherung empfohlen den Hauptwasserabsperrhahn zu schließen, wenn das Reihenhause länger als 72 Stunden verlassen wird sowie geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen.

Der Mieter sorgt für eine ausreichende Beheizung des Mietgegenstandes in der kalten Jahreszeit, damit die wasserführenden Leitungen in den Wänden im Mietobjekt und in den allgemeinen Teilen des Hauses nicht einfrieren.

Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder von solchen Anlagen nötig und kann dies vom Mieter festgestellt werden, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, der Vermieterin ohne Verzug Anzeige zu erstatten; hierfür wird die Schriftform empfohlen.

Der Mieter wird jährliche bzw. nach den Vorgaben des Herstellers Thermen- bzw. Boiler- und Pelletsheizung oder Speicherüberprüfung bzw. Wartung der kontrollierten Wohnraumlüftungsanlage – in den Mietgegenständen die mit den jeweils vorhandenen Geräten ausgestattet sind – durch einen konzessionierten Fachbetrieb auf seine Kosten durchführen lassen.

Dem Mieter steht das Recht zu, die gemeinsamen Anlagen der Reihenhauseanlage gemäß der Hausordnung zu benutzen. Der Mieter stimmt daher ausdrücklich zu die Regeln der Hausordnung einzuhalten.

Der Mietgegenstand darf zu Wohnzwecken verwendet werden, der Kfz-Abstellplatz nur zum Abstellen eines behördlich zugelassenen Kraftfahrzeuges. Der Verwendungszweck darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Vermieterin geändert werden. Das Ansuchen des Mieters hat in Schriftform zu erfolgen. Es wird weiters empfohlen, zu Beweissicherungszwecken zugunsten des Mieters, hiezu die schriftliche Genehmigung der Vermieterin einzuholen.

XVII. Betreten des Mietgegenstandes

Den Beauftragten der Vermieterin sind die gemieteten Räume auf Verlangen und bei Vorliegen wichtiger Gründe für die Vermieterin nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung in der Zeit von 8 bis 18 Uhr zugänglich zu machen. Die Vermieterin behält sich aus technischen förderungsrechtlichen oder sonstigen wichtigen Gründen eine Änderung der Wärmebereitungs- oder Warmwasseraufbereitungsanlage vor.

...

Bei Gefahr im Verzug kann die Vermieterin jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die gemieteten Räume betreten. Der Mieter hat daher Vorsorge zu treffen, anderenfalls haftet er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden, insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes.

XVIII. Kündigung

I.) Die Vermieterin ist berechtigt, diesen Vertrag gerichtlich unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsende aufzukündigen, wenn der Mieter einen Kündigungsgrund gemäß § 30 ff MRG setzt. Dazu gehört ausdrücklich auch ein Verzug mit der Bezahlung der unter Punkt III. genannten Beträge, trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen.

Als weiterer wichtiger Grund für eine Kündigung des Vertrages durch die Vermieterin wird vereinbart, wenn der Mieter ein Verhalten oder Maßnahmen setzt oder setzen lässt, die den Bestimmungen der Wohnbauförderung widersprechen oder die Gefahr des Verlustes der Wohnbauförderung mit sich bringen und der Mieter trotz Aufforderung durch die Vermieterin oder den Förderungsgeber unter Nachfristsetzung dieses Verhalten nicht einstellt bzw. rückgängig macht.

Ein derartiges als wichtiger Grund vereinbartes Verhalten wird insbesondere dann verwirklicht, wenn der Mieter entgegen den Bestimmungen des WFG 1984 und der Förderungsrichtlinien seine bisher zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnmöglichkeit nicht aufgegeben hat, sowie dann, wenn der Mieter entgegen den vertraglichen Vereinbarungen eine andere (geförderte) Wohnmöglichkeit erworben hat und/oder dort sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt.

Die Vermieterin kann darüber hinaus diesen Vertrag bei Vorliegen wichtiger Gründe gemäß den Regeln des § 1118 ABGB mit sofortiger Wirkung auflösen.

2.) Der Mieter kann den Vertrag ohne Angabe von Gründen zum jeweils Letzten eines jeden Monats mit einer Kündigungsfrist von **sechs Monaten** schriftlich kündigen, wobei das Schriftstück spätestens am Monatsletzten bei der Vermieterin postalisch eingelangt sein muss. Erst mit Zugang (siehe § 560 Zivilprozessordnung (ZPO)) entsteht die rechtliche Wirksamkeit der Kündigung. Die Briefsendung eingeschrieben zu übermitteln wird empfohlen.

3.) Im Falle einer Kündigung erhält der Mieter die von ihm geleisteten Grund- und Baukostenbeiträge vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abnutzung in Höhe von 1 % p.a. gemäß § 17 WGG (dh. binnen acht Wochen nach Rückstellung des Mietobjektes gemäß Punkt XX des Vertrages) rückerstattet. Die Rückzahlung dieser Grund- und Baukostenbeiträge kann mit schuldbefreiender Wirkung – nach Wahl der Vermieterin – an einen der beiden Mieter erfolgen, sofern der Vertrag auf zwei Personen lautet.

4.) Im Falle der Beendigung des Vertrages, ermächtigt der Mieter die Vermieterin, die Finanzierungsbeiträge gem. Pkt. III. zur Deckung aller noch offenen fälligen Forderungen der Vermieterin zu verwenden. Dies gilt insbesondere für fällige Rückstände des laufenden Entgelts, Kosten für die Schadensbehebung bei nicht vertragskonformer Rückstellung des Mietobjekts, Kosten für die Herstellung des vertragsgemäßen ursprünglichen Zustandes laut Prospekt (Plan- und Ausstattungsbeschreibung), sämtliche zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung anfallenden Kosten eines Räumungsverfahrens, notwendige Mahnspesen und notwendige Kosten für anwaltliche Vertretung der Vermieterin.

Aus diesem Grund erfolgt eine Abtretung der Rückzahlungsansprüche des Mieters hinsichtlich der Finanzierungsbeiträge nur unter Heranziehung den obgenannten Bedingungen.

5.) Vor Schlüsselübergabe kann der Mieter diesen Vertrag ohne Angabe von Gründen zum jeweils Letzten eines jeden Monats mit einer Kündigungsfrist von einem Monat schriftlich kündigen. Die Übermittlung eines eingeschriebenen Briefes wird empfohlen. Der ursprüngliche Zustand des Mietobjektes ist gemäß Prospekt auf Kosten und Auftrag des Mieters innerhalb der Kündigungsfrist durch die am Bau der entsprechenden Reihenhausanlage beschäftigten Professionisten wieder herzustellen. Stellt der Mieter den Mietgegenstand ohne Erfüllung der vorgenannten Verpflichtung zurück ist der Vermieter berechtigt die Kosten für die Herstellung des ursprünglichen Zustandes vom geleisteten Finanzierungsbeitrag abzuziehen. Danach erhält der Mieter die bereits geleisteten Grund- und Baukosteneigenmittel abzüglich einer pauschalierten Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 300,-- zuzüglich 10 % Umsatzsteuer rückerstattet. Diese Bearbeitungsgebühr wird allerdings nur dann verrechnet, wenn der Mieter den Vertrag ohne Vorliegen wichtiger Gründe aufkündigt.

Als wichtiger Grund gilt unverschuldete Notlage, insbesondere Arbeitslosigkeit, Scheidung oder längere Krankheit oder die verschuldete Nichterfüllung des Vertrages von Seiten der Vermieterin. Die entsprechenden Nachweise sind unverzüglich dh. binnen Wochenfrist nach erfolgter Kündigung vorzulegen.

XIX. Weitergaberecht/Untervermietung

Der Mieter darf nach den förderungsrechtlichen Bestimmungen das Mietobjekt nur zur Befriedigung des eigenen dringenden Wohnbedürfnisses verwenden. Die Weitergabe bzw. die Übertragung der Rechte an dem Reihnhaus und dem Kfz-Abstellplatz im Freien (ausgenommen des gesetzlichen Eintritts- und Abtretungsrechtes gemäß § 12 und 14 MRG) an dritte Personen ist nicht gestattet. Der Mieter ist daher ohne ausdrückliche und nachweisliche

Erlaubnis der Vermieterin zu einer Weitergabe, Untervermietung (siehe folgender Absatz) oder sonstigen Gebrauchsüberlassung nicht berechtigt.

Der Mietgegenstand darf aufgrund der Vorgaben der Förderstelle ohne Zustimmung der Vermieterin und der Förderstelle weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; die Vermieterin weist den Mieter ausdrücklich darauf hin, dass ein weiterer wichtiger Grund nach § 11 MRG vorliegt, wenn seitens des Mieters gegen eine Auflage der Förderstelle verstoßen wird. Ein Verstoß gegen die Förderbedingungen kann zu einem Widerruf der Förderung führen und wäre auch ein wichtiger Grund im Sinne des § 30 MRG, der die Vermieterin zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt.

Der Mieter verpflichtet sich, die Übertragung seiner Mietrechte, soweit sie gesetzlich zulässig ist, der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Abtretung, insbesondere aus der Verletzung allfälliger Förderungsvorschriften.

Eine Abtretung der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag darf nur in den Fällen des § 12 MRG und unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen erfolgen.

XX. Rückstellung des Mietobjektes

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand einem von der Vermieterin namhaft gemachten Vertreter in gutem, ordnungsgemäßem sowie brauchbarem Zustand unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen gewöhnlichen Abnutzung samt allen dazugehörigen Schlüssel/Garagenöffner udgl. und sonstigem zum Mietgegenstand gehörendem Inventar geräumt und besenrein zu übergeben.

Der Mietgegenstand muss weiß ausgemalt werden, wenn die ursprüngliche Wandfarbe vom Mieter durch eine wesentlich andere Farbe verändert wurde, oder die Wände vom Mieter über eine normale Abnutzung hinausgehend, beschädigt oder abgenützt wurden.

Ein aktueller Prüfbefund eines konzessionierten Fachbetriebes für Wohnraumlüftungsanlagen, Pelletsheizung, Thermen- bzw. Boiler- oder Speichergeräte – in den Mietgegenständen, die mit den jeweils vorhandenen Geräten ausgestattet sind, ist bei Rückgabe des Mietobjektes der Vermieterin vorzuweisen und zu übergeben.

Die Übergabe ist erst vollzogen, wenn der frühere Zustand im Sinne des Punktes XIII. dieses Vertrages wiederhergestellt ist, alle Fahrnisse einschließlich der Einbaumöbel entfernt sind, der Mietgegenstand erforderlichenfalls ordnungsgemäß ausgemalt, die erforderliche Reinigung durchgeführt ist und die Prüfbefunde übergeben wurden.

Stellt der Mieter das Mietobjekt ohne Erfüllung dieser Verpflichtungen zurück, ist die Vermieterin berechtigt, diese Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

Mit der Rückstellung des Mietgegenstandes verzichtet der Mieter auf sein Eigentum an den im Mietgegenstand verbliebenen Gegenständen und Einbauten zu Gunsten der Vermieterin. Die Entfernung dieser Gegenstände und Einbauten wird auf Kosten des Mieters seitens der Vermieterin veranlasst.

Bis zum Vollzug der Übergabe verpflichtet sich der Mieter, ein Benützungsentgelt in der Höhe des zuletzt gezahlten laufenden Entgelts zu bezahlen.

XXI. Eigentumsbegründung

Der Mieter hat nach Ablauf einer zehnjährigen Mietdauer bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15b WGG (dh. vor allem erste Überlassung in Miete, Bezug vor mehr als zehn Jahren, etc.) in der derzeit geltenden Fassung einen Anspruch auf Übertragung des Mietgegenstandes (Reihenhaus) in das Wohnungseigentum.

1.9.2025 Skizze

XXII. Kosten

Die Kosten der Vergebühung dieses Mietvertrages in Höhe von € 491,94 trägt der Mieter.

XXIII. Allgemeine Bestimmungen

- 1.) Auf diese Vereinbarung finden die Bestimmungen des ABGB über Bestandsverträge mit den sich aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, dem Mietrechtsgesetz und förderungsrechtlichen Bestimmungen ergebenden Beschränkungen in der jeweils geltenden Fassung Anwendung.
- 2.) Der Vermieter informiert den Mieter dahingehend, dass er grundsätzlich nur schriftliche Anfragen zur Bearbeitung entgegen nimmt (ausgenommen bei Gefahr in Verzug).
- 3.) Der Mieter wird ausdrücklich darüber aufgeklärt und nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass aus organisatorischen Gründen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr (des darauf folgenden Tages) in der Reihenhauseanlage kein Winterdienst durchgeführt wird, sodass Gehsteige, Geh- und Fahrwege, Stiegenanlagen, Straßen und sonstige Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Reihenhauseanlage nicht von Schnee und Glatteis gesäubert und auch nicht bestreut werden. Festgehalten wird weiters, dass generell kein Winterdienst für die Abstellplätze im Freien besteht, geräumt werden lediglich die Zufahrten, die Reinigung des jeweiligen Abstellplatzes hat der Mieter auf eigene Kosten vorzunehmen. Der Mieter verpflichtet sich seine Mitbewohner, Gäste und sonst ihm zuordenbare Personen (wie Lieferanten etc.) darüber aufzuklären und hat diese ausdrücklich darauf hinzuweisen.
- 4.) Wie bereits im Prospekt erwähnt, befindet sich im Garten des Reihenhauses Nr. 5 ein Schotterrigol. Eine Bepflanzung in diesem Sickerbereich ist aus technischer Sicht nicht zulässig und wird seitens der Schöneren Zukunft Ges.m.b.H. nicht gestattet.

5.) Angrenzend zum Mietobjekt befindet sich eine Baustelle. Es ist daher mit wiederholter Bautätigkeit und sohin mit einer erhöhte Lärm- und Staubentwicklung sowie sonstigen Immissionen zu rechnen.

6.) Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung errichtet, wovon das Original bei der Vermieterin verbleibt und der Mieter eine Kopie hievon erhält. Der Vertrag kommt erst nach Gegenfertigung durch die Vermieterin zustande.

XXIV. Hausordnung/Garagenordnung

Die beiliegende Hausordnung sowie Garagenordnung bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages.

Beilagen: Planskizze, Hausordnung, Garagenordnung, Energieausweis

Wien, am 30.3.2015


Unterschrift des Mieters

Wien, am 30.3.2015


Unterschrift des Mieters

Wien, am

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
Schönere Zukunft
Gesellschaft m.b.H.

Fassung: Stand Februar 2015