mag. markus reithofer msc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: **13 E 119/24w**

Auftrag: Verkehrswertermittlung

von 1/1 Anteilen (B-LNr. 5)

der EZ 1585, GB 01101 Favoriten

Adresse: **1100 Wien, Senefeldergasse 58**

Stichtag: 19. März 2025

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 1
1.1. Auftraggeber 1
1.2. Aktenzahl 1
1.3. Auftrag/ Zweck 1
1.4. Bewertungsstichtag: 19. März 2025 (als Tag der 1. Befundaufnahme) 1
1.5. Grundlagen und Unterlagen 1
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen 2
1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen 2
1.5.3. Literatur 2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen 3
2. Befund 4
2.1. Grundbuchstand 4
2.2. Lage 5
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung 5
2.2.2. Individualverkehr 8
2.2.3. Infrastruktur 10
2.2.4. Kaufkraft 11
2.3. Grundstück 12
2.3.1. Allgemeine Topographie 12
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung 13
2.3.3. Hochwasserrisiko 14
2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde 14
2.3.5. Anschlüsse 15
2.3.6. Kontaminationen 15
2.4. Gebäudebestand 17
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide 25
2.6. Objektbestand 25
2.6.1. Objektbeschreibung Top 1 26
2.6.2. Objektbeschreibung Top 2-4 28
2.6.3. Objektbeschreibung Top 5 30
2.6.4. Objektbeschreibung Top 6 34
2.6.5. Objektbeschreibung Top 7 36
2.6.6. Objektbeschreibung Top 8 38
2.6.7. Objektbeschreibung Top 9 39
2.6.8. Objektbeschreibung Top 11-12 41
2.6.9. Objektbeschreibung Top 13-14 42
2.6.10. Objektbeschreibung Top 15-16 44
2.6.11. Objektbeschreibung Top 17-18 45
2.6.12. Objektbeschreibung Top 19-21 47
2.6.13. Objektbeschreibung Top 22-24 49
2.6.14. Objektbeschreibung Top 25-26 51
2.6.15. Objektbeschreibung Top 27-28 53

2.6.16. Objektbeschreibung Top 29-30 56
2.6.17. Objektbeschreibung Top 31-32 58
2.6.18. Objektbeschreibung Top 33 60
2.6.19. Objektbeschreibung Top 34 64
2.6.20. Objektbeschreibung Top 35 66
2.7. Bestandsobjekte und Erträge 70
2.8. Kautionen 71
2.9. Betriebskosten 75
2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau 75
2.11. Sonstiges 75
3. Gutachten 76
3.1. Bewertungsgrundsätze 76
3.2. Restnutzungsdauer 77
3.2.1. Technische Lebensdauer 77
3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer 78
3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer 78
3.3. Bewertung 80
3.3.1. Ertragswertverfahren 80
3.3.2. Bodenwert diskontiert 81
3.3.3. Kapitalisierte Erträge 83
3.3.4. Verkehrswertermittlung 88
3.3.5. Plausibilisierung 89
3.3.6. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 2012 92
4. Zusammenfassung 94
5. Anmerkung 95
5.1. Umsatzsteuer 95
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3 96
6. Fotodokumentation 97
7. Anlagen 102

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort 7
Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt 7
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr 8
Abb. 4: Kurzparkzonen Wien 8
Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz 9
Abb. 6: Aus- und Weiterbildung 10
Abb. 7: medizinische Versorgung 11
Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien 11
Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe 12
Abb. 10: Luftbild 12
Abb. 11: Straßenlärm [dB] 13
Abb. 12: Schienenlärm [dB] 13
Abb. 13: Hochwasserrisiko 14
Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 14
Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal 15
Abb. 16: Datumsvermerk auf den historischen Plänen 17
Abb. 17: historische Ansichten/Schnitte 17
Abb. 18: Ansichten/Schnitte neu 18
Abb. 19: Kriegssachschäden, um 1946 20
Abb. 20: Grundriss Keller 21
Abb. 21: Grundriss Erdgeschoss 22
Abb. 22: Grundriss 1. Obergeschoss 22
Abb. 23: Grundriss 2. Obergeschoss 23
Abb. 24: Grundriss 3. Obergeschoss 23
Abb. 25: Grundriss Dachgeschoss 24
Abb. 26: Grundriss Dachdraufsicht 24
Abb. 27: Grundriss Top 1 27
Abb. 28: Grundriss Top 2-4 29
Abb. 29: Grundriss Top 5 (Erdgeschoss) 31
Abb. 30: Grundriss Top 5 (Kellergeschoss) 32
Abb. 31: Grundriss Top 6 34
Abb. 32: Grundriss Top 7 36
Abb. 33: Grundriss Top 8 38
Abb. 34: Grundriss Top 9 40
Abb. 35: Grundriss Top 11-12 42
Abb. 36: Grundriss Top 13-14 42
Abb. 37: Grundriss Top 15-16 44
Abb. 38: Grundriss Top 17-18 46

Abb. 39: Grundriss Top 19-21 48
Abb. 40: Grundriss Top 22-24 49
Abb. 41: Grundriss Top 25-26 51
Abb. 42: Grundriss Top 27-28 54
Abb. 43: Grundriss Top 29-30 57
Abb. 44: Grundriss Top 31-32 59
Abb. 45: Grundriss Top 33 61
Abb. 46: Grundriss Top 34 64
Abb. 47: Grundriss Top 35 66
Abb. 48: Top 35 Vorraum (1) 67
Abb. 49: Top 35 Vorraum (2) 67
Abb. 50: Top 35 Vorraum (3) 67
Abb. 51: Top 35 Terrasse 67
Abb. 52: Top 35 WC (1) 68
Abb. 53: Top 35 WC (2) 68
Abb. 54: Top 35 Vorraum (4) 68
Abb. 55: Top 35 Bad (1) 68
Abb. 56: Top 35 Bad (2) 68
Abb. 57: Top 35 Bad (3) 68
Abb. 58: Top 35 Wohnküche (1) 68
Abb. 59: Top 35 Wohnküche (2) 68
Abb. 60: Top 35 Wohnküche (3) 69
Abb. 61: Top 35 Wohnküche (4) 69
Abb. 62: Top 35 Wohnküche (5) 69
Abb. 63: Top 35 Gang 69
Abb. 64: Top 35 Abstellraum 69
Abb. 65: Top 35 Zimmer 1 (1) 69
Abb. 66: Top 35 Zimmer 1 (2) 69
Abb. 67: Top 35 Zimmer 2 69
Abb. 68: Lage der Vergleichswerte 81

Legende zu Grundrissen:

Wandart	**Bedeutung**
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Favoriten, 1100 Wien, Angeligasse 35, Frau Rat Dr. Sabine Feldbacher, mit Beschluss vom 24. Jänner 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei	**vertreten durch**
LGT Bank Herrengasse 12 9490 Vaduz LIECHTENSTEIN	Greindl & Köck Rechtsanwälte GmbH Gußhausstraße 14 1040 Wien

Verpflichtete Partei

Sen58 Besitz GmbH (vormals: CPI Achte Realwerte Verwaltungs GmbH)
Waagner-Biro-Straße 124/25 (6. OG)
8020 Graz

wegen: € 1.765.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache **13 E 119/24w**

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 1/1 Anteilen B-LNr. 5 der Liegenschaft Grundbuch 01101 Favoriten, EZ 1585, per Adresse 1100 Wien, Senefeldergasse 58 erstatten.

1.4. Bewertungsstichtag: 19. März 2025 (als Tag der 1. Befundaufnahme)

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am **19. März 2025** um 11:00 Uhr bis 11:45 Uhr (teilerfolgreiche Befundaufnahme) sowie am **08. April 2025**, 15:00 Uhr – 15:45 Uhr sowie am **23. April 2025**, 09:10 Uhr – 09:20 Uhr unter Anwesenheit von:
  - den jeweiligen Mietern
  - einem Mitarbeiter der Hausverwaltung (am 08. April 2025)
  - dem gefertigten Sachverständigen
  - Frau Nadine Brezovits M.A. (Büro SV)
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 10. Bezirk
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan, online
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Mietverträge der Liegenschaft
- Jahresabrechnung 2024
- Kautionsliste per 15.04.2024
- aktuelle Zinsliste 03/2025

1.5.3. Literatur

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG^2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000
- Immobilien-Preisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.
- Stichprobenartige Maße werden mit einem Leica Disto X4 durchgeführt. Dieses Gerät ist nicht geeicht und es sind Messtoleranzen gegeben.

2. Befund

2.1. Grundbuchstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten EINLAGEZAHL 1585
BEZIRKSGERICHT Favoriten

****
Letzte TZ 4322/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
782		GST-Fläche	611	
		Bauf.(10)	429	
		Bauf.(20)	182	Senefeldergasse 58

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********** A2 **********
5 a 87/1985 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 782
********** B **********
5 ANTEIL: 1/1
CPI Achte Realwerte Verwaltungs GmbH (FN 425890i)
ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
f 30/2015 IM RANG 5328/2014 Kaufvertrag 2014-12-15 Eigentumsrecht
********** C **********
11 a 30/2015 Pfandurkunde 2014-12-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.040.000,--
für LGT Bank AG (FL-0001.122.356-7)
b 3392/2023 Hypothekarklage wegen EUR 1.772.351,86 s.A.
(43 Cg 65/23s HG Wien)
12 a 702/2015 Pfandbestellungsvertrag 2015-02-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.655.000,--
für CPI 2. Realwerte Holding GmbH (FN 425535m)
13 a 4322/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.765.000,-- samt 6,6%
Zinsen p.a. seit dem 24.6.2023 sowie der Kosten von EUR
24.213,33 und der Kosten des Exekutionsantrages von EUR
7.326,76 für LGT Bank AG (FL-0001.122.356-7)
(13 E 119/24w)
im Rang Pfandrecht C-LNR 11
b 4322/2024 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung auch
zur Hereinbringung von 13,08 % Zinsen aus den Kosten von
EUR 24.213,33 für LGT Bank AG (FL-0001.122.356-7)
(13 E 119/24w)

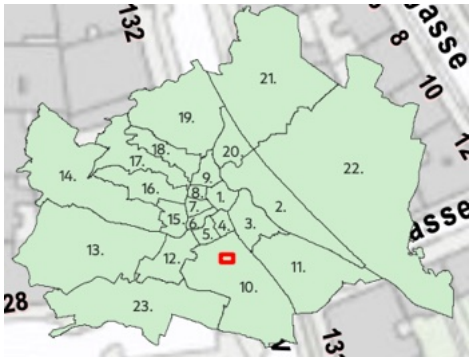
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 19.03.2025 09:40:32

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben.

2.2. Lage



Quelle: www.wien.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse Senefeldergasse 58. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird durch folgende Straßenzüge markiert: Senefeldergasse – Inzersdorfer Straße – Columbusgasse – Schröttergasse.

Die Senefeldergasse beginnt ihren Verlauf im Norden beim Keplerplatz und endet im Südwesten bei der Troststraße. Sie wird entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt und wurde 1871 nach Alois Senefelder benannt.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,82 km². Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23.) und „Meidling“ (12.), im Norden „Margareten“ (5.), „Wieden“ (4.) und „Landstraße“ (3.) und im Osten „Simmering“ (11.). Favoriten hat etwa 220.400 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.

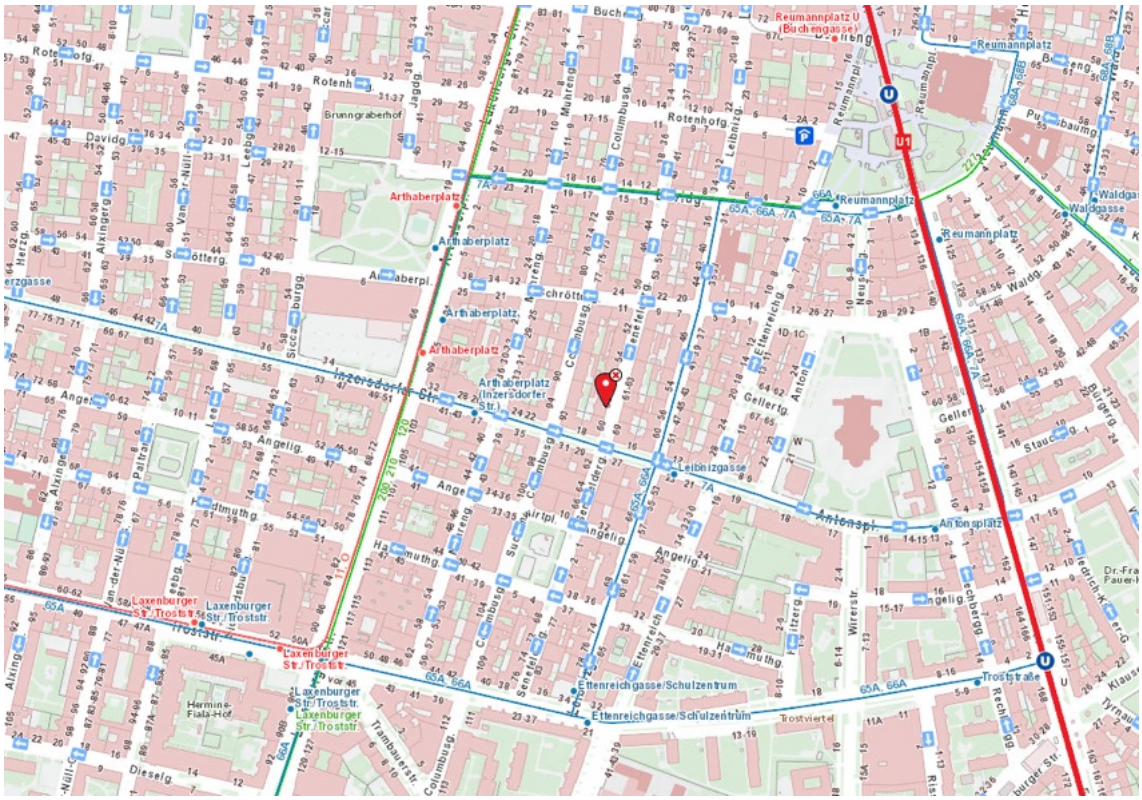
Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2014 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedelung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs, entstand auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zum bewertungsgegenständlichen Objekt befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinien O und 11 sowie der Autobuslinien 7A, 14A, 65A, 66A, 68A und 68B. Weiters sind die Haltestellen diverser Regionalbuslinien zu finden. Die U-Bahnhaltestelle „Reumannplatz“ der Linie U1 kann ebenfalls fußläufig erreicht werden.

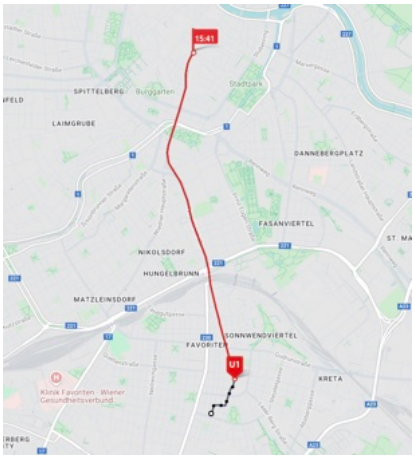
Die Autobuslinie **7A** verbindet den 10., Reumannplatz (U1) mit dem 12. Bezirk Bahnhof Meidling (Schnellbahn, Südbahn und U6)/Schedifkaplatz (U6). Die Linie verläuft über die Inzersdorfer Straße, Davidgasse, Kunratstraße (Franz-Josef-Spital und Unfallkrankenhaus Meidling), Köglergasse (Gesundheitszentrum Süd/ Wr. Gebietskrankenkasse), Wienerbergstraße, Edelsinnstraße, Eichenstraße. Die Straßenbahnlinie **11** fährt von 11., Kaiserebersdorf, Zinnergasse über die Simmeringer Hauptstraße, Enklplatz, Geiselbergastraße, weiters über die Quellenstraße, Quellenplatz, Laxenburger Straße, Troststraße und Neilreichgasse (Erholungsgebiet Wienerberg) bis zum 10., Otto-Probst-Platz. Die Autobuslinie **14A** fährt vom 10., Reumannplatz (Endstation der U1) stadteinwärts über die Gudrunstraße, Reinprechtsdorfer Straße (5. Bezirk), Pilgramgasse (6. Bezirk/U4) bis zur U-Bahnstation Neubaugasse (U3). Die Autobuslinie **65A** verbindet den 10. Bezirk ab Reumannplatz (U1) mit dem 10. Wienerberg City, Zetschegasse. Die Strecke verläuft über die Favoritenstraße, Inzersdorfer Straße, Raxstraße, Triester Straße. Die Autobuslinie **66A** fährt zwischen 10., Reumannplatz (U1) und dem Bahnhof 23., Liesing folgende Strecke: Laxenburger Straße – Oberlaaer Straße – Sterngasse - Alterlaa – Erlaaer Straße – Bahnhof Atzgersdorf). Die Straßenbahnlinie „**O**“ startet in 10., Migerkastraße. Sie führt die Laxenburger Straße und die Favoritenstraße entlang zum Hauptbahnhof (U1), den Wiedner Gürtel und weiter über die Fasangasse zum Rennweg (Schnellbahn) und zur Landstraße (Bahnhof Wien-Mitte; Schnellbahn, U4 und U3), über den Radetzkyplatz und die Franzensbrücke zum Praterstern (2. Bezirk; Schnellbahn und U1). Die Autobuslinie **68A** fährt zwischen 10., Reumannplatz (U1) und 10., Kurpark Nordosteingang folgende Strecke: Waldgasse – Eisenstadtplatz – Absbergbrücke – Urselbrunnengasse – Theodor-Sickel-Gasse – Siedlung Südost – Kronawettergasse – Filmteichstraße – Kurpark – Kurpark Nordeingang. Die Autobuslinie **68B** fährt zwischen 10., Reumannplatz (U1) und 10., Oberlaa folgende Strecke: Waldgasse – Eisenstadtplatz – Absbergbrücke – Urselbrunnengasse – Theodor-Sickel-Gasse – Siedlung Südost – Kronawettergasse – Filmteichstraße – Gartenschaugasse – Bergtaidingweg.

Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



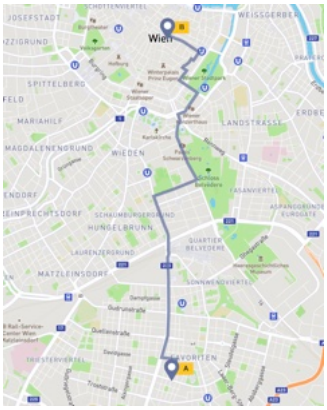
Quelle: www.wienerlinien.at

Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 20 Minuten.

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar, die Senefeldergasse wird zur Gänze entgegenläufig der Orientierungsnummern als Einbahn geführt. Die Parkplatzsituation ist durchschnittlich. Der 10. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im ggst. Bereich ist daher kostenpflichtig. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich in der Rotenhofgasse 2A.

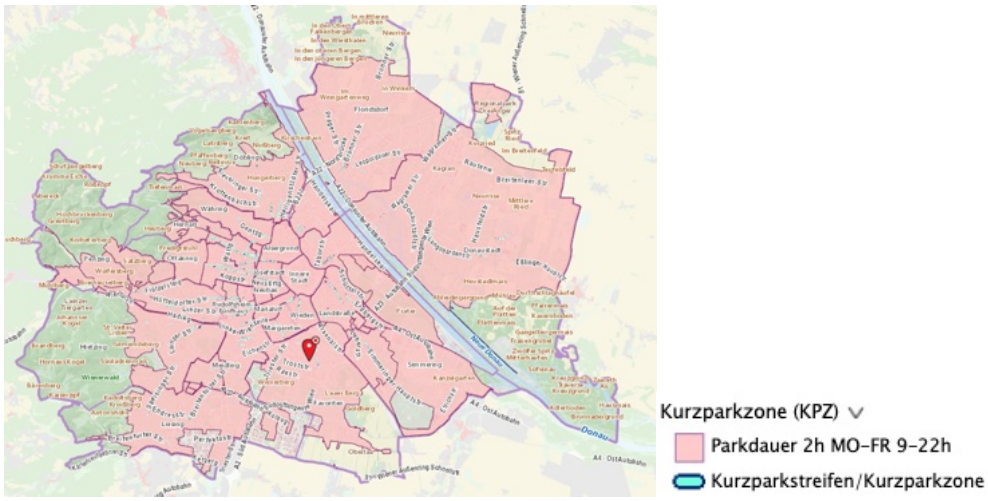
Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 5,5 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz

Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Über die Schröttergasse, Columbusgasse, Inzersdorfer Straße und den Antonsplatz wird die Favoritenstraße erreicht, die zum Verteilerkreis Favoriten und somit zur A23 Südosttangente und in weiterer Folge zur A2 Südautobahn führt. Die Anbindung an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien ist somit gut gegeben.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	20 Min.	5,5 km
Westbahnhof	k.A.	25 Min.	5,0 km
Hauptbahnhof	k.A.	10 Min.	2,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	20 Min.	5,0 km
Flughafen	k.A.	40 Min.	20,5 km

2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung:	Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in der Rotenhofgasse, der Quellenstraße und in der Herzgasse sowie der Davidgasse und der Favoritenstraße. Der Viktor-Adler-Markt liegt ca. 650 m von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt.
Freizeit:	In fußläufiger Entfernung befinden sich der Laubepark, der Arthaberpark, der Antonspark sowie mehrere kleinere Parkanlagen. Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar.
Gesundheit:	Die nächstgelegene Apotheke befindet sich am Reumannplatz. Die Klinik Favoriten liegt ca. 2,4 km entfernt.

Abb. 6: Aus- und Weiterbildung

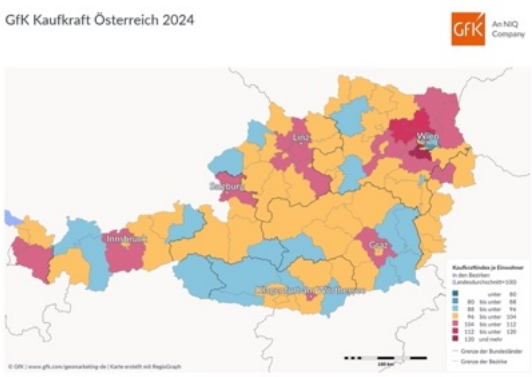
Quelle: www.wien.gv.at

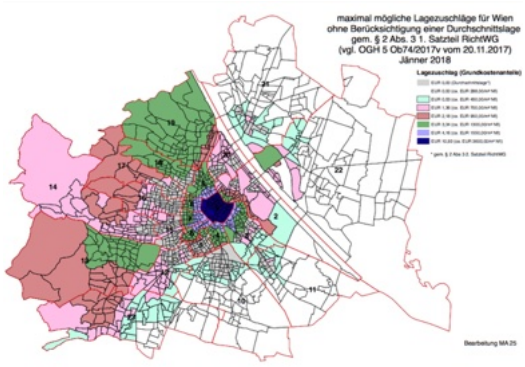
Abb. 7: medizinische Versorgung

Quelle: www.wien.gv.at

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien





Quelle: APA/Regio Data

Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als durchschnittlich zu bezeichnen.

2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig in Richtung Senefeldergasse gegen Südosten ausgerichtet. Das Niveau ist nahezu eben und die Grundstücksform ist annähernd rechteckig. Als Gesamtgröße wird gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 611 m² ausgewiesen.

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   782       GST-Fläche               611
             Bauf.(10)                429
             Bauf.(20)                182  Senefeldergasse 58
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************ A2 ************************************
```

Abb. 9: DKM – Digitale Katastermappe

Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 10: Luftbild

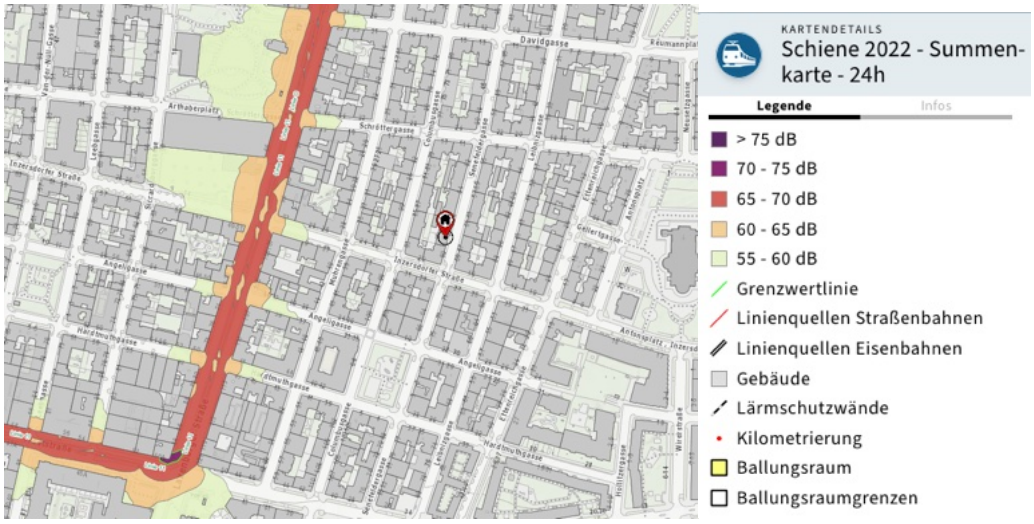
Quelle: www.wien.gv.at

2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]

Quelle: www.laerminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist eine leicht erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenlärm (60-65 dB) gegeben.

2.3.3. Hochwasserrisiko

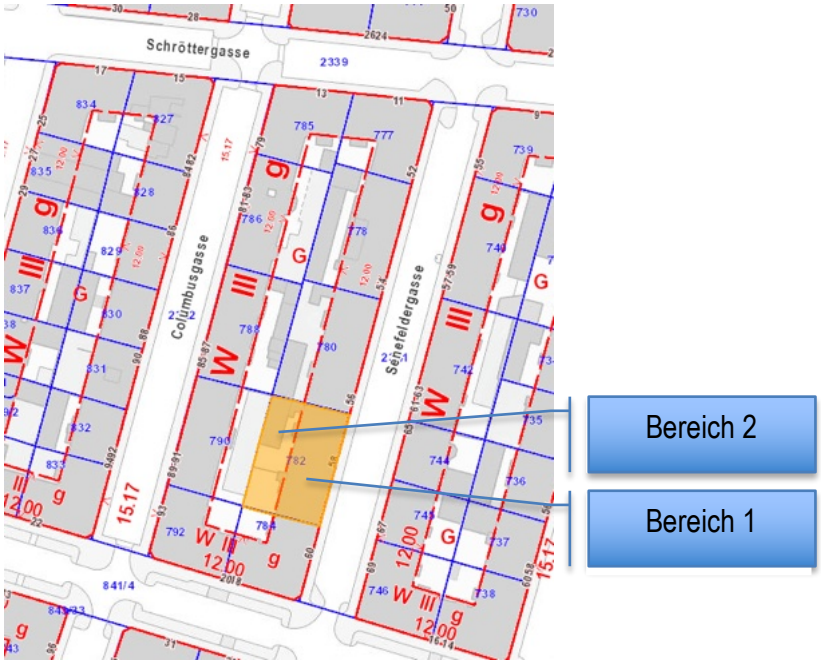
Abb. 13: Hochwasserrisiko

Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Hochwassergefahrenbereich situiert.

2.3.4. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: www.wien.gv.at

Auf der Liegenschaft gibt es folgende Flächenwidmung:

Bereich 1:

- Bauland – Wohngebiet
- Bauklasse III
- geschlossene Bauweise
- Trakttiefe 12 m (in Teilbereichen)

Bereich 2:

- gärtnerische Ausgestaltung

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

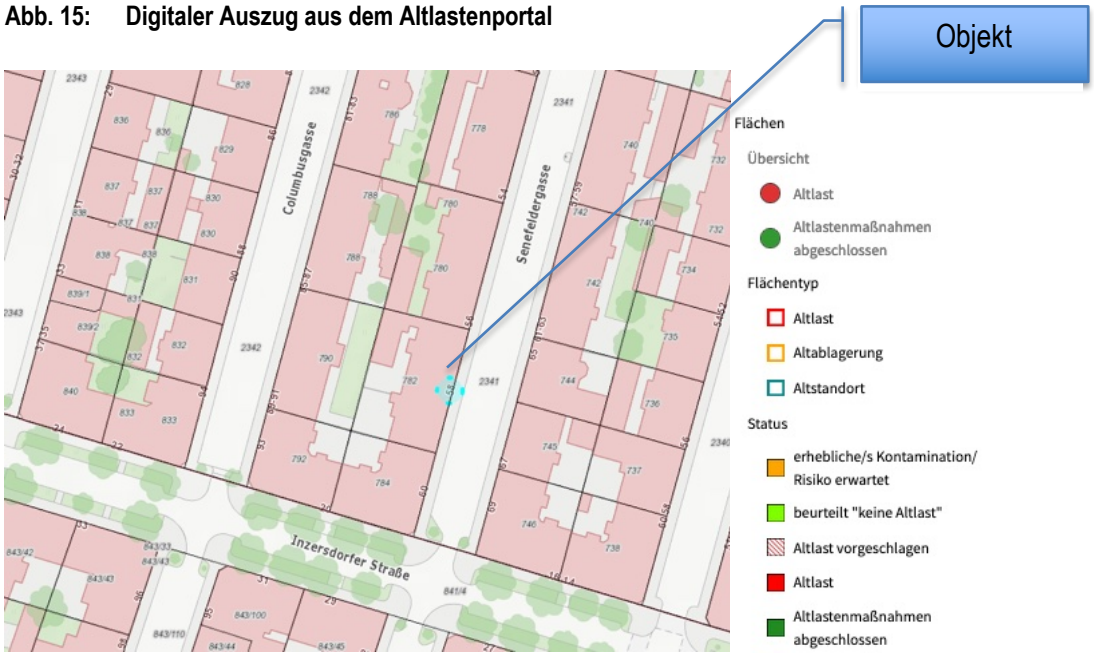
2.3.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.6. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 15: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

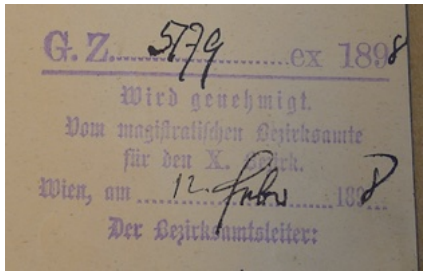
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

2.4. Gebäudebestand

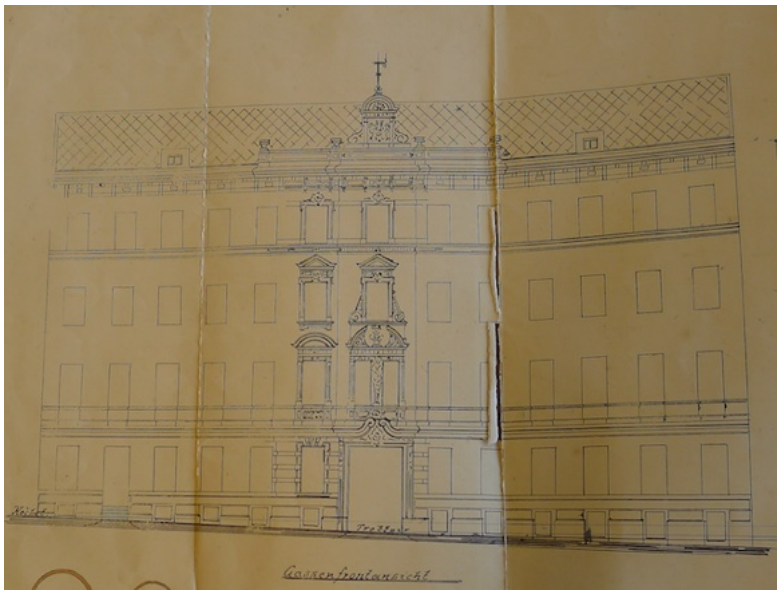
Beim bewertungsgegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes, viergeschossiges Mietwohnhaus, das ursprünglich in den Jahren um 1898 errichtet wurde. In den Jahren 2009 – 2015 erfolgte der Dachgeschosszubau.

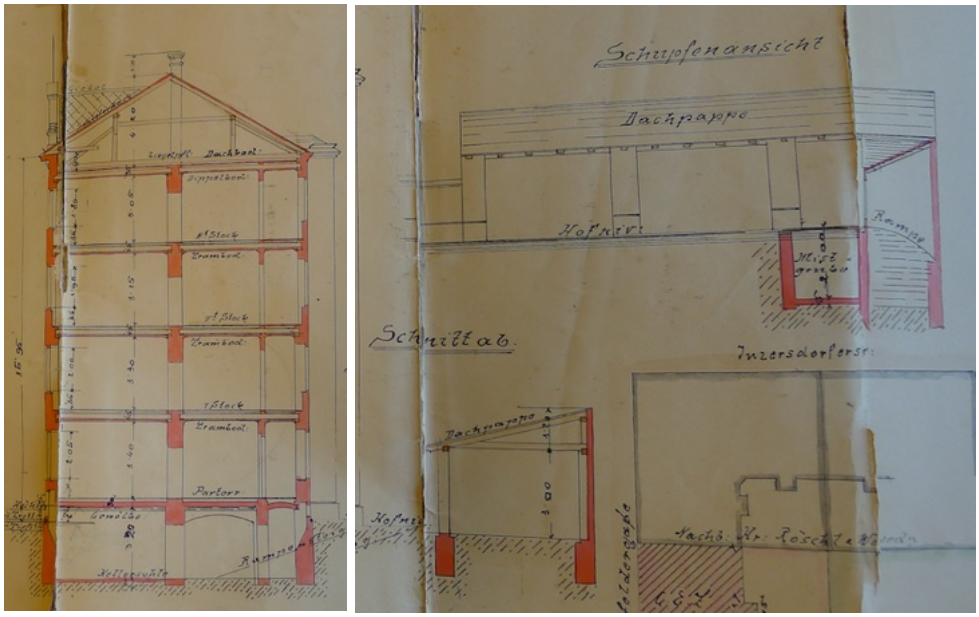
Abb. 16: Datumsvermerk auf den historischen Plänen



Quelle: Bauakt MA 37

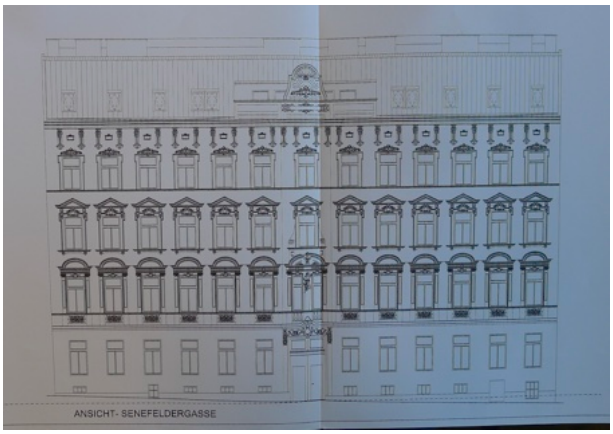
Abb. 17: historische Ansichten/Schnitte

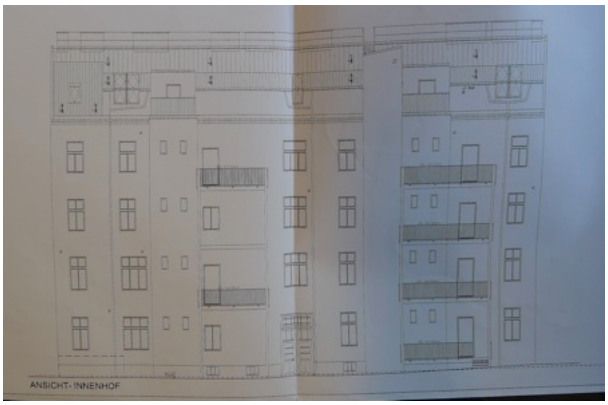


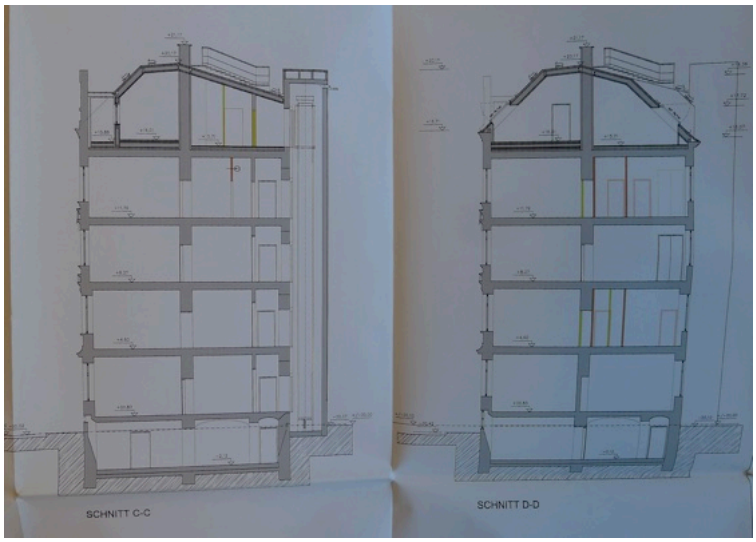


Quelle: Bauakt MA 37

Abb. 18: Ansichten/Schnitte neu





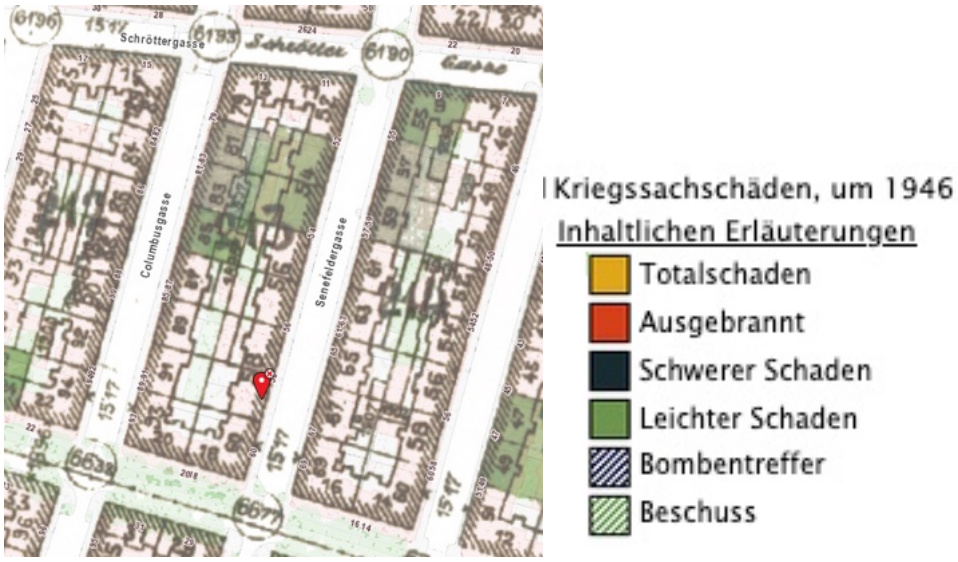


Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Die Böden in den allgemeinen Gangbereichen sowie das Stiegenhaus samt der Wandoberflächen sind augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand – teilweise sind Gebrauchsspuren an den Wandbereichen ersichtlich. Der Fassadenverputz weist straßenseitig einen guten und hofseitig einen durchschnittlichen Zustand auf.

Das Gebäude ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.

Abb. 19: Kriegssachschäden, um 1946



Quelle: www.wien.gv.at

Wie auf der Karte ersichtlich, erlitt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Kriegsereignisse keinen Schaden.

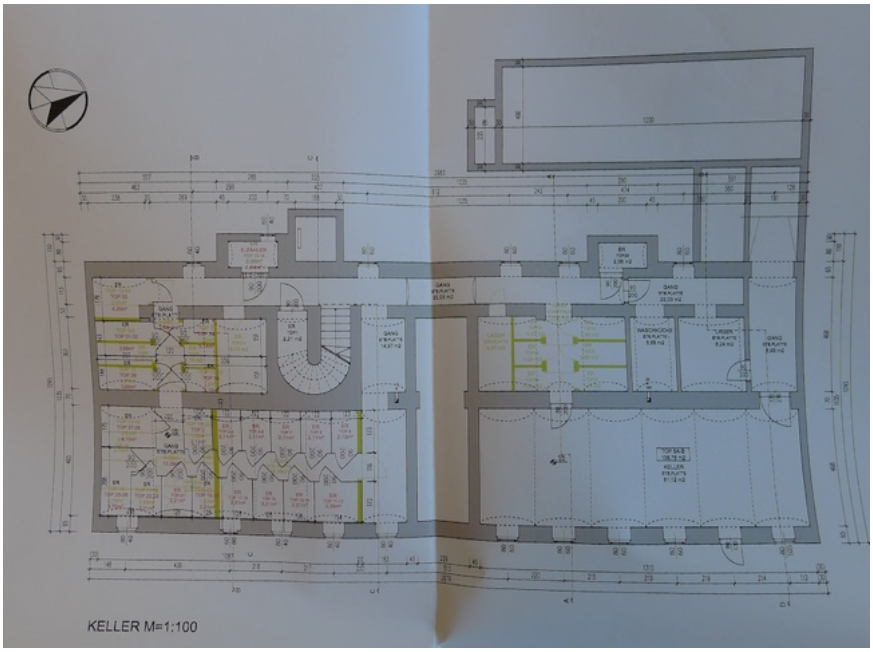
Laut Auskunft durch das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft „*wurde die Liegenschaft EZ. 1585, KG. 01101 Favoriten, 1100 Wien, Senefeldergasse 58, weder mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds noch des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds gefördert.*

Hinsichtlich der Auskunft einer eventuellen Landeswohnbauförderung müssten Sie sich mit der zuständigen Stelle in Ihrem Bundesland in Verbindung setzen.“

Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	durchschnittlich
Lage:	Mittellage
Geschosse:	Kellergeschoss Erdgeschoss 1.-3. Obergeschoss nachträglich ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	innen liegend
Straßenfassade:	verputzt / leicht gegliedert, guter Erhaltungszustand
Hoffassade:	verputzt / glatt, durchschnittlicher Erhaltungszustand, teilweise mit angebauten Balkonen
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster

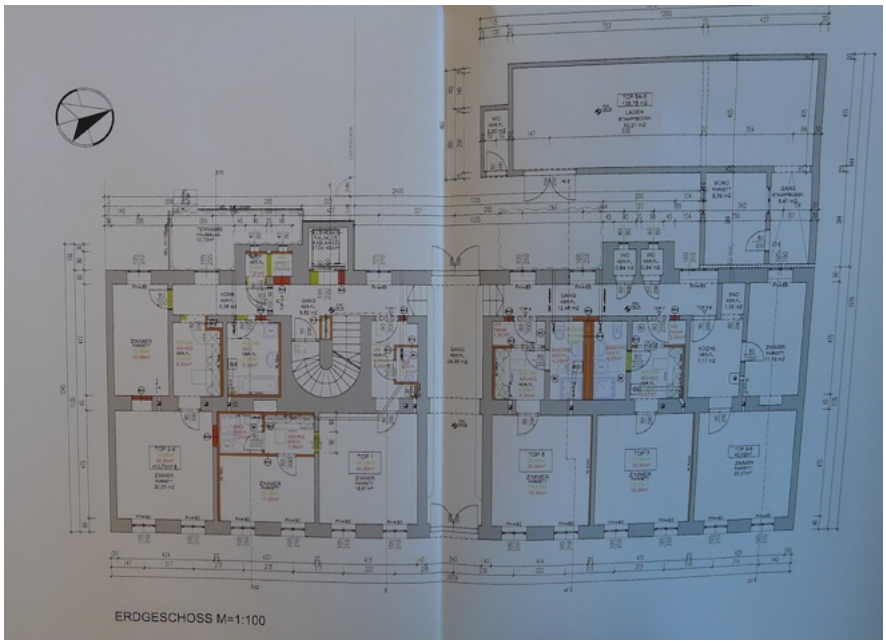
Haustor:	doppelflügelige Holzeingangstür
Stiegenhausform:	halbgewendelt, Stein bzw. mit Fliesenbelag
Geländer:	Holzhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	gemalt – teilweise Abnutzungserscheinungen/Gebrauchsspuren ersichtlich
Decken:	gemalt
Abortanlage:	bestandsintern
Außenanlagen:	befestigt, Hofgebäude vorhanden – vermietet
Lift:	vorhanden, fährt vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss

Abb. 20: Grundriss Keller



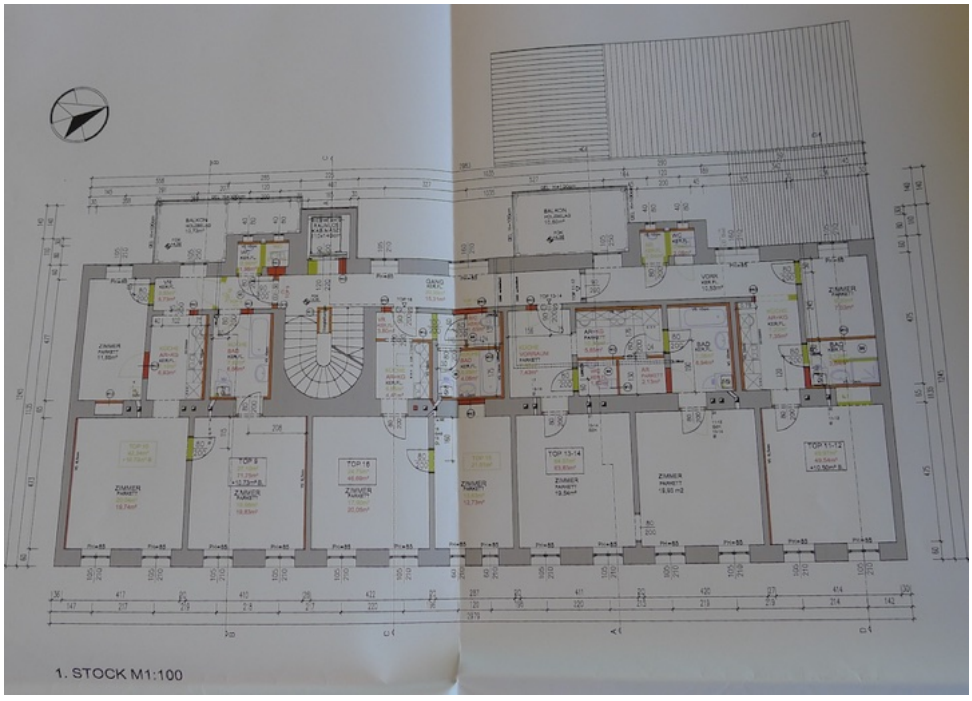
Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Abb. 21: Grundriss Erdgeschoss



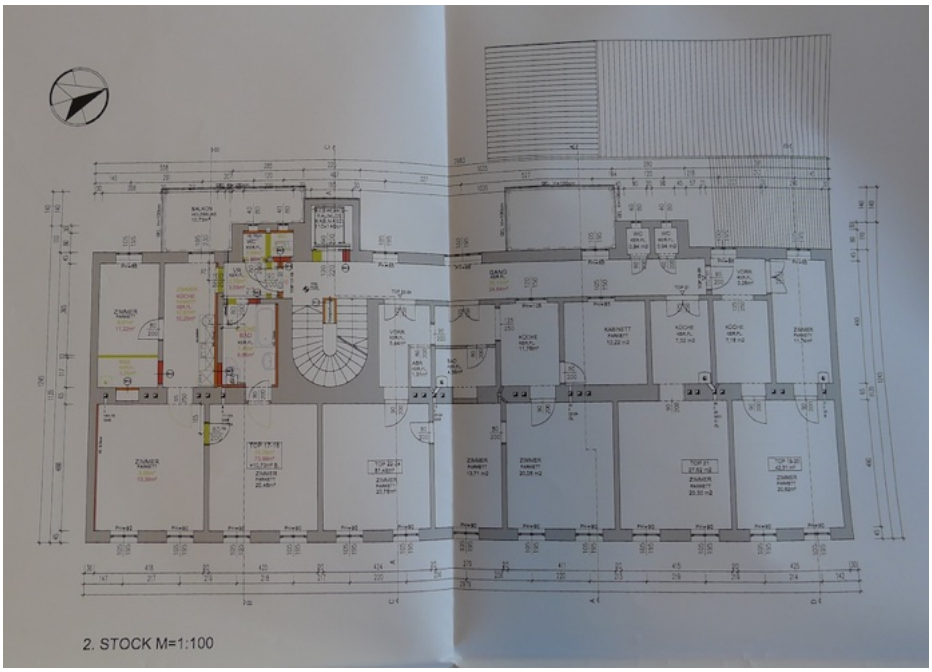
Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Abb. 22: Grundriss 1. Obergeschoss



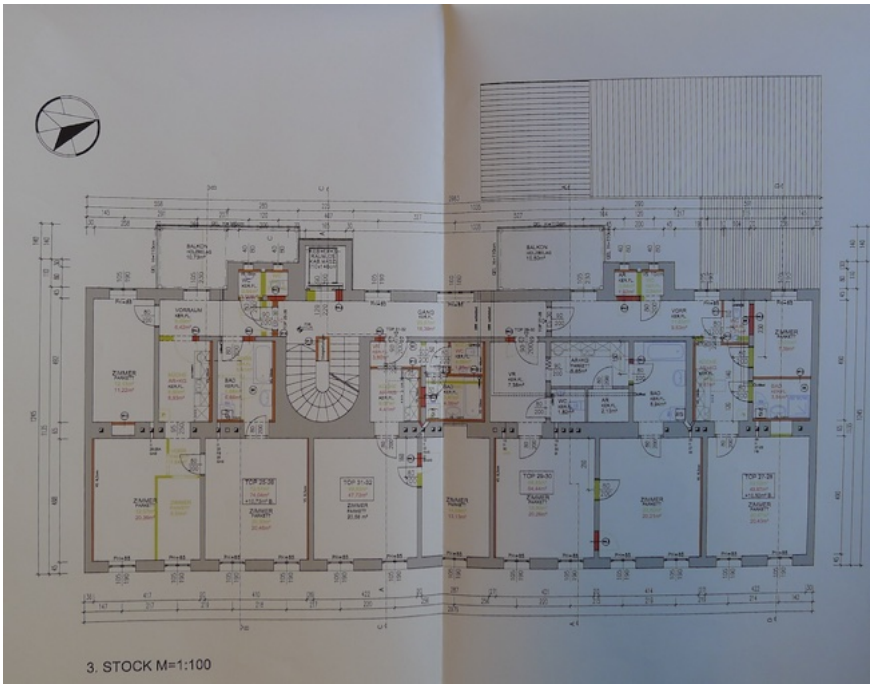
Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Abb. 23: Grundriss 2. Obergeschoss



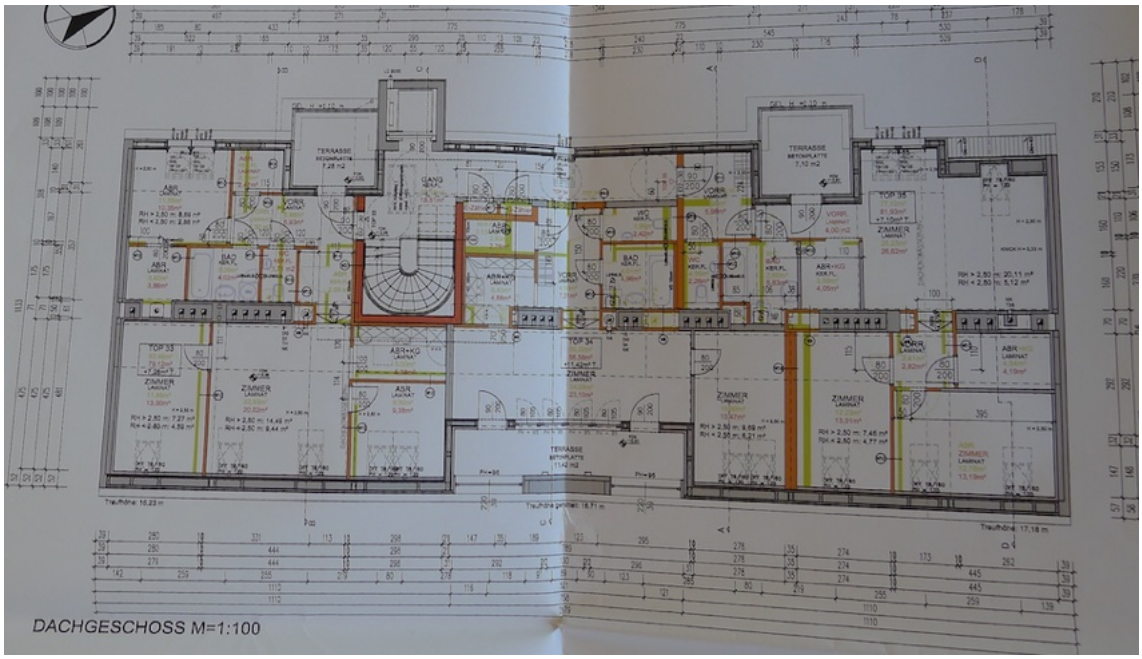
Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Abb. 24: Grundriss 3. Obergeschoss



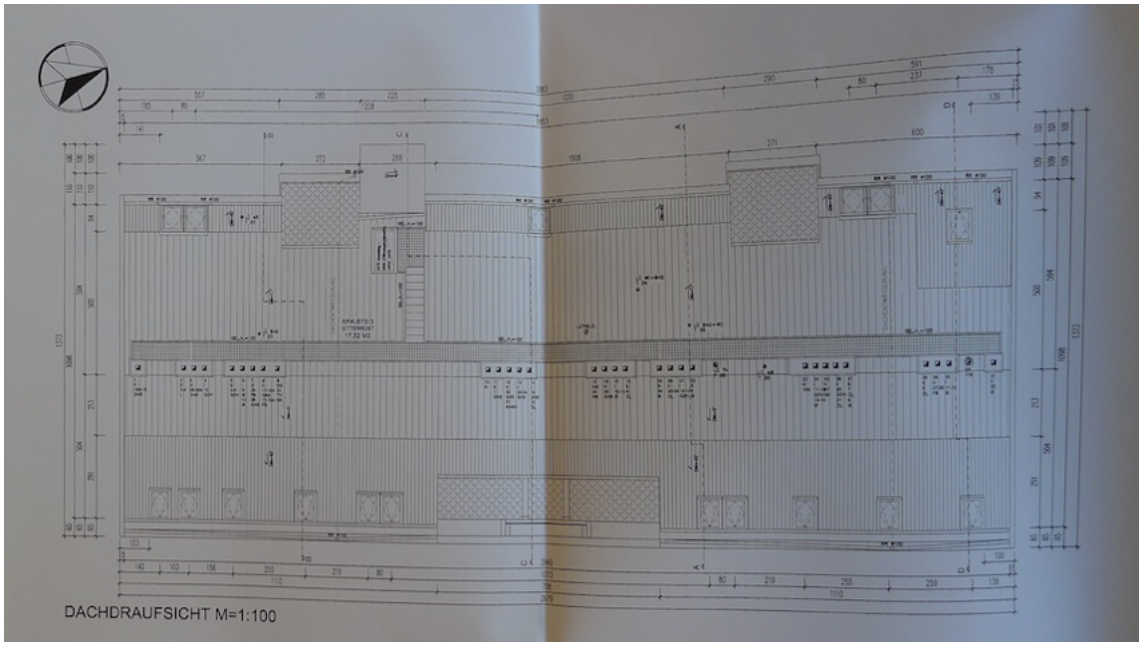
Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Abb. 25: Grundriss Dachgeschoss



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Abb. 26: Grundriss Dachdraufsicht



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde am 14. April 2025 gibt es auf der Liegenschaft derzeit keine offenen Bauvorhaben.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide ausgehoben werden:

- Bescheid – bauliche Veränderungen (Top 18-19), vom 01. April 1946
- Bescheid – bauliche Veränderungen (Top 19 und 20), vom 19. August 1947
- Bescheid – Bauliche Abänderungen (Top 2 und 3 sowie 4), vom 29. Juli 1976
- Bescheid – Bauliche Änderungen (Top 13 und 14), vom 08. September 1983
- Bescheid – Bauliche Änderungen; Zubau; Errichtung eines Dachgeschossaus- und zubaus; Baubewilligung, vom 26. November 2009
- Bescheid – Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), vom 10. Juli 2014
- Fertigstellungsanzeige, vom 11. Juni 2015
- Aufzug – Anzeige, vom 17. Juni 2015
- Bauinspektion – Bearbeitungsbogen (§ 62 BO) (Top 19-20 und 21), vom 15. März 2022

2.6. Objektbestand

Im Rahmen der Befundaufnahmen konnten teilweise die allgemein zugänglichen Flächen sowie die nachstehenden Mietobjekte besichtigt werden:

Kellergeschoss	EG	1. OG	2. OG	3. OG	DG
gesamt	Top 1	Top 9	Top 17-18	Top 25-26	Top 33
	Top 2-4	Top 15-16	Top 22-24	Top 27-28	Top 34
	Top 5			Top 29-30	Top 35
	Top 6			Top 31-32	
	Top 7				
	Top 8				

Legende:

AW	Abwasch	HWB	Handwaschbecken
BW	Badewanne	KG	Kellergeschoss
DU	Dusche	KS	Kunststoff
DFF	Dachflächenfenster	KSF	Kunststofffenster
EG	Erdgeschoss	tw.	teilweise
GH	Gasherd	WB	Waschbecken
GS	Geschirrspüler	WMA	Waschmaschinenanschluss
GT	Gastherme	WWB	Warmwasserboiler
HK	Heizkörper		

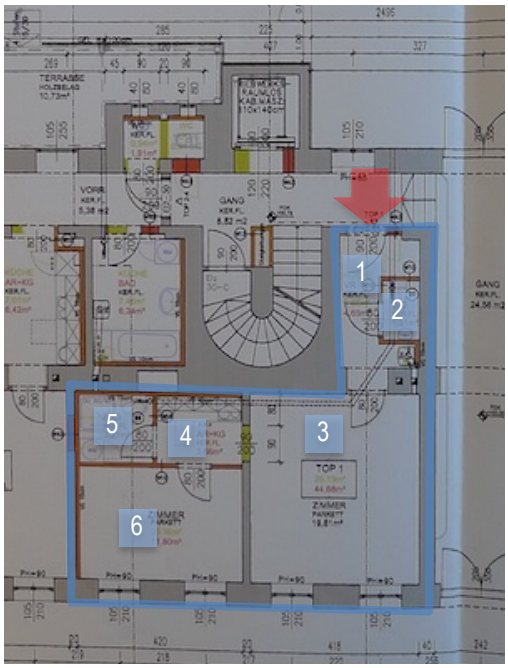
Es wird eingangs darauf hingewiesen, dass bei einzelnen besichtigten Bestandseinheiten nicht alle erforderlichen Ausstattungskategoriemerkmale der Ausstattungskategorie A vorhanden waren. Hinsichtlich der nicht besichtigten Objekte kann keine Aussage über deren Ausstattungs- und Erhaltungszustand getroffen werden.

Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

2.6.1. Objektbeschreibung Top 1

Die Wohnung Top 1 ist im Erdgeschoss situiert, wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür betreten und besteht aus einem Vorraum, einem WC, zwei Zimmern, einer Küche sowie einem Bad. Sie ist zur Gänze straßenseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Vorraum situierten Gastherme und Radiatoren in allen Räumen außer der Küche – diese wird aufgrund des offenen Durchgangs über das Zimmer 1 mitbeheizt. Im Rahmen der Befundaufnahme wies der Mieter auf die aufsteigende Feuchtigkeit im Wandbereich des Zimmers 2 hin. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Abb. 27: Grundriss Top 1



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	HK, Gegensprechanlage, GT	durchschnittlich
2	WC	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	HK, Stand-WC, HWB, Lüftung	durchschnittlich
3	Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
4	Küche	Parkett	gemalt	gemalt	-	Herd, AW, GS	durchschnittlich
5	Bad	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, DU, WMA, WB, Lüftung	durchschnittlich
6	Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich, Mieter wies auf Probleme mit aufsteigender Feuchtigkeit im Wandbereich hin

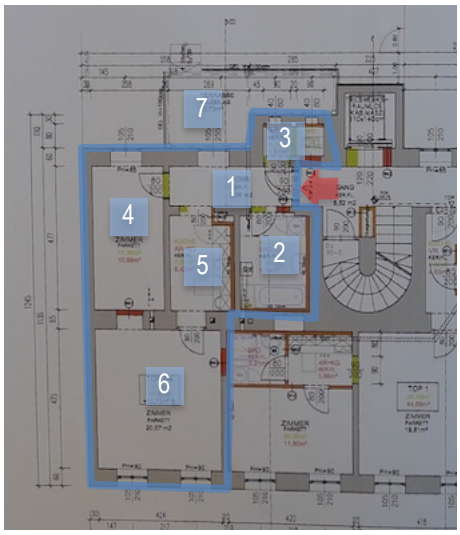
Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 1, bestehend aus 1 Vorraum, 1 Küche, 2 Zimmer, 1 Bad mit Dusche und 1 WC Gesamtnutzfläche von 44,68 m^2 KAT A Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Juni 2021
Vereinb. Hauptmietzins	€ 347,55 Anteil an besonderen Aufwendungen: € 13,39
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend vom dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert vereinbart. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können: VPI 2015, Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarten Indexzahl, eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	€ 1.500,00

2.6.2. Objektbeschreibung Top 2-4

Die Wohnung Top 2-4 ist im Erdgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Küche, zwei Zimmern sowie einer hofseitigen Terrasse mit Gartenbereich. Die Wohnung ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Gastherme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer der Küche, diese wird aufgrund des offenen Durchgangs zum Vorraum über diesen mitbeheizt. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 28: Grundriss Top 2-4



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitige KS-Balkontür	HK, Gegensprechanlage	gut
2	Bad	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, BW, WB, WMA, GT, Lüftung?	gut
3	WC	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	1 kleines hofseitiges KSF	HK, Stand-WC	gut
4	Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	gut
5	Küche	Parkett	gemalt	gemalt	-	Herd, AW	gut
6	Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
7	Terrasse mit Garten	Holzboden				Metallabsturzsicherung	

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

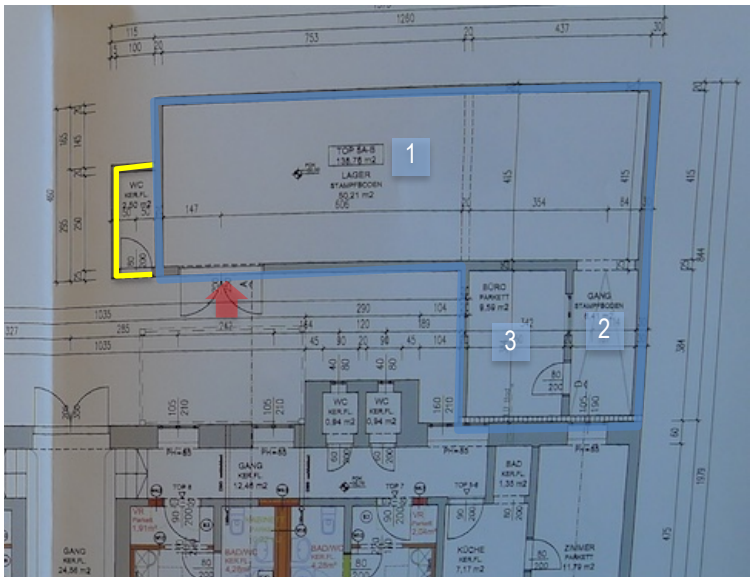
Mietgegenstand	Wohnung Top 2-4, bestehend aus Vorraum, einer Küche, einem Bad, einem WC, zwei Zimmern, einer Terrasse und einem Garten Nutzfläche ca. 50,85 m^2 KAT A Verwendung zu Wohnzwecken, dabei ist eine teilweise/untergeordnete (neben)berufliche Tätigkeit ohne Kundenverkehr („Home-Office“) durch den Mieter oder seine Mitbewohner gestattet. Einbauküche mitvermietet
Mietvertragsbeginn	01. September 2024
Vereinb. Hauptmietzins	€ 503,91
Indexierung	Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses und des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde), vereinbart. Die Wertsicherung des Hauptmietzinses erfolgt nach den Bestimmungen des Richtwertgesetzes (RichtWG). Ausgangspunkt für die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses ist im Falle von Richtwertmietzinsvereinbarungen der Richtwert, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gilt. VPI 2020, Basis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl (Indexzahl für September 2024)
Mietdauer	3 Jahre, bis 31. August 2027
Kaution	€ 2.423,32

2.6.3. Objektbeschreibung Top 5

Das Objekt Top 5 (gem. Mietvertrag als Top 5 B+C bezeichnet) wird als Tischlerei genutzt und verteilt sich auf das Keller-/Souterraingeschoss sowie das Erdgeschoss. Es besteht einerseits ein direkter straßenseitiger Zugang über die Souterrainflächen, andererseits gibt es einen weiteren Zugang über das separate Hofgebäude über den Innenhof der Liegenschaft. In diesem Hofgebäude ist ein Raum vorhanden, der über eine Rampe zu einem Büroraum bzw. über eine Rampenfortführung (Gang) zu den Souterrainflächen führt, wo drei weitere Räume und ein WC vorhanden sind. Teilweise sind Fenster (sowohl straßen- als auch hofseitig) vorhanden – ein

Querlüften ist bedingt möglich. Im Raum 3 gibt es einen Einzelofen, teilweise sind E-Radiatoren vorhanden. Der Erhaltungszustand ist überwiegend als einfach und zweckdienlich zu bezeichnen.

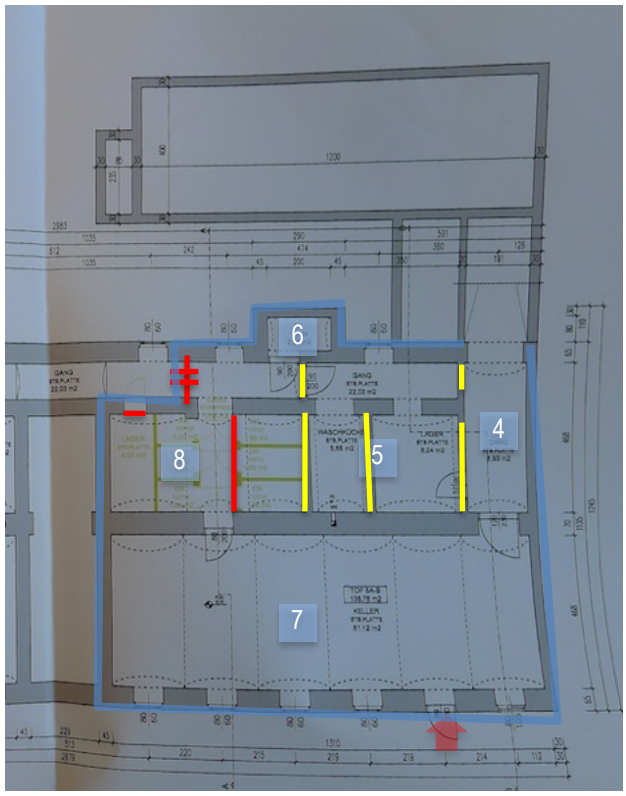
Abb. 29: Grundriss Top 5 (Erdgeschoss)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein, lediglich das im Plan eingezeichnete, angebaute WC ist in natura nicht mehr vorhanden.

Abb. 30: Grundriss Top 5 (Kellergeschoss)



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde nicht überein, da die innere Raumeinteilung und -widmung abgeändert und teilweise allgemeine Gangbereiche in den Objektverband integriert wurden.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
	EG						
1	Raum 1	Beton	Holz, tw. Platten, tw. unverputzte Ziegel	teilweise Holz	2 Metallfenster zum Innenhof		einfach, zweckdienlich
2	Rampe	Beton	unverputztes Ziegelmauerwerk, Holz	Holz	Fenster zu Büro	-	einfach, zweckdienlich
3	Büro	Fliesen	verputzt, gemalt	gemalt, Spots	1 Fenster zum Innenhof, 1 Fenster zur Rampe	E-Radiator, Pantryküche	durchschnittlich
	KG						

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
4	Gang	befestigt	unverputztes Ziegelmauerwerk	unverputztes Ziegelgewölbe			
5	Raum 2	befestigt	unverputztes Ziegelmauerwerk	unverputztes Ziegelgewölbe	1 Kellerfenster in den Innenhof	WWB, WB, 2 Zwischenstufen	einfach, zweckdienlich
6	WC	Fliesen	verfliest	gemalt, Spots	-	E-Radiator, Stand-WC, HWB, Durchlauferhitzer, Lüftung	durchschnittlich, Wasserschäden augenscheinlich älteren Datums im Deckenbereich
7	Raum 3	Holz	Platten vor Ziegelmauerwerk	unverputztes Ziegelgewölbe	5 straßenseitige Kellerfenster	Einzelofen, straßenseitiger Zugang	einfach, zweckdienlich
8	Raum 4		unverputztes Ziegelmauerwerk	unverputztes Ziegelgewölbe			einfach, zweckdienlich

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche gem. Mietvertrag, Planunterlagen und in natura abweicht.

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

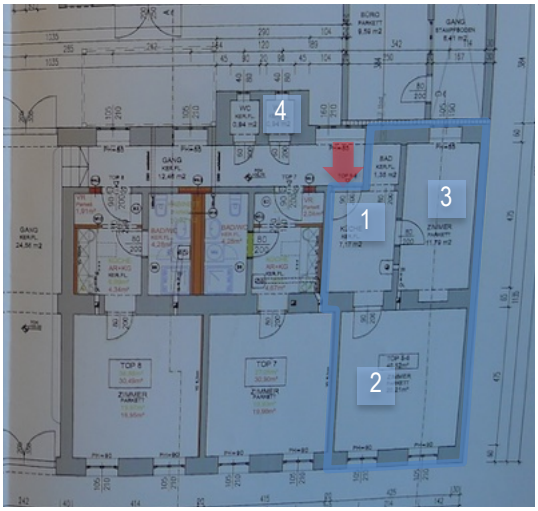
Mietgegenstand	Top 5 B+C, bestehend aus Hofwerkstatt und Kellerräume, Nutzfläche ca. 74 m^2 Verwendung zum Geschäftszweck Möbelwerkstatt
Mietvertragsbeginn	01. März 1995
Vereinb. Hauptmietzins	ATS 2.018,-- (= € 146,65) Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände ATS 2.732,-- (= € 198,54)
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach VPI 86 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart Ausgangsbasis ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl, Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5 % unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit

Kaution	ATS 15.000,00 (= € 1.090,09)
Sonstiges	§ 7 (Weitere Vereinbarungen) Das Objekt wurde vom Mieter besichtigt. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß keinerlei Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden können.

2.6.4. Objektbeschreibung Top 6

Die Wohnung Top 6 ist im Erdgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür mit Glaseinsatz und Oberlichte erschlossen. Sie besteht aus einer Küche mit Duschgelegenheit, zwei Zimmern sowie einem Gang-WC zur Alleinnutzung und ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind ebenfalls in diese Richtungen orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Küchenbereich situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Abb. 31: Grundriss Top 6



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Küche mit Duschgelegenheit	PVC	gemalt, verfliest	gemalt		HK, GH, WMA, AW, GT, DU	durchschnittlich
2	Zimmer 1	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
3	Zimmer 2	Laminat	gemalt	Holz	1 hofseitiges KSF	HK	durchschnittlich
4	Gang-WC zur Alleinbenützung	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	1 kleines hofseitiges KSF	Stand-WC	durchschnittlich

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

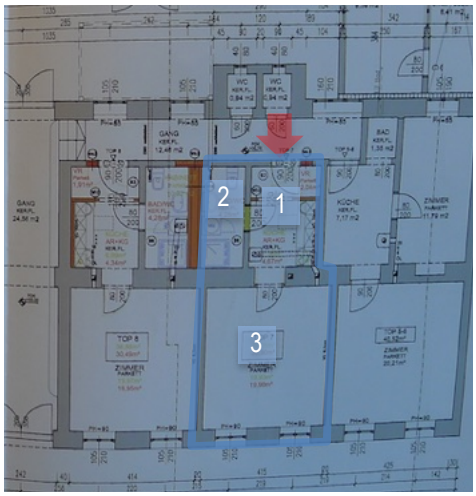
Mietgegenstand	Wohnung Top 6, bestehend aus Zimmer, Küche, Kabinett, ausgestattet mit Dusche, Nutzfläche ca. 50 m^2 Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Mai 1999
Vereinb. Hauptmietzins	ATS 1.000,-- (= € 72,67) Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen ATS 1.000,-- (= € 72,67)
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in den § 16 Abs 6 MRB vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

2.6.5. Objektbeschreibung Top 7

Die Wohnung Top 7 ist im Erdgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum mit Kochnische, einem Bad mit WC und einem Zimmer, ist straßenseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Vorraum mit Kochnische situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Am Tag der Befundaufnahme wurde die Wohnung durch einen Untermieter geöffnet – dieser zahlt laut eigenen Angaben ca. € 600,00/Monat.

Abb. 32: Grundriss Top 7



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum mit Kochnische	Parkett	gemalt	gemalt	-	HK, Gegensprechanlage, GT, AW, GS, Lüftung	durchschnittlich
2	Bad mit WC	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, WMA, DU, WB, Lüftung	durchschnittlich
3	Zimmer	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 7, bestehend aus 1 Vorraum, 1 Küche, 1 Zimmer, 1 Bad mit Dusche und WC Gesamtnutzfläche von 30,90 m^2 Kategorie A Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Oktober 2020
Vereinb. Hauptmietzins	€ 253,31 Anteil für besondere Aufwendungen: € 9,26
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend vom dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert vereinbart. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können: VPI 2015, Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarten Indexzahl, eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	€ 1.468,--

2.6.6. Objektbeschreibung Top 8

Die Wohnung Top 8 ist im Erdgeschoss situiert, wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen und besteht aus einem Vorraum mit Kochnische, einem Bad mit WC sowie einem Zimmer, ist straßenseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer mit WC situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen, außer dem Vorraum mit Kochnische. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 33: Grundriss Top 8

Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum mit Kochnische	Parkett	gemalt	gemalt	-	Gegensprechanlage, AW, Herd, GS	gut
2	Bad mit WC	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, Stand-WC, WB, WMA, DU, GT, Lüftung	gut
3	Zimmer	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut

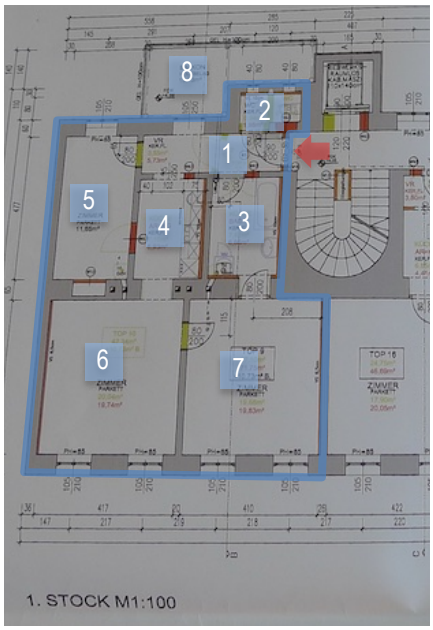
Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 8, bestehend aus 1 Vorraum, 1 Küche, 1 Zimmer, 1 Bad mit Dusche und WC, Gesamtnutzfläche ca. 30,49 m^2 Kategorie A Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. April 2019
Vereinb. Hauptmietzins	€ 258,65 Anteil für besondere Aufwendungen: € 9,14
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend vom dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert vereinbart. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können: VPI 2015, Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarten Indexzahl, eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	€ 2.180,--

2.6.7. Objektbeschreibung Top 9

Die Wohnung Top 9 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, eine Küche, ein Bad, ein WC, drei Zimmer und einen Balkon, ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer der Küche, diese wird aufgrund der offenen Gestaltung über den Vorraum mitbeheizt. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 34: Grundriss Top 9



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitige, einflügelige KS-Balkontür	HK, Gegensprechanlage	gut
2	WC	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	2 kleine hofseitige KSF	HK, Stand-WC, HWB	gut
3	Bad	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, BW, WB, WMA, GT, Lüftung	gut
4	Küche	Parkett	gemalt	gemalt	-	Herd, AW, GS	gut
5	Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	gut
6	Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
7	Zimmer 3	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
8	Balkon					Metallabsturzsicherung	

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 9, bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, WC, Terrasse, Kellerabteil Nutzfläche von ca. 71,75 m^2 Kat A Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. September 2023
Vereinb. Hauptmietzins	€ 569,94
Indexierung	Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt gem. § 5 RichtwertG. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert. Sollte die Wertsicherung gem. der § 5 RichtwertG nicht mehr möglich sein, so dient zur Berechnung der Wertsicherung der von der Statistik Austria verlautbarte Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte durch den Bundesminister verlautbarte Indexzahl. Eine Veränderung der Indexzahl bis 3 % bleibt unberücksichtigt.
Mietdauer	31. August 2033
Kaution	€ 2.700,00

2.6.8. Objektbeschreibung Top 11-12

Die Wohnung Top 11-12 ist im 1. Obergeschoss situiert, konnte jedoch mangels Zugänglichkeit nicht besichtigt werden.

Abb. 35: Grundriss Top 11-12

Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem Konsensplan kann mangels Zugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, ein Mietvertrag liegt bei der Hausverwaltung jedoch nicht auf und wurde somit nicht übermittelt.

2.6.9. Objektbeschreibung Top 13-14

Die Wohnung Top 13-14 ist im 1. Obergeschoss situiert, konnte jedoch mangels Zugänglichkeit nicht besichtigt werden.

Abb. 36: Grundriss Top 13-14

Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem Konsensplan kann mangels Zugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top 13-14, bestehend aus 1 Vorraum, 1 Küche, 2 Zimmer, 1 Abstellraum, 1 Bad mit Wanne und 1 WC Kategorie A Verwendung zu Wohnzwecken In der Toilette WC- Bürste und Papierrollenhalter, Duschwand/Spritzschutz bei Badewanne, im Bad Etagere, Wandspiegel inkl. Halogenbeleuchtung, in der Küche befindet sich eine Küchenzeile bestehend einem Hochschrank mit integrierten Kühlschrank samt Gefrierfach, weiteren vier Unterbaukästen mit eingebautem Backofen, eingebauten Ceranfeld und einer Edelstahlspüle, drei Oberschränke mit eingebautem Dunstabzug sowie einem Geschirrspüler.
Mietvertragsbeginn	01. Juni 2015
Vereinb. Hauptmietzins	€ 492,76 Anteil für besondere Aufwendungen: € 19,13
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend vom dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert vereinbart. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können: VPI 2010, Ausgangsbasis ist die im Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarten Indexzahl, eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	€ 2.100,--

2.6.10. Objektbeschreibung Top 15-16

Die Wohnung Top 15-16 ist im 1. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum mit Kochnische, ein WC, ein Bad, zwei Zimmer und ist straßenseitig orientiert. Die Fenster sind ebenfalls in diese Richtung ausgerichtet, ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 37: Grundriss Top 15-16

Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum mit Kochnische	Parkett	gemalt, verfliest	gemalt	-	HK, Gegensprechanlage, AW, Herd, GS	gut
2	Bad	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt-	-	Sprossenradiator, BW, WB, GT, Lüftung, WMA	gut
3	WC	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	HK, Stand-WC, HWB, Lüftung	gut
4	Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
5	Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut

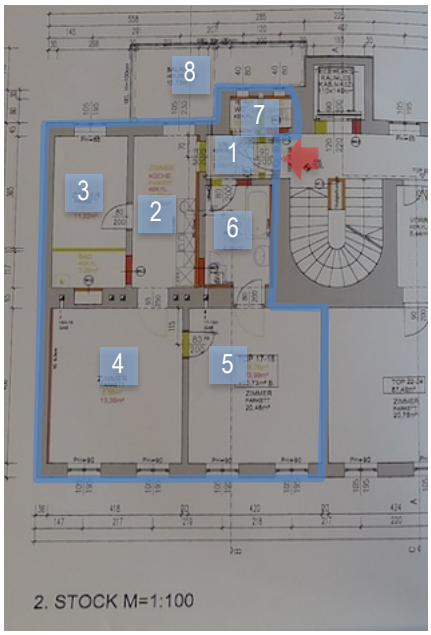
Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 15-16, bestehend aus 1 Vorraum, 1 Küche, 2 Zimmer, 1 Bad mit Wanne und 1 WC Gesamtnutzfläche 46,69 m^2 KAT A Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Juni 2021
Vereinb. Hauptmietzins	€ 396,68 Anteil für besondere Aufwendungen € 13,99
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend vom dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert vereinbart. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können: VPI 2015, Ausgangsbasis ist die im Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarten Indexzahl, eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	€ 1.700,00

2.6.11. Objektbeschreibung Top 17-18

Die Wohnung Top 17-18 ist im 2. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einer Küche, einem WC, einem Bad, drei Zimmern, einem Balkon und ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind ebenfalls in diese Richtungen orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 38: Grundriss Top 17-18



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	HK, Gegensprechanlage	gut
2	Küche	Parkett	gemalt	gemalt	1 einflügelige hofseitige Balkontür	HK, Herd, AW, GS	gut
3	Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	gut
4	Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
5	Zimmer 3	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
6	Bad	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, BW, WB, WMA, Lüftung, GT	gut
7	WC	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	2 kleine hofseitige KSF	HK, Stand-WC, HWB	gut
8	Balkon	Holz				Metallabsturzsicherung	

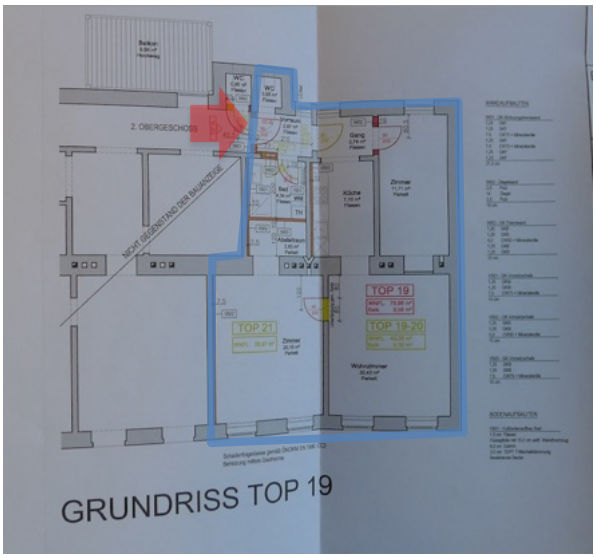
Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 17-18, bestehend aus 1 Vorraum, 1 Küche, 2 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Bad mit Wanne und 1 WC, Terrasse mit 6,70 m^2 KAT A Verwendung zu Wohnzwecken In der Toilette WC- Bürste und Papierrollenhalter, Duschwand/Spritzschutz bei Badewanne, im Bad Etagere, Wandspiegel inkl. Halogenbeleuchtung, in der Küche befindet sich eine Küchenzeile bestehend aus einem Hochschrank mit integrierten Kühlschrank samt Gefrierfach, weiteren vier Unterbaukästen mit eingebautem Backofen, eingebauten Ceranfeld und einer Edelstahlspüle, drei Oberschränke mit eingebautem Dunstabzug sowie einem Geschirrspüler.
Mietvertragsbeginn	01. Juni 2015
Vereinb. Hauptmietzins	€ 588,10 Anteil für besondere Aufwendungen € 22,17
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend vom dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert vereinbart. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können: VPI 2010, Ausgangsbasis ist die im Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarten Indexzahl, eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Dauer
Kaution	€ 2.500,00

2.6.12. Objektbeschreibung Top 19-21

Die Wohnung Top 19-21 ist im 2. Obergeschoss situiert, konnte jedoch mangels Zugänglichkeit nicht besichtigt werden.

Abb. 39: Grundriss Top 19-21



Quelle: Bauakt MA 37 (Bauanzeige, genehmigt am 06. Oktober 2021)

Hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem Konsensplan kann mangels Zugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

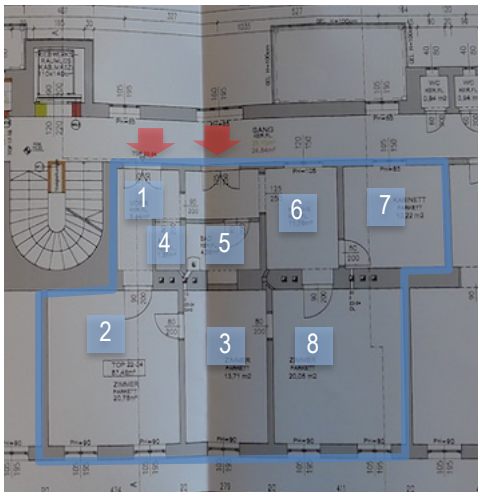
Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 19-21, bestehend aus 1 Vorraum, 1 Abstellraum, 1 Küche, 2 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Bad mit Dusche und 1 WC, Gesamtnutzfläche 72,51 m^2 KAT A Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	mit dem, auf die Umbauarbeiten folgenden Monatsersten
Vereinb. Hauptmietzins	€ 386,86 Anteil für besondere Aufwendungen € 21,75
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend vom dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert vereinbart. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können: VPI 2015, Ausgangsbasis ist die im Monat

	des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarten Indexzahl, eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-

2.6.13. Objektbeschreibung Top 22-24

Die Wohnung Top 22-24 ist im 2. Obergeschoss situiert, wird vom allgemeinen Gang über zwei separate doppelflügelige Holztüren mit Glaseinsatz betreten und besteht aus einem Vorraum, drei Zimmern, zwei Abstellräumen, einem Bad, einer Küche, einem Gang-WC zur Alleinbenützung und ist straßenseitig ausgerichtet. Die Fenster der Wohnung sind ebenfalls straßenseitig bzw. in Richtung allgemeiner Gang orientiert. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Zimmer 1 situierten Gastherme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer dem Abstellraum 1, dem Bad und der Küche. Die Küche wird aufgrund des offenen Durchgangs über den Vorraum mitbeheizt. Der Erhaltungszustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Abb. 40: Grundriss Top 22-24



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum	Fliesen	gemalt	gemalt	-	HK, Gegensprechanlage	durchschnittlich
2	Zimmer 1	Laminat	tapeziert	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK, GT	durchschnittlich
3	Zimmer 2	Laminat	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	durchschnittlich
4	Abstellraum 1	Fliesen	gemalt	Holz	-	-	durchschnittlich
5	Bad	Fliesen	verfliest	Holz	-	BW, WB, WMA, WWB, Lüftung	durchschnittlich
6	Küche	PVC	gemalt, verfliest	gemalt	1 KSF in Richtung allgemeiner Gang	GH, AW	durchschnittlich
7	Abstellraum 2	PVC	gemalt	gemalt	1 KSF in Richtung allgemeiner Gang	HK	Wasserschaden augenscheinlich älteren Datums im Deckenbereich
8	Zimmer 3	Laminat	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	durchschnittlich
9	Gang-WC zur Alleinnutzung	nicht besichtigt					

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

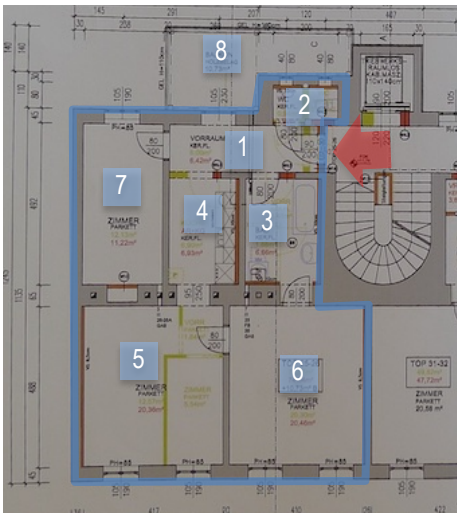
Mietgegenstand	Wohnung Tür 22-24, bestehend aus 3 Zimmern, 3 Küchen, 2 Kabinetten, Wasser innen, Nutzfläche ca. 78 m^2 Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. Jänner 2004
Vereinb. Hauptmietzins	€ 103,00
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstigen Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.

Mietdauer	unbestimmte Zeit
Kaution	-
Sonstiges	Der Vertrag ist wertesichert per 02.2001/140,10 VPI 86

2.6.14. Objektbeschreibung Top 25-26

Die Wohnung Top 25-26 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Küche, drei Zimmern sowie einem Balkon, ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Gastherme und Radiatoren in den einzelnen Räumen. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 41: Grundriss Top 25-26



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitige, einflügelige KS-Balkontür	HK, Gegensprechanlage	gut
2	WC	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	2 kleine hofseitige KSF	HK, Stand-WC, HWB	gut
3	Bad	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, BW, WB, WMA, GT, Lüftung	gut
4	Küche	Parkett	gemalt	gemalt	-	HK, Herd, AW, GS	gut
5	Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
6	Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
7	Zimmer 3	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	gut
8	Balkon	Holz				Metallabsturzsicherung	

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

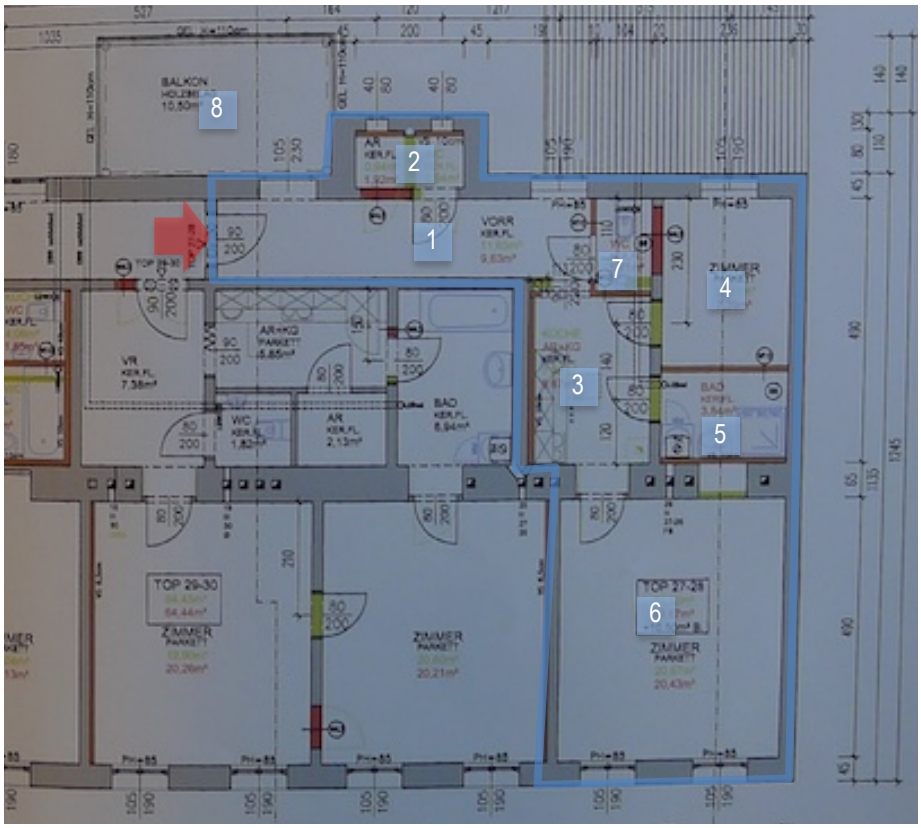
Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 25-26, bestehend aus einem Vorraum, einer Küche, einem Bad, einem WC, drei Zimmern und einer Terrasse Nutzfläche ca. 74,04 m^2 KAT A Verwendung zu Wohnzwecken Einbauküche mitvermietet
Mietvertragsbeginn	01. Juni 2024
Vereinb. Hauptmietzins	€ 605,00
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses und des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) vereinbart.

	Die Wertsicherung des Hauptmietzinses erfolgt nach den Bestimmungen des Richtwertgesetzes (RichtWG). Ausgangsbasis: Richtwert, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gilt. Hauptmietzins samt Zuschlägen und Abschlägen verändert sich im selben Ausmaß, in dem sich der Richtwert vermindert oder erhöht. Richtwert vermindert oder erhöht sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des VPI 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl (Indexzahl für Juni 2024).
Mietdauer	4 Jahre, 31. Mai 2028
Kaution	€ 2.850,--
Sonstiges	Die Untervermietung des Mietgegenstandes ist verboten, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Das ist insbesondere der Fall, wenn es zur gänzlichen Untervermietung kommt, der Untermietzins im Verhältnis zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist, die Anzahl der Untermieter die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stört.

2.6.15. Objektbeschreibung Top 27-28

Die Wohnung Top 27-28 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einem Abstellraum, einem Bad, einem WC, einer Küche, einem Zimmer, einem Kabinett und einem Balkon, ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Gastherme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer dem Abstellraum und der Küche – diese wird aufgrund der offenen Gestaltung über den Vorraum mitbeheizt. Das WC war im Rahmen der Befundaufnahme nicht zugänglich, weshalb keine Aussage über die Ausstattung getroffen werden kann. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 42: Grundriss Top 27-28



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF, 1 hofseitige einflügelige Balkontür	HK, Gegensprechanlage	gut
2	Abstellraum	Parkett	gemalt	gemalt	2 kleine hofseitige KSF	-	gut
3	Küche	Parkett	gemalt	gemalt	-	Herd, AW, GS	gut
4	Kabinett	Parkett	gemalt	gemalt	1 hofseitiges KSF	HK	gut
5	Bad	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, DU, WB, WMA, Lüftung, GT	gut
6	Zimmer	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
7	WC				nicht zugänglich		
8	Balkon	Holz				Metallabsturzsicherung	

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 27-28, bestehend aus einem Vorraum, einer Küche, einem Bad, einem WC, zwei Zimmern, einem Abstellraum, einer Terrasse Nutzfläche ca. 49,67 m^2 KAT A Verwendung zu Wohnzwecken, dabei ist eine teilweise/untergeordnete (neben)berufliche Tätigkeit ohne Kundenverkehr („Home-Office“) durch den Mieter oder seine Mitbewohner gestattet. Einbauküche mitvermietet
Mietvertragsbeginn	01. April 2024
Vereinb. Hauptmietzins	€ 481,65
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses und des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) vereinbart. Die Wertsicherung des Hauptmietzinses erfolgt nach den Bestimmungen des Richtwertgesetzes (RichtWG). Ausgangsbasis: Richtwert, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gilt. Hauptmietzins samt Zuschlägen und Abschlägen verändert sich im selben Ausmaß, in dem sich der Richtwert vermindert oder erhöht. Richtwert vermindert oder erhöht sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich

	verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des VPI 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index Ausgangsbasis ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl (Indexzahl für April 2024).
Mietdauer	4 Jahre, 31. März 2028
Kaution	€ 2.160,--
Sonstiges	Die Untervermietung des Mietgegenstandes ist verboten, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Das ist insbesondere der Fall, wenn es zur gänzlichen Untervermietung kommt, der Untermietzins im Verhältnis zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist, die Anzahl der Untermieter die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stört.

Es wird darauf hingewiesen, dass am Tag der Befundaufnahme ein Untermietvertrag für die gesamte Wohnung (befristet vom 15. Dezember 2024 bis zum 14. Dezember 2028) vorgelegt wurde.

2.6.16. Objektbeschreibung Top 29-30

Die Wohnung Top 29-30 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, eine Küche, einen Abstellraum, ein Bad, ein WC, zwei Zimmer, ist straßenseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer dem Abstellraum, dem WC und der Küche – diese wird aufgrund der offenen Gestaltung über den Vorraum mitbeheizt. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 43: Grundriss Top 29-30

Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum	Teppich über Parkett	gemalt	gemalt	-	HK, Gegensprechanlage	gut
2	Küche	Teppich über Parkett	gemalt	gemalt	-	Herd, AW, GS	gut
3	Abstellraum	Teppich	gemalt	gemalt	-	-	gut
4	Bad	Teppich vermutlich über Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, WB, WMA, GT, BW, Lüftung	gut
5	WC	Teppich vermutlich über Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Stand-WC, HWB, Lüftung	gut
6	Zimmer 1	Teppich über Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
7	Zimmer 2	Teppich über Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut

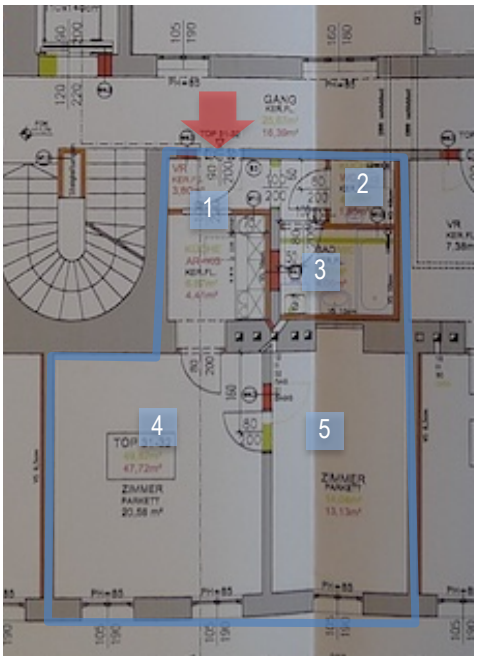
Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 29-30, Nutzfläche ca. 64,44 m², bestehend aus 2 Zimmer, Vorzimmer, Küche, Bad + WC KAT A Verwendung zu Wohnzwecken
Mietvertragsbeginn	01. November 2022
Vereinb. Hauptmietzins	€ 515,13
Indexierung	Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt gem. § 5 RichtwertG. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert. Sollte die Wertsicherung gem. der § 5 RichtwertG nicht mehr möglich sein, so dient zur Berechnung der Wertsicherung der von der Statistik Austria verlautbarte Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte durch den Bundesminister verlautbarte Indexzahl. Eine Veränderung der Indexzahl bis 3 % bleibt unberücksichtigt
Mietdauer	5 Jahre, 31. Oktober 2027
Kaution	€ 2.274,--

2.6.17. Objektbeschreibung Top 31-32

Die Wohnung Top 31-32 ist im 3. Obergeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum mit Kochnische, ein WC, ein Bad, zwei Zimmer und ist zur Gänze straßenseitig ausgerichtet. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 44: Grundriss Top 31-32



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt mit dem Konsensplan der Baubehörde überwiegend überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum mit Kochnische	Parkett	gemalt	gemalt	-	HK, Gegensprechanlage, AW, Herd, GS	gut
2	WC	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	HK, Stand-WC, HWB, Lüftung	gut
3	Bad	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, BW, WB, WMA, GT, Lüftung	gut
4	Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF	HK	gut
5	Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	1 straßenseitiges KSF	HK	gut

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 31-32, bestehend aus 2 Zimmern, einer Küche, einem Vorraum, einem Badezimmer und einem WC sowie einem Kellerabteil Nutzfläche ca. 47,72 m^2 KAT A Verwendung zu Wohnzwecken Einbauküche ist mitvermietet
Mietvertragsbeginn	15. Februar 2025
Vereinb. Hauptmietzins	€ 492,99
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses und des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) vereinbart. Die Wertsicherung des Hautmietzinses erfolgt nach den Bestimmungen des Richtwertgesetzes (RichtWG), Ausgangsbasis ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert gemäß § 5 RichtWG.
Mietdauer	3 Jahre, bis zum 14.02.2028
Kaution	€ 2.175,--
Sonstiges	Die Untervermietung des Mietgegenstandes ist verboten, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Das ist insbesondere der Fall, wenn es zur gänzlichen Untervermietung kommt, der Untermietzins im Verhältnis zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist, die Anzahl der Untermieter die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stört.

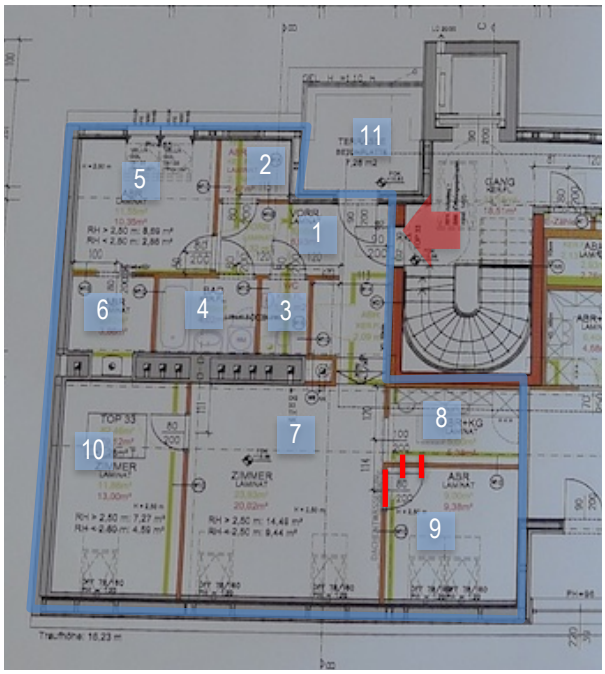
2.6.18. Objektbeschreibung Top 33

Die Wohnung Top 33 ist im Dachgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, zwei Abstellräumen, einem Bad, einem WC, einem Kabinett, drei Zimmern, einer Küche sowie einer Terrasse, ist sowohl straßenseitig als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Abstellraum 2 situierten Gastherme und Radiatoren in den einzelnen Räumen

außer den beiden Abstellräumen und der Küche – diese wird aufgrund der offenen Gestaltung über das Zimmer 2 mitbeheizt. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde durch die Mieter auf eine Schimmelbildung bzw. auf eine hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen hingewiesen.

Abb. 45: Grundriss Top 33



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein, lediglich die Zugangstür im Bereich des Kabinetts wurde vom Zimmer 2 in die Küche versetzt.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	doppelflügelige KS-Terrassentür	HK, Gegensprechanlage	gut
2	WC	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	HK, Hänge-WC, HWB, Lüftung	gut
3	Abstellraum 1	Parkett	gemalt	gemalt	-	WMA	gut
4	Bad	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, BW, WB, WMA, Lüftung	gut
5	Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	2 hofseitige DFF, 2 hofseitige KSF	HK	gut

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
6	Abstellraum 2	Parkett	gemalt	gemalt	-	GT	gut
7	Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	3 straßenseitige DFF	HK, 3 Stufen aufwärts vom Vorraum	gut
8	Küche	Parkett	gemalt	gemalt	-	Herd, AW, GS	gut
9	Kabinett	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige DFF	HK	gut
10	Zimmer 3	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige DFF	HK	gut
11	Terrasse					Metallabsturzsicherung	

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

Mietgegenstand	Wohnung Top Nr. 33, bestehend aus vier Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, ein WC, einem Schrankraum, einem Abstellraum, einem Vorzimmer und einer Terrasse Verwendung zu Wohnzwecken Die Verwendung des Mietgegenstands zur Ausübung von Gewerbebetrieben oder sonstigen beruflichen Tätigkeiten ist nur gestattet, wenn diese üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden und dadurch die berechtigten Interessen der Übrigen Bewohner des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden, Was nach übereinstimmender Ansicht der Parteien etwa dann gegeben wäre, wenn der Mietgegenstand - auch nur zeitweilig - zahlenden Gästen Überlassen wird, oder aber Zutritt für Kunden z.B. für Besprechungen oder Dienstleistungen mit sich bringt. Jedenfalls nicht gestattet sind gastronomische, oder anstößige Tätigkeiten (z.B. Prostitution, Nachtbar, Erotik, Glücks- oder Geschicklichkeitsspiele), Veranstaltungen und/oder Tätigkeiten mit Schallimmissionen, die über das im Wohnbau übliche Maß hinausgehen.

	Im Mietgegenstand sind folgende Geräte / Einrichtungsgegenstände vorhanden: Einbauküche inklusive Geräte und Grundausstattung für Sanitärräumlichkeiten (WC, Handwaschbecken, Badewanne mit Glas-Trennwänden) ("Einrichtungsgegenstände"). Die Einrichtungsgegenstände werden dem Mieter vom Vermieter präkaristisch zur Verfügung gestellt (Leihe) und sind nicht Teil des Mietgegenstandes. Der Mieter ist ohne Zustimmung des Vermieters nicht befugt, die Einrichtungsgegenstände aus dem Mietgegenstand zu entfernen. Der Mieter ist zu Montagearbeiten im Badezimmer berechtigt. Die Fugen/Fliesen dürfen hierfür angebohrt werden. Die Montage hat fachgerecht zu erfolgen und die Einrichtungsgegenstände müssen qualitativ zur Wohnung passen. Der Mieter verpflichtet sich die montierten Einrichtungsgegenstände und die zusätzlich vom Mieter in Eigenregie und auf eigene Kosten organisierten Einrichtungsgegenstände bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem ordnungsgemäßen Zustand im Mietobjekt zurückzulassen, sodass diese ins kostenfreie Eigentum des Vermieters übergehen können (somit wird verhindert, dass das Badezimmer mit Löchern in den Fliesen zurückgestellt wird).
Mietvertragsbeginn	15. November 2024
Vereinb. Hauptmietzins	€ 860,05
Indexierung	VPI 2020, Ausgangsbasis für die erste Änderung ist die für den Zeitpunkt des Mietbeginns verlautbarte Indexzahl, Vergleichsmonat ist der nächstfolgende September. In den Folgejahren erfolgt die Indexierung durch Vergleich der für September eines Jahres verlautbarten Indexzahl mit der für September des Vorjahres verlautbarten Indexzahl. Der Hauptmietzins wird einmal jährlich mit Wirkung zum .1 Jänner eines jeden Jahres angepasst. Sobald nach Veröffentlichung der Indexzahl für den Monat September ein Vergleich möglich ist und somit die Änderung des Hauptmietzinses feststeht, ist der Vermieter berechtigt, einen geänderten Hauptmietzins zum nächsten Fälligkeitstermin zu fordern. Differenzbeträge, die sich beginnend mit dem jeweiligen .1 Jänner aus der Wertsicherung ergeben, sind gemeinsam mit der erstmaligen Vorschreibung des geänderten Hauptmietzinses nachzuzahlen bzw. gutzuschreiben. Unterjährige Veränderungen des VPI innerhalb des Vergleichszeitraumes finden keine Berücksichtigung. Die erste Anhebung erfolgt mit 01.01.2026.
Mietdauer	5 Jahre, bis zum 14. November 2029
Kaution	€ 3.747,--

2.6.19. Objektbeschreibung Top 34

Die Wohnung Top 34 ist im Dachgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie gliedert sich in einen Vorraum, einen Abstellraum, ein WC, ein Bad, eine Küche, zwei Zimmer und eine Terrasse, ist straßenseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen, außer dem Abstellraum und der Küche – diese wird aufgrund der offenen Gestaltung über den Vorraum bzw. das Zimmer 1 mitbeheizt. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen.

Abb. 46: Grundriss Top 34

Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	HK, Gegensprechanlage	gut
2	Abstellraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	-	gut
3	WC	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	HK, Hänge-WC, HWB, Lüftung	gut
4	Bad	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, BW, WB, WMA, GT, Lüftung	gut
5	Küche	Parkett	gemalt	gemalt	-	Herd, AW, GS	gut

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
6	Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige KSF, 1 straßenseitige Terrassenschiebetür	HK, 3 Stufen aufwärts von der Küche	gut
7	Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige DFF	HK	gut
8	Terrasse	Steinplatten				gemauert	

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste vermietet, die wesentlichen Mietvertragspunkte sind folgende:

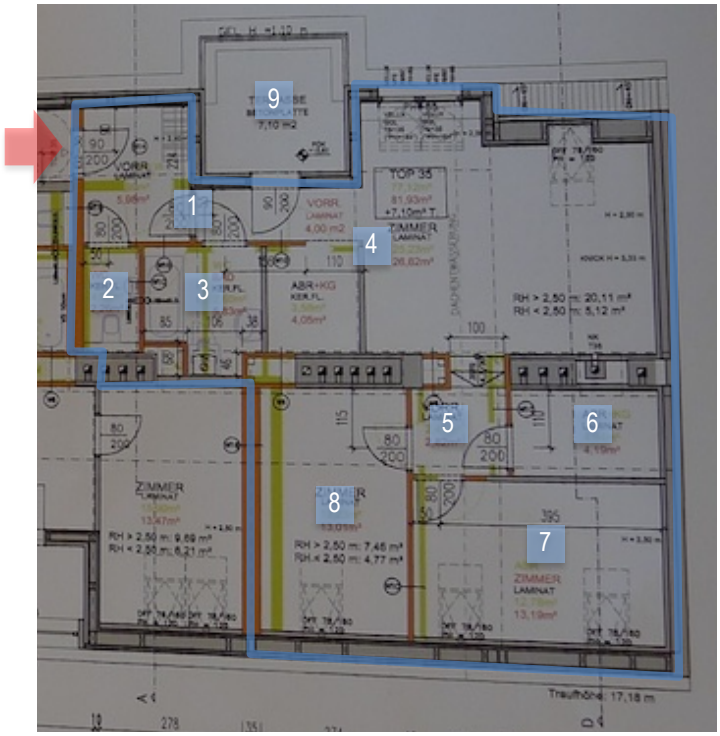
Mietgegenstand	Wohnung Top 34, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, einem WC, einem Abstellraum, einem Vorraum, einer Terrasse sowie einem Kellerabteil Nutzfläche ca. 58,58 m^2 Verwendung zu Wohnzwecken Einbauküche ist mitvermietet
Mietvertragsbeginn	15. Dezember 2024
Vereinb. Hauptmietzins	€ 613,36
Indexierung	Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses und des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) vereinbart. Die Wertsicherung des Hautmietzinses erfolgt nach den Bestimmungen des Richtwertgesetzes (RichtWG), Ausgangsbasis ist der zum Zeitpunkt d e s Vertragsabschlusses geltende Richtwert gemäß § 5 RichtWG.
Mietdauer	5 Jahre, bis zum 14. Dezember 2029
Kaution	€ 2.697,--
Sonstiges	Die Untervermietung des Mietgegenstandes ist verboten, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Das ist insbesondere der Fall, wenn es zur gänzlichen Untervermietung kommt,

	der Untermietzins im Verhältnis zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist, die Anzahl der Untermieter die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stört.

2.6.20. Objektbeschreibung Top 35

Die Wohnung Top 35 ist im Dachgeschoss situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holztür erschlossen. Sie besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Wohnküche, einem Gang, einem Abstellraum, zwei Zimmern und einer Terrasse, ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet und verfügt über in diese Richtungen orientierte Fenster. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung möglich. Die Beheizung erfolgt mittels einer im Badezimmer situierten Therme und Radiatoren in den einzelnen Räumen außer dem Gang und dem Abstellraum. Der Erhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen, jedoch sind zahlreiche Fahrnisse von den ehemaligen Mietern vorhanden.

Abb. 47: Grundriss Top 35



Quelle: Bauakt MA 37 (Bestandsplan, genehmigt am 03. Juni 2015)

Der Ist-Zustand stimmt überwiegend mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.

Die Räume beschreiben sich wie folgt:

	Raum	Boden	Wände	Decke	Fenster	Ausstattung	Zustand
1	Vorraum	Parkett	gemalt	gemalt	1 doppelflügelige, hofseitige KS-Terrassentür, 1 hofseitiges KSF	HK, Gegensprechanlage	gut
2	WC	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	HK, Hänge-WC, HWB, Lüftung	gut
3	Bad	Fliesen	verfliest, gemalt	gemalt	-	Sprossenradiator, BW, WB, GT, WMA, Lüftung	Fahrnisse vorhanden
4	Wohnküche	Parkett	gemalt	gemalt	3 hofseitige DFF, 2 hofseitige KSF	HK, Herd, AW, GS	Fahrnisse vorhanden
5	Gang	Parkett	gemalt	gemalt	-	3 Stufen aufwärts von der Wohnküche	Fahrnisse vorhanden
6	Abstellraum	Parkett	gemalt	gemalt	-	-	Fahrnisse vorhanden
7	Zimmer 1	Parkett	gemalt	gemalt	3 straßenseitige DFF	HK	gut
8	Zimmer 2	Parkett	gemalt	gemalt	2 straßenseitige DFF	HK	gut
9	Terrasse	Steinplatten				Metallabsturzsicherung	

Abb. 48: Top 35 Vorraum (1)

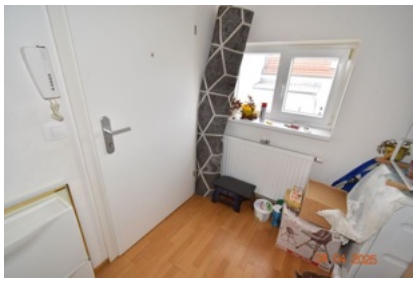


Abb. 49: Top 35 Vorraum (2)

Abb. 50: Top 35 Vorraum (3)

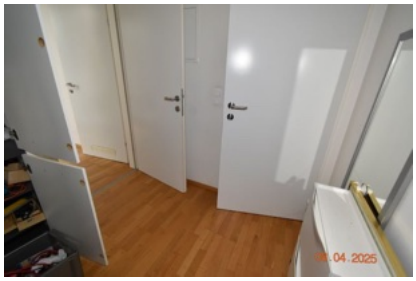


Abb. 51: Top 35 Terrasse

Abb. 52: Top 35 WC (1)

Abb. 53: Top 35 WC (2)

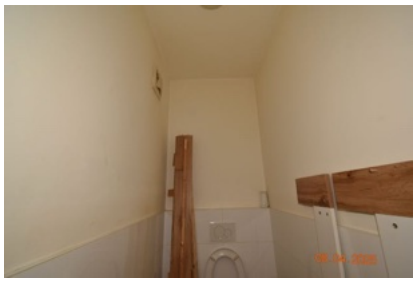


Abb. 54: Top 35 Vorraum (4)

Abb. 55: Top 35 Bad (1)

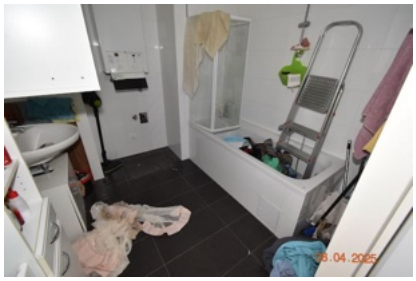


Abb. 56: Top 35 Bad (2)

Abb. 57: Top 35 Bad (3)

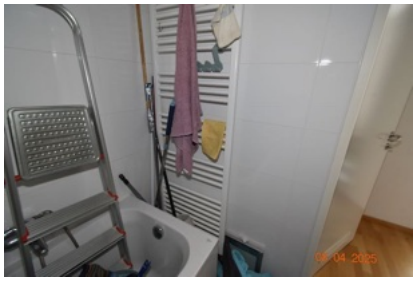


Abb. 58: Top 35 Wohnküche (1)

Abb. 59: Top 35 Wohnküche (2)

Abb. 60: Top 35 Wohnküche (3)

Abb. 61: Top 35 Wohnküche (4)

Abb. 62: Top 35 Wohnküche (5)

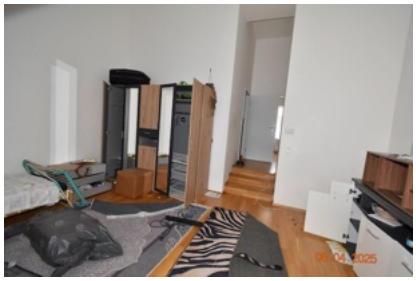


Abb. 63: Top 35 Gang

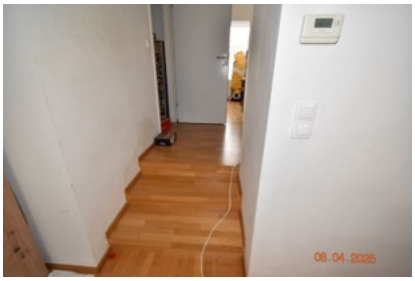


Abb. 64: Top 35 Abstellraum

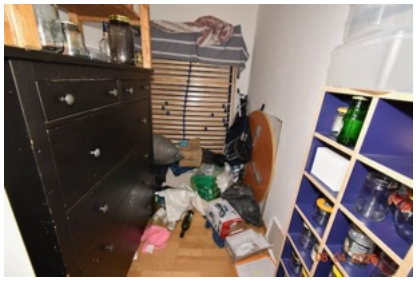


Abb. 65: Top 35 Zimmer 1 (1)

Abb. 66: Top 35 Zimmer 1 (2)

Abb. 67: Top 35 Zimmer 2

Das Objekt ist gemäß der übermittelten Zinsliste leerstehend.

2.7. Bestandsobjekte und Erträge

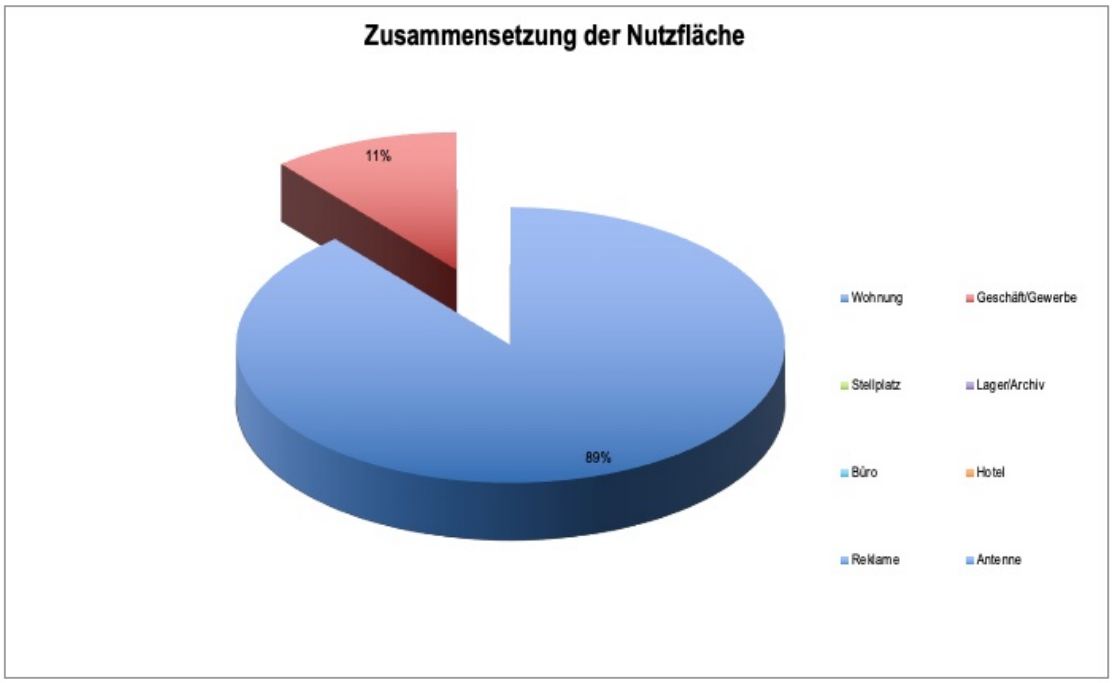
Auf der Liegenschaft befinden sich laut der nachfolgend abgebildeten, durch die Hausverwaltung übermittelten, Zinsliste (3/2025) insgesamt 20 Bestandsobjekte, von denen 19 als Wohnungen und eines als Geschäftslokal ausgewiesen ist. Eine Wohnung ist leerstehend, alle übrigen Objekte sind vermietet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche der Top 5 (5B+C) zwischen Mietvertrag, Zinsliste und in natura abweicht.

Es sind keine weiteren Ertragspositionen, wie z.B. Reklameflächen bzw. Antennenflächen, in der vorliegenden Mietzinsliste angeführt.

Lfn	Top	Widm	Vertrag	Kat.	Status	Fläche m²	Nettomiete p.m.	Ertrag / m²
1	1	W	u	A	verm	44,68 m²	399,00 €	8,93 €
2	2-4	W	b	A	verm	50,85 m²	503,91 €	9,91 €
3	5	G	u		verm	138,76 m²	261,11 €	1,88 €
4	6	W	u	D br	verm	40,52 m²	115,58 €	2,85 €
5	7	W	u	A	verm	30,90 m²	290,80 €	9,41 €
6	8	W	u	A	verm	30,49 m²	296,93 €	9,74 €
7	9	W	b	A	verm	71,75 m²	569,94 €	7,94 €
8	11-12	W	u	A	verm	49,54 m²	495,81 €	10,01 €
9	13-14	W	u	A	verm	63,83 m²	609,77 €	9,55 €
10	15-16	W	u	A	verm	46,69 m²	455,38 €	9,75 €
11	17-18	W	u	A	verm	73,99 m²	727,78 €	9,84 €
12	19-21	W	u	B	verm	72,51 m²	444,12 €	6,12 €
13	22-24	W	u	A	verm	87,48 m²	176,64 €	2,02 €
14	25-26	W	b	A	verm	74,04 m²	605,00 €	8,17 €
15	27-28	W	b	A	verm	49,67 m²	481,65 €	9,70 €
16	29-30	W	b		verm	64,44 m²	558,69 €	8,67 €
17	31-32	W	b	A	verm	47,72 m²	492,99 €	10,33 €
18	33	W	b	A	verm	79,12 m²	860,05 €	10,87 €
19	34	W	b	A	verm	58,58 m²	613,36 €	10,47 €
20	35	W		A	leer	81,93 m²		
Summe						**1.257,49 m²**	**8.958,51 €**	**7,12 €**

Legende:

Widmung:		***Vertragsdauer:***		***Status:***	***Mietzinsbildung:***		
G	*Geschäft/Gewerbe*	*u*	*unbefristet*	*verm*	RW	Richtwertmietzins	*vermietet*
W	*Wohnung*	*b*	*befristet*	*leer*	frei	freier Mietzins	*Leerstand*
S	*Stellplatz/Garage*			*eigen*	angem	angemessener Mietzins	*Eigennutzung*
L	*Lager/Archiv*			*hausb*	Kat	Kategoriemietzins	*Hausbesorger*
B	*Büro*						
H	*Hotel*						
R	Reklame						
A	Antenne						



2.8. Kautionen

Über die Höhe von etwaig geleisteten Kautionen wurde folgende Auskunft erteilt bzw. nachfolgende Aufstellung per 15.04.2024 (von der Vorverwaltung) übermittelt:

proVentus
langhammer Immobilienverwaltung

Kautionsliste per 15.04.2024

15.04.2024 Seite 1 von 2

Wohnung	Person / Art	fällig am	erhalten am	gültig bis	gezogen am	Zinsart	Zinsen	Betrag
076	**A-1100 Wien; Senefeldergasse 58**							
1	[redacted] Senefeldergasse 58 / 1							
	an Eigentümer		01.06.21				0,00	1.500,00 EUR
11-12	[redacted] / 1100 Wien, Senefeldergasse 58 / 1.OG / 11-12							
	bar		03.04.24				0,00	1.950,00 EUR
	Anmerkung Kaution							
13-14	[redacted] 1100 Wien, Senefeldergasse 58 / 13-14							
	an Eigentümer		01.06.15				0,00	2.100,00 EUR
15-16	[redacted] 100 Wien, Senefeldergasse 58 / 15-16							
	an Eigentümer		01.06.21				0,00	1.700,00 EUR
17-18	[redacted] / 1100 Wien, Senefeldergasse 58 / 17-18							
	an Eigentümer		01.06.15				0,00	2.500,00 EUR
19-21	[redacted] 1100 Wien, Senefeldergasse 58 / 19-21							
	keine						0,00	
29-30	[redacted] 1100 Wien, Senefeldergasse 58 / 29-30							
	bar		02.11.22				0,00	2.274,00 EUR
31-32	[redacted] / 1100 Wien, Senefeldergasse 58 / 31-32							
	an Eigentümer		01.06.15				0,00	1.700,00 EUR
33	[redacted] / 1100 Wien, Senefeldergasse 58 / 33							
	an Eigentümer		01.08.20				0,00	3.681,39 EUR
5	[redacted] 1100 Wien, Senefeldergasse 58 / 5 B+C							
	an Eigentümer		01.03.95				0,00	1.090,09 EUR
6	[redacted] 1100 Wien, Senefeldergasse 58 / 6							
	keine						0,00	
7	[redacted] 1100 Wien, Senefeldergasse 58 / 7							
	an Eigentümer		01.10.20				0,00	1.468,00 EUR
8	[redacted] / 1100 Wien, Senefeldergasse 58 / 8							
	an gent mer		01.04.19				0,00	2.180,00 EUR
9	[redacted] / 1100 Wien, Senefeldergasse 58 / 1.OG / 9							
	bar		01.09.23				0,00	2.700,00 EUR

Summe erhaltener Kautionen im Objekt	**0,00**	**24.843,48**
Summe erhaltener Kautionen inkl. Zinsen im Objekt		**24.843,48**
Summe nicht erhaltener Kautionen im Objekt		**0,00**
Summe abgelaufener Kautionen		**0,00**
Summe gezogener Kautionen		**0,00**

gedruckt am 15.04.2024 um 09:22:28 von ptomic auf EMPFANG

(c) 1998-2024 by andromeda GmbH / easypro 6.08.0131

Kautionsliste per 15.04.2024

proVentus

Wohnung	Person Art	fällig am	erhalten am	gültig bis	gezogen am	Zinsart	Zinsen	Betrag

Endsumme erhaltener Kautionen	**24.843,48**
Endsumme Zinsen	**0,00**
Endsumme erhaltener Kautionen inkl. Zinsen	**24.843,48**
Endsumme nicht erhaltener Kautionen	**0,00**
Endsumme abgelaufener Kautionen	**0,00**
Endsumme gezogener Kautionen	**0,00**

(c) 1998-2024 by andromeda GmbH / easypro 6.08.0131

Gemäß den mietvertraglichen Vereinbarungen (Top 11-12 wurde mangels Vorlage eines Mietvertrages aus der Kautionsliste übernommen) ergeben sich folgende Kautionsbeträge, die teilweise von der übermittelten Kautionsliste abweichen:

Lfn	Top	Widm	Vertrag	Status	MV-Beginn gem. Zili	MV-Ende	Dauer	Kaution
1	1	W	u	verm	01.06.21	-		1.500,00 €
2	2-4	W	b	verm	01.09.24	31.08.27	3,00	2.423,32 €
3	5	G	u	verm	01.05.24	-		1.090,09 €
4	6	W	u	verm	01.05.99	-		-
5	7	W	u	verm	01.10.20	-		1.468,00 €
6	8	W	u	verm	01.04.19	-		2.180,00 €
7	9	W	b	verm	01.09.23	31.08.33	10,00	2.700,00 €
8	11-12	W	u	verm	01.05.24	-		1.950,00 €
9	13-14	W	u	verm	01.06.15	-		2.100,00 €
10	15-16	W	u	verm	01.06.21	-		1.700,00 €
11	17-18	W	u	verm	01.06.15			2.500,00 €
12	19-21	W	u	verm	01.05.24	-		-
13	22-24	W	u	verm	01.01.04	-		-
14	25-26	W	b	verm	01.06.24	31.05.28	4,00	2.850,00 €
15	27-28	W	b	verm	01.04.24	31.03.28	4,00	2.160,00 €
16	29-30	W	b	verm	01.11.22	31.10.27	5,00	2.274,00 €
17	31-32	W	b	verm	15.02.25	14.02.28	3,00	2.175,00 €
18	33	W	b	verm	15.11.24	14.11.29	5,00	3.747,00 €
19	34	W	b	verm	15.12.24	14.12.29	5,00	2.697,00 €
20	35	W		leer				-
Summe								**35.514,41 €**

2.9. Betriebskosten

Über die Höhe der Betriebskostenabrechnung zum Stichtag wurde keine gesonderte Auskunft erteilt. Laut übermittelter Zinsliste betragen die Wohn-Betriebskosten zum Stichtag rd. € 3,42/m^2 netto. Die Lift-Betriebskosten sind in der Zinsliste mit € 0,32/m^2 ausgewiesen.

Die Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2023 ist bei den Anlagen zu finden.

2.10. Verwaltung/Investitionsvorschau

Über etwaige geplante Sanierungen liegen keine Informationen vor. Ein Energieausweis liegt bei der Hausverwaltung laut Auskunft nicht auf.

2.11. Sonstiges

Laut Auskunft der MA 34 bestehen derzeit (per. 08. April 2025) zur gegenständlichen Liegenschaft folgende Rückstände:

„bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 19.03.2025 teile ich Ihnen mit, dass bis dato folgender Rückstand an Grundsteuer besteht :

- *Grundsteuer (08/24-02/25) in Höhe von 575,70 Euro“*

3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen. In der Verkehrswertermittlung bleiben diesen subjektiven Wertbeimessungen unberücksichtigt.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft ist aufgrund der Individualität des Objektes und der dadurch fehlenden direkten Vergleichbarkeit mit gleichartigen Kauffällen nicht möglich. In die

Bewertung sind jedoch die allgemeinen Markttendenzen sowie mittelbare Vergleichswerte, wie sie dem Sachverständigen aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, eingeflossen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da es sich beim gegenständlichen Mietwohnhaus um ein Anlageobjekt handelt, gelangt im Zuge der Bewertung das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Da Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

3.2.1. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder

Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

3.2.2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschosshöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend. Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

3.2.3. Gewöhnliche Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionsmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

- Wohn- und gemischt genutzte Gebäude, Miet- und Eigentumswohngebäude eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahre
- Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahren

  aus.

Die Fachliteratur (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung", 7. Auflage-Wien 2017) setzt für Mehrwohnungshäuser (Miet- und Eigentumswohngebäude) eine gewöhnliche Lebensdauer von 60-70 Jahren an.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.

$$RND = GND - Alter$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter.....Gebäudelebensalter

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet, da aufgrund der historischen Erhaltungsmaßnahmen und des augenscheinlichen Zustandes von einem fiktiven Baujahr 1970 ausgegangen werden kann, wodurch sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren eine Restnutzungsdauer von gerundet 45 Jahren ergibt.

3.3. Bewertung

3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der vereinfachten Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert
V.....Vervielfältiger
q.....1+i
p.....Zinssatz

RE.....Reinertrag
BW.....Bodenwert
i.....p / 100
n.....Jahre Restnutzungsdauer

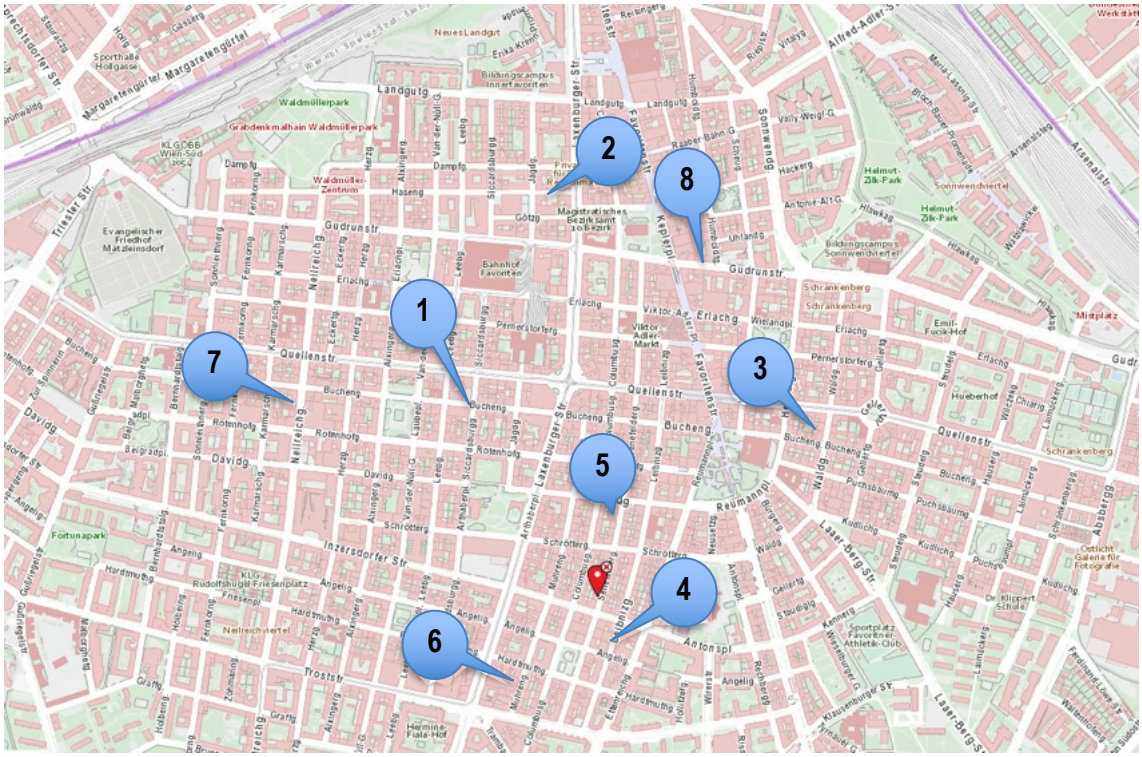
3.3.2. Bodenwert diskontiert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschossigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen bzw. der im Rahmen eines Vergleichswertverfahren ermittelt wird. Dieser Ansatz multipliziert mit der gesamten Nutzfläche ergibt den Grundwert der Liegenschaft.

3.3.2.1. Vergleichswerte

Nr.	PLZ	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum
1	1100	Buchengasse	91	1.933,00 m²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20
2	1100	Hasengasse	5-7	1.766,00 m²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20
3	1100	Buchengasse	58	2.421,00 m²	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18
4	1100	Leibnizgasse	64	1.216,68 m²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21
5	1100	Senefeldergasse	48	894,43 m²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20
6	1100	Muhrengasse	58	1.299,07 m²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20
7	1100	Neilreichgasse	32	1.857,00 m²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22
8	1100	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/ 42-44	5.400,00 m²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20

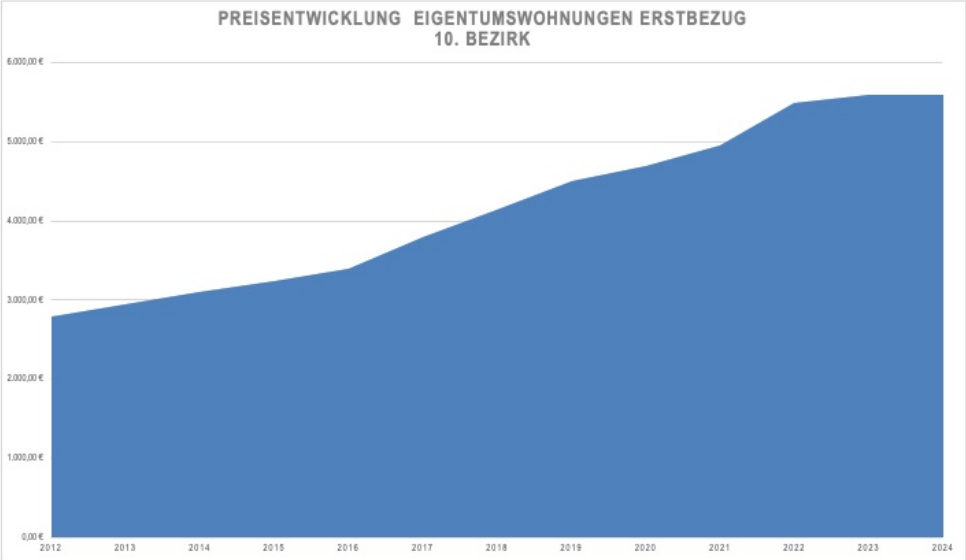
Abb. 68: Lage der Vergleichswerte



Quelle: www.wien.gv.at

3.3.2.2. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2013-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:



Aus der Grafik lässt sich erkennen, dass die Preise von Eigentumswohnungen im 10. Bezirk in den letzten Jahren überwiegend angestiegen sind.

Aufgrund des Zeitpunktes der Kaufvertragsabschlüsse der Vergleichswerte und der Entwicklung der Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen wird eine entsprechende zeitliche Anpassung bei den Vergleichswerten vorgenommen. Seit dem Sommer 2022 ist am Wiener Immobilienmarkt eine stagnierende Nachfrage bemerkbar, wodurch die zeitliche Anpassung in die Bewertung mit einem gedämpften Ansatz von -50 % Eingang findet.

zeitliche Anpassung		
Jahr	**Anp. zum Stichtag**	**gedämpfter Ansatz von -50%**
2017	47,37%	23,68%
2018	34,94%	17,47%
2019	24,44%	12,22%
2020	19,15%	9,57%
2021	13,13%	6,57%
2022	1,82%	0,91%
2023	0,00%	0,00%
2024	0,00%	0,00%
2025	0,00%	0,00%

Nr.	Adresse	ON	m² Nfl.	KP	KP/m² Nfl.	KV-Datum	zeitliche Anp.	angep. Vergl.wert
1	Buchengasse	91	1.933,00 m²	3.000.000,00 €	1.551,99 €	29.01.20	9,57%	1.700,59 €
2	Hasengasse	5-7	1.766,00 m²	2.600.000,00 €	1.472,25 €	09.06.20	9,57%	1.613,21 €
3	Buchengasse	58	2.421,00 m²	3.195.000,00 €	1.319,70 €	23.08.18	17,47%	1.550,25 €
4	Leibnizgasse	64	1.216,68 m²	2.400.000,00 €	1.972,58 €	21.09.21	6,57%	2.102,09 €
5	Senefeldergasse	48	894,43 m²	1.650.000,00 €	1.844,75 €	29.07.20	9,57%	2.021,38 €
6	Muhrengasse	58	1.299,07 m²	1.500.000,00 €	1.154,67 €	03.09.20	9,57%	1.265,23 €
7	Neilreichgasse	32	1.857,00 m²	3.710.000,00 €	1.997,85 €	14.02.22	0,91%	2.016,01 €
8	Gudrunstraße/ Humboldtgasse	120/42-44	5.400,00 m²	8.600.000,00 €	1.592,59 €	10.12.20	9,57%	1.745,07 €

Daraus ergeben sich folgende Kennzahlen:

Kennzahl	KP/m² Nfl.	angep. Vergl.wert/m²
Minimum	1.154,67 €	1.265,23 €
Maximum	1.997,85 €	2.102,09 €
Median	1.572,29 €	1.722,83 €
Mittelwert	1.613,30 €	1.751,73 €

Aufgrund der erhobenen Vergleichswerte und der Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, wird bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche, in bewertungsgegenständlicher Lage ein Grundkostenanteil in der Höhe von € 1.750,--/m² verifiziert und in Ansatz gebracht.

Dieser Wertansatz wird aufgrund der Gebundenheit durch mietengeschützte Objekte auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontiert.

Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{diskontiert} = \frac{BW}{q^n}$$

3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers ergibt sich aus folgender Formel:

$$RE \times V$$

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$RE = RO - \left(M_{ietausfall} + B_{ewirtschaftung} + I_{nstandhaltung} \right)$$

RE.....Reinertrag
RO.....Rohertrag

3.3.3.1. Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

3.3.3.2. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwälzt werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxaktiv aufgelistet.

3.3.3.3. Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger
q.....1+i i.....p / 100
p..... Kapitalisierungszinsfuß n.....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

LIEGENSCHAFTSART	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Transport, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

In Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2022 wird für österreichische Mietzinshäuser eine Bandbreite für Kapitalisierungszinssätze angegeben, wobei in erster Linie je nach Lage der Liegenschaft unterschieden wird:

Lage	Kapitalisierungszinssatz
ausgezeichnet	0,5 % - 2,0 %
Sehr gut	1,5 % - 2,5 %
gut	2,0 % - 3,5 %
mäßig	3,5 % - 7,0 %

Je geringer die Durchschnittsmiete desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt.

Der überwiegende Teil der Fläche ist zu Wohnzwecken gewidmet, somit kann von einem geringen Risiko bei der Mietsituation ausgegangen werden, das mit einem Abschlag von 0,50 % einfließt (Mieten teilweise zu hoch). Die Objektqualität ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die allgemeine Marktlage ist derzeit verhalten und fließt mit einem Zuschlag in der Höhe von 0,50 % ein. Ein Entwicklungspotential ist nicht gegeben.

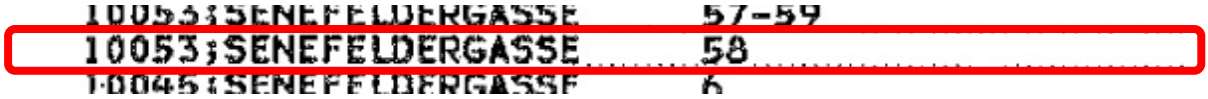
Ausgehend von einer für Wohnliegenschaften guten bis durchschnittlichen Lage (bezogen auf Österreich) lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wie folgt ermitteln:

gute bis durchschnittliche Lage Wohn- und Geschäftsliegenschaft		2,50%
Risiko Mietsituation	gering	-0,50%
Objektqualität	durchschnittlich	0,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation		0,50%
Entwicklungspotenzial		0,00%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz		**2,50%**

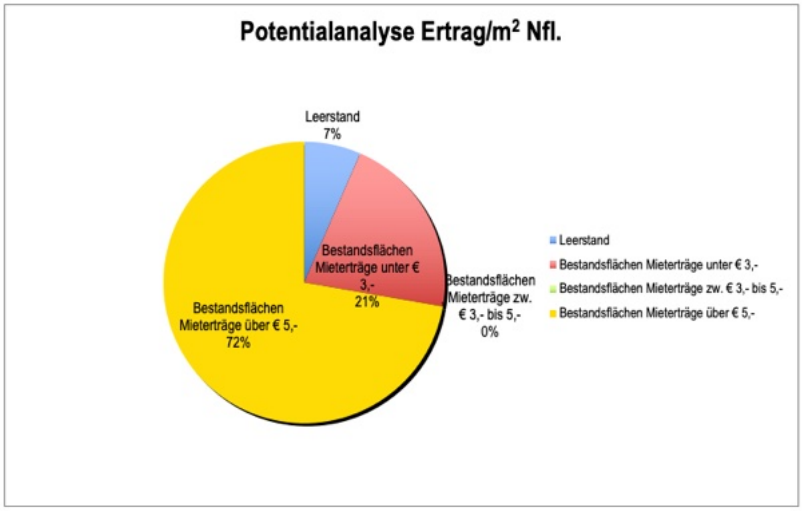
Somit lässt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ein Zinssatz in der Höhe von 2,50 % verifizieren.

In Bewertung wird von einem nachhaltigen Mietzins im Sinne des § 16 MRG ausgegangen. Für die Ermittlung der nachhaltigen Mietzinse im Vollanwendungsbereich des MRG ist die Prüfung der Zulässigkeit eines Lagezuschlages erforderlich. Dabei ist einerseits eine Lage außerhalb eines Gründerzeitviertels als auch eine Überdurchschnittlichkeit der Lage erforderlich.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt laut Beiratsempfehlung in einem Gründerzeitviertel, da es sich um ein Gebiet handelt, in dem in der Zeit von 1870 bis 1917, überwiegend Gebäude mit kleinen und mangelhaft ausgestatteten Wohnungen errichtet wurden.



Quelle: Dirnbacher/Heindl/Rustler, Der Richtwertmietzins Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, 1994



Somit ist eine im Sinne des § 3 Abs. 2 RichtWG per se Durchschnittlichkeit – Gründerzeitviertel – gegeben, wodurch ein Lagezuschlag nicht zulässig ist.

Die tatsächlichen Mieten sind nach dem Gesichtspunkt des § 16 MRG teilweise als zu hoch anzusehen. Der nachhaltige Mietertrag stellt sich wie folgt dar:

Lfn	Top	Widm	Vertrag	Kat.	Status	Fläche m²	Nettomiete p.m.	fikt. Miete	Ertrag / m²
1	1	W	u	A	verm	44,68 m²		290,42 €	6,50 €
2	2-4	W	b	A	verm	50,85 m²		330,53 €	6,50 €
3	5	G	u		verm	138,76 m²	261,11 €		1,88 €
4	6	W	u	D br	verm	40,52 m²	115,58 €		2,85 €
5	7	W	u	A	verm	30,90 m²		200,85 €	6,50 €
6	8	W	u	A	verm	30,49 m²		152,45 €	5,00 €
7	9	W	b	A	verm	71,75 m²		595,53 €	8,30 €
8	11-12	W	u	A	verm	49,54 m²		411,18 €	8,30 €
9	13-14	W	u		verm	63,83 m²		529,79 €	8,30 €
10	15-16	W	u		verm	46,69 m²		387,53 €	8,30 €
11	17-18	W	u		verm	73,99 m²		621,52 €	8,40 €
12	19-21	W	u		verm	72,51 m²	444,12 €		6,12 €
13	22-24	W	u		verm	87,48 m²	176,64 €		2,02 €
14	25-26	W	b		verm	74,04 m²	605,00 €		8,17 €
15	27-28	W	b		verm	49,67 m²		422,20 €	8,50 €
16	29-30	W	b		verm	64,44 m²	558,69 €		8,67 €
17	31-32	W	b		verm	47,72 m²		405,62 €	8,50 €
18	33	W	b		verm	79,12 m²	860,05 €		10,87 €
19	34	W	b		verm	58,58 m²	613,36 €		10,47 €
20	35	W			leer	81,93 m²		901,23 €	11,00 €
Summe						**1.257,49 m²**	**3.634,55 €**	**5.248,83 €**	**7,06 €**

Ertrag/m2 inklusive fiktive Mieten

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den nicht besichtigten Objekten, deren Mietzins als nicht nachhaltig einzustufen ist, der Mietzins ebenfalls heruntergesetzt und – mangels Kenntnis der Wohnungen – jeweils von einer Kategorie A Wohnung ausgegangen wird.

Nettomieten Zinsliste	3.634,55 €
Nettomieten fiktiv	5.248,83 €
Nettomieten erzielbar	**8.883,38 €**

Die für die Bestandseinheiten angenommenen Kapitalisierungszinssätze werden aufgrund der befriedigenden Lage, des vorhandenen Mietertrages und aus Vergleichswerten von stichtagsbezogenen Transaktionen ähnlicher Liegenschaften am Wiener Immobilienmarkt in Ansatz gebracht. Die Restnutzungsdauer wird nach den allgemein üblichen Kriterien und dem Erhaltungszustand des Hauses, wie oben dargestellt, mit rund 45 Jahren bemessen.

3.3.4. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ermittelt sich aus der Addition des kapitalisierten Reinertrags sowie dem diskontierten Bodenwert. Das Ergebnis gestaltet sich wie folgt:

	%	m²	€ / m²	
Grundkostenanteil der Bestandobjekte exkl. Kellerfläche Top 5B+C		1.184,94	€ 1.750,00	€ 2.073.645,00
Wertminderung / spezifischer Bebauung				€ 0,00
Wertminderung / Servitut				€ 0,00
				€ 2.073.645,00

Baujahr	1898
fiktives Baujahr	1970
GND	100
Stichtag	2025

Restnutzungsdauer / Jahre	45	
Liegenschaftszinssatz	2,50 %	
Diskontierungsfaktor q^n	0,32917	
diskontierter Bodenwert		**€ 682.590,86**

erzielbare Nettomiete	**m²**	**pro Monat**	**pro Jahr**
	1.257,49	€ 8.883,38	€ 106.600,55
Jahresrohertrag			€ 106.600,55
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in %		3 %	-€ 3.198,02
Mietausfallswagnis in %		2 %	-€ 2.132,01
abzgl. Instandhaltung (€ / m² / p.m.) bezogen auf oberirdische Fläche		€ 1,40	-€ 19.906,99
Jahresreinertrag			€ 81.363,53

Restnutzungsdauer/ Jahre		45	
Liegenschaftszinssatz		2,50 %	
Rentenbarwertfaktor V		26,83302	
kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung			**€ 2.183.229,50**

Berechnung Verkehrswert			
kapitalisierte Reinerträge aus Vermietung			€ 2.183.229,50
zzgl. diskontierter Bodenwertanteil bezogen auf die Bestandsflächen			€ 682.590,86
abzgl. Sanierungsbedarf Top 35	81,93 m²	300,00 € /m²	-€ 24.579,00
Sanierungsbedarf allgemeine Flächen pauschal			-€ 50.000,00
Kautionen			-€ 35.514,41
offene Forderungen			-€ 575,70
Summe			**€ 2.755.151,25**
Risikoabschlag*	-2,50%		**-€ 68.878,78**
			€ 2.686.272,47
Verkehrswert der Liegenschaft lastenfrei gerundet			**rd. € 2.690.000**

*) Flächendifferenzen, teilweise Abweichungen in den Planunterlagen, teilweise Wiedersprüche in den Mietverträgen

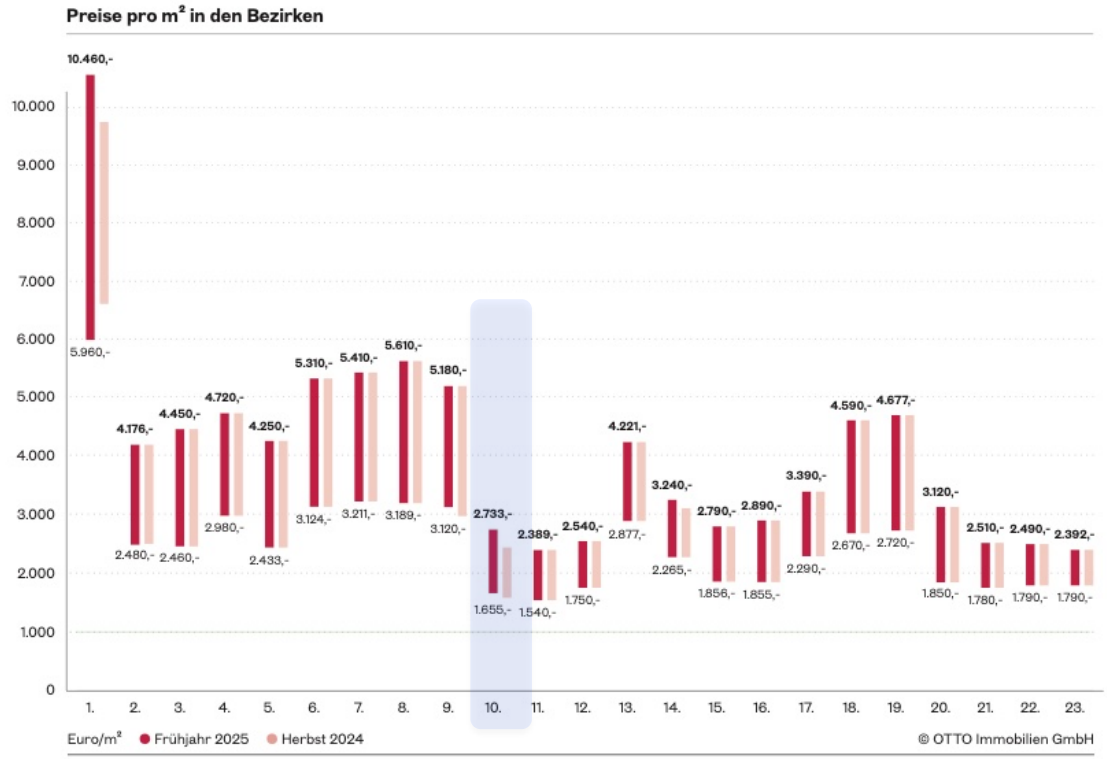
Zur Plausibilisierung wird der Verkehrswert in Form von zwei marktüblichen Kenngrößen, der Bruttorendite bezogen auf eine ewige Rente sowie der gerundete Verkehrswert bezogen auf die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft dargestellt:

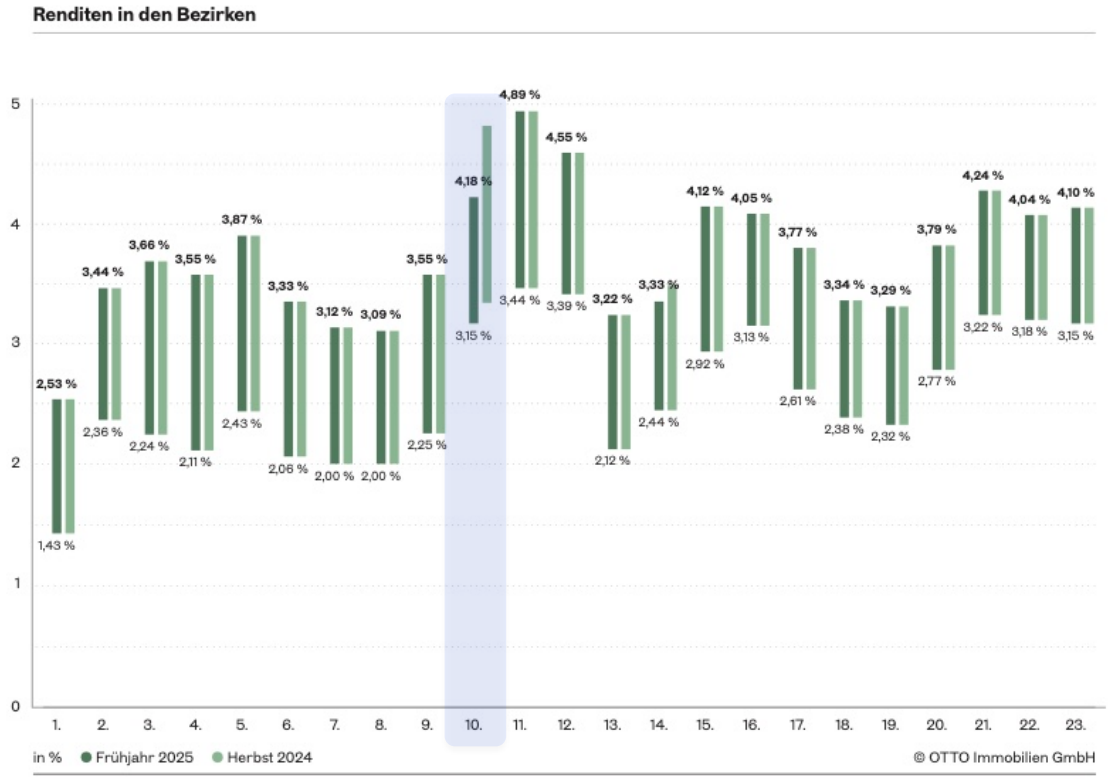
Bruttorendite bezogen auf Bestandflächen & eine ewige Rente	**4,00%**

Wert pro m² Nutzfläche bezogen auf die Nfl. gem. Zinsliste	**€ 2.136**

3.3.5. Plausibilisierung

Im Ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe vom Frühjahr 2025 sind folgende Werte ausgewiesen:





Quelle: Wiener Zinshaus-Marktbericht der Otto Immobilien Gruppe vom Frühjahr 2025

Im Zinshausmarktbericht der EHL (Ausgabe 2024) wird für Zinshäuser im 10. Bezirk eine Bandbreite zwischen € 1.200,- und € 3.900,-/m² sowie Renditen zwischen 2,8 % und 4,1 % angegeben.

3.3.6. Hinweis zum Stabilitätsgesetz 20121

Durch das 1. Stabilitätsgesetz wurde dem § 6 Abs. 2 UStG zwei Sätze angefügt, deren Auswirkungen im Zusammenhang mit der Übergangsregelung des § 28 Abs. 38 UStG„ neu" für beträchtliche Diskussionen sorgen:

§ 6 Abs. 2 neu ergänzt:

„Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 und Z 17 ist nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück oder einen baulich abgeschlossenen, selbständigen Teil des Grundstücks ***nahezu ausschließlich*** *für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.*

Der Unternehmer hat diese Voraussetzung nachzuweisen."

In § 28 wird nach dem Abs. 37 folgender Abs. 38 angefügt:

„(38) 1. § 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz in der Fassung des 1. Stabilitätsgesetzes 2012, BGBl. I Nr. 22/2012, (also die vorgenannte neue Bestimmung !!) *ist hinsichtlich § 6 Abs. 1 Z 16 auf Miet- und Pachtverhältnisse anzuwenden, die* ***nach dem 31. August 2012 beginnen,*** *sofern mit der* ***Errichtung des Gebäudes durch den Unternehmer*** *nicht bereits* ***vor dem 1. September 2012*** *begonnen wurde, sowie hinsichtlich § 6 Abs. 1 Z 17 auf* ***Wohnungseigentum,*** *das nach dem 31. August 2012* ***erworben*** *wird.*

Als Beginn der Errichtung ist der Zeitpunkt zu verstehen, in dem bei vorliegen- der Baubewilligung mit der Bauausführung tatsächlich begonnen wird, also tatsächliche handwerkliche Baumaßnahmen erfolgen."

Das BMF vertritt in einer FAQ-Liste vom 24.8.2012 die Meinung, dass ein **Wechsel auf der Vermieterseite nach dem 31.8.2012 stets zur Anwendung der oben genannten neuen Bestimmung führt,** somit zum **Entfall** der früher bestehenden **Optionsmöglichkeit** für den Neueigentümer, da dieser das Vermietungsobjekt nicht selbst errichtet hat.

Fazit: Der neue Eigentümer muss befürchten, dass ein solcher (nicht vor-

[1] Stingl, TopAudit, Newsletter 11/2012

steuerabzugsberechtigter) Mieter, gestützt auf die Neuregelung des § 6 Abs. 2 UStG durch das 1. StabG und die zitierte Rechtsmeinung des BMF, geltend macht, dass der bisher vom Alteigentümer erklärte Verzicht auf die Steuerbefreiung nicht auf den Zinshauserwerber weiterwirkt und damit ab dem **Eigentümerwechsel** die **Verrechnung von 20% Umsatzsteuer** durch den Zinshauserwerber, der ja das Objekt nicht selbst hergestellt hat, gegen § 6 Abs. 2 UStG „neu" verstößt und damit **gesetzwidrig** ist und er nicht gezwungen werden kann, gesetzwidrige Beträge an den „neuen" Vermieter zu bezahlen.

Der neue Vermieter kann versuchen, sich auf **§ 30 UStG** zu berufen und entsprechend dieser Bestimmung einen **„angemessenen Ausgleich"** für diese Vorsteuerverlustsituation vom Mieter verlangen. Ob diese Bestimmung auf diese Fälle überhaupt zur Anwendung kommt, bzw. in welcher Höhe die Gerichte einem diesbezüglichen Begehren Rechnung tragen würden, bleibt abzuwarten, im ungünstigsten Fall - wenn diese Bestimmung nicht zur Anwendung kommt - würde dies bedeuten, dass der **Zinshauskäufer** in Zukunft Miete und Betriebskosten in diesen Fällen nur mehr **„netto" in Rechnung** stellen darf, umgekehrt aber auch für diese Mietobjekte den anteiligen Vorsteuerbetrag verliert, somit einen realen wirtschaftlichen Verlust in Höhe der anteiligen, nicht mehr geltend zu machenden Vorsteuer erleidet.

4. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Bewertungsstichtag,

den 19. März 2025,

ergibt sich somit der folgende gerundete

VERKEHRSWERT

der **1/1 Anteile** (B-LNr. 5) der Liegenschaft

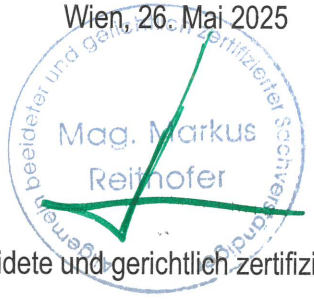
per Adresse 1100 Wien, Senefeldergasse 58

inneliegend im GB 01101 Favoriten, EZ 1585

€ 2.690.000,--

(in Worten: zweimillionensechshundertneunzigtausend Euro)

Wien, 26. Mai 2025



Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS

5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)

5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

6. Fotodokumentation

Foto 1:

Foto 2:

Foto 3:

Foto 4:

Foto 5:

Foto 6:

Foto 7:

Foto 8:

Foto 9:

Foto 10:

Foto 11:

Foto 12:

Foto 13:

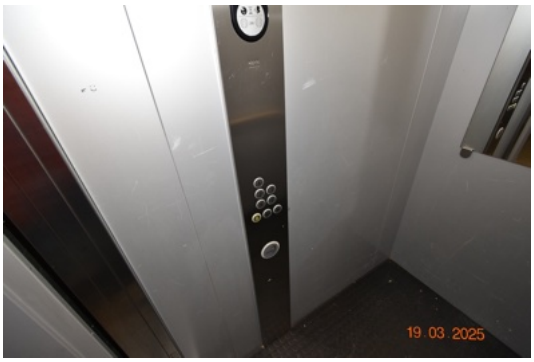


Foto 14:

Foto 15:

Foto 16:

Foto 17:

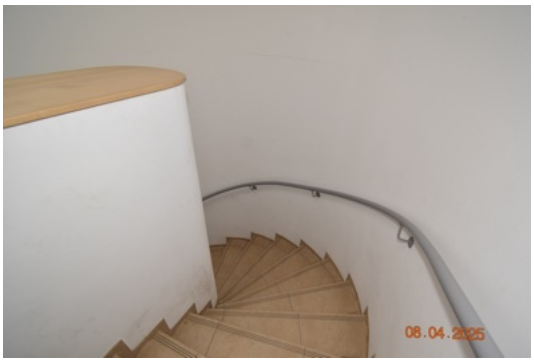


Foto 18:

Foto 19:

Foto 20:

Foto 21:

Foto 22:

Foto 23:

Foto 24:

Foto 25:

Foto 26:

Foto 27:

Foto 28:

7. Anlagen

Anlage./I	Bescheide	9 Seiten
Anlage./II	Zinsliste 3/2025	12 Seiten
Anlage./III	Betriebskostenabrechnung 2023	5 Seiten
Anlage./IV	Mietvertrag Top 1	9 Seiten
Anlage./V	Mietvertrag Top 2-4	11 Seiten
Anlage./VI	Mietvertrag Top 5B+C	4 Seiten
Anlage./VII	Mietvertrag Top 6	4 Seiten
Anlage./VIII	Mietvertrag Top 7	12 Seiten
Anlage./IX	Mietvertrag Top 8	11 Seiten
Anlage./X	Mietvertrag Top 9	9 Seiten
Anlage./XI	Mietvertrag Top 13-14	7 Seiten
Anlage./XII	Mietvertrag Top 15-16	8 Seiten
Anlage./XIII	Mietvertrag Top 17-18	7 Seiten
Anlage./XIV	Mietvertrag Top 19-21	8 Seiten
Anlage./XV	Mietvertrag Top 22-24	4 Seiten
Anlage./XVI	Mietvertrag Top 25-26	10 Seiten
Anlage./XVII	Mietvertrag Top 27-28	10 Seiten
Anlage./XVIII	Mietvertrag Top 29-30	9 Seiten
Anlage./XIX	Mietvertrag Top 31-32	12 Seiten
Anlage./XX	Mietvertrag Top 33	22 Seiten
Anlage./XXI	Mietvertrag Top 34	14 Seiten

EZ 1585 Favo. Bb

Magistrat der Stadt Wien
Abt. 37
Bau- Feuer u. Gewerbepolizei
f. d. Bez. 10-19 u. 21-26
im selbständigen Wirkungskreise.

M. Abt. 37- Bb 10/60/46
Bauliche Veränderungen.
10. Bez. Senefeldergasse Or.
Nr. 58, E. Z. 1585 des
Grdb. Favoriten f. d. 10. Bez.

Wien, am 1. 4. 1946

10/46

B e s c h e i d.

Die eingelangte Anzeige über bauliche Veränderungen im Hause 10. Bezirk, Senefeldergasse Or. Nr. 58, E. Z. 1585 des Grundbuches Favoriten f. d. 10. Bezirk, die darin bestehen, daß durch Aufstellung einer Scheidemauer mit Türöffnung ein Teil des Ganges abgetrennt und als Vorraum für die aus Küche, Kabinett und Zimmer bestehenden Wohnung verwendet werden soll, wird gemäß § 61 der B. O. f. Wien zur Kenntnis genommen.

Die Freigabe der Baustoffe, gemäß der Kundmachung des Bürgermeisters vom 12. 5. 1945 wird der Erteilung der Durchführungsbewilligung durch die Abt. IV/9 vorbehalten.

Ergeht an:

1.) den Bauwerber Frau Anna Kristek, 10. Senefeldergasse 58 / 18-19

in Abschrift:

2.) den Hauseigentümer z. H. des Verw. Herrn Walter Gerstorfer, 20. Greiseneckergasse 22,

3.) die Abt. 37 mit Plan

4.) das Finanzamt f. d. 1. Bez. I. Singerstr. 17

5.) das Finanzamt f. d. 10. 11. u. 23. Bez. Schlachthausg. 54

Der Abteilungsleiter:

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:

Kath
Stadtsekr.

Dipl. Ing. Ludwig Klug
Städt. Oberbaurat.

Magistrat der Stadt Wien Statistik vorgemerkt
Mag.Abt.37
Bau-,Feuer-u.Gewerbepolizei Wien, am 30 Aug 1947
Bezirke 10-19 u.21-26
im selbständigen Wirkungskreise

M.Abt.37-Bb K/514/47.

Bauliche Veränderungen.

K.,Senefeldergasse 58, Kat.K. 1585 Favor
K.Z.1585 des Grundbuches Archiv X. Bezirk
Favoriten f.d.10.Bezirk.

Baukonsensbuch
Nr. 186/47

Wien, am 19.8.1947.

Bescheid.

Die eingelangte Anzeige über bauliche Veränderungen im Hause 10.Bezirk, Senefeldergasse Str.Nr.58, K.Z.1585 des Grundbuches Favoriten für den 10.Bezirk, die darin bestehen, dass durch Aufstellung einer Holzwand ein Teil des Ganges auf die Dauer des Mietverhältnisses als Bestandteil der Wohnungen Tür 19 und 20 einbezogen werden soll, wird gemäss § 61 der Bauordnung für Wien zur Kenntnis genommen.

Ergeht an:

1.den Bauwerber:Herrn Kurt Bausbek, Wien X., Senefeldergasse 58 mit Plan 1,

in Abschrift:

2.)den Hauseigentümer:z.H.d.Bev.d.V.Walter Bartosek, Wien IX., Greisenecksgasse 22,

3.)die M.Abt.37 mit Plan 2,

4.)das Finanzamt f.d.1.Bezirk, I.Singerstrasse 17,

5.)das Finanzamt f.d.4.,5.und 10.Bezirk, V.Kriehubergasse 24.

Der Abteilungsleiter:
i.V.

Dr.Ing.Fedowski,

Oberbaurat.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Die Kanzleileiterin:

L. Roth
K.L.

Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt
einlegen EZ 1585 KG Favoriten
Wien, am 1977 -02- 21

MA 37/10, Laxenburger Straße 4a
1100 Wien

Referent: Bar

F. d. Abt.-Leiter:

MA 37/10- Senefeldergasse 58/3/76 Wien, 1976 07 29

10.Bez., Senefeldergasse ONr. 58
Gst.Nr. 782 in EZ 1585 des Grundbuches der Kat. Gem. Favoriten

Bauliche Abänderungen

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan die Bewilligung erteilt, auf der Liegenschaft EZ 1585 des Grundbuches der Kat. Gem. Favoriten Gst.Nr. 782 in Wien 10., Senefeldergasse ONr. 58 nachstehende bauliche Abänderungen durchzuführen:

IM Erdgeschoß sollen die Wohnungen Tür Nr. 2 und 3 sowie das Einzelkabinett Tür Nr. 4 unter Einbeziehung eines Gangstückes als Vorraum und eines Abortes nach Schaffung zweier Türdurchbrüche und einer neuen Eingangstüre zu einer Wohnungseinheit zusammengelegt werden. Die Küche der Wohnung Tür Nr. 2 soll nach Herstellung einer Fußbodenisolierung als Bad umgewidmet werden.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der BO Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

1.) Der Baubeginn ist gemäß § 124 Abs. 2 BO vom Bauführer der MA 37/10 anzuzeigen.

2.) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung für die Bauabänderung wird gem. § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen, jedoch ist innerhalb von 2 Wochen nach Fertigstellung der Arbeiten der MA 37/10 ein Befund über die ausgeführte Isolierung vorzulegen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 23.Juli 1976 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich oder telegrafisch die Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit 15 S Bundesstempel pro Bogen zu versehen.

Av. 13. Jan. 1977 Baubeginn mit 1.8. 1976 angezeigt
Kut

Plangemäß ausgeführt
Bedingungen erfüllt

Einlegen EZ 1585 KG Favoriten

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung Wien, am 1984 -06- 25
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10. Bez.
10, Laxenburger Straße 43
1100 Wien

Referent:

F. d. Abt.-Leiter:

MA 37/10 - Senefelderg. 53/2/83 Wien, 1983 09 08

10. Bezirk, Senefelderg. ONr. 53
EZ 1585 der Kat. Gem. Favoriten

Bauliche Änderungen

B e s c h e i d

Gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) wird die Bewilligung erteilt, nach dem mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plan auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Die im 1. Stock gelegenen Wohnungen Tür Nr. 13 und 14 sollen nach Herstellung von Türdurchbrüchen zu einer Wohneinheit zusammengelegt, in die bisherige Küche der Wohnung Tür Nr. 13 ein Abort eingebaut und der restliche Teil als Bad ausgebildet werden.

Vorgeschrieben wird:

1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der Baubehörde anzuzeigen.

2) Auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.

3) Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen. Bei Vorliegen von Holzdecken ist eine den Bestimmungen der ÖNORM B 2209 entsprechende, an den Wänden mind 15 cm hochzuführende Feuchtigkeitsisolierung vorzusehen.

4) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen, es ist jedoch die Vollendung der Bauführung bei der Baubehörde anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen.

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 4. und 10. Bezirk
Favoritenstraße 211
A - 1100 Wien
Telefax: (+43 1) 4000-99-23509 Telefon: (+43 1) 4000-23500
e-mail: post@ma37.magwien.gv.at
www.bauen.wien.at

MA 37/10-Senefeldergasse 58/49930-1/08

Wien, 26.11.2009

10. Bez., Senerfeldergasse ONr. 58
Gst. Nr. 782 in
EZ 1585 der Kat. Gem. Favoriten

Bauliche Änderungen
Zubau
Errichtung eines Dachgeschossaus- und zubaus

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit in Verbindung mit § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO und § 69 Abs. 8 BO, und auf Grund der mit Bescheid vom 19.11.2009, GZ: BV 10 – A-4417/09 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Nach Abtragung der bestehenden Dachkonstruktion über dem gesamten Wohnhaus wird ein eingeschossiger Dachgeschosszubau mit drei Wohnungen (Top Nr. 33, Top Nr. 34 und Top Nr. 35) errichtet. Die erforderlichen Einlagerungsräume werden im Kellergeschoss eingebaut. Im Kellergeschoss, im Erdgeschoss sowie im 1., im 2. und im 3. Stock des bestehenden Wohnhauses werden Raumwidmungen und Raumeinteilungen sowie Türöffnungen geringfügig abgeändert. Die Wohneinheiten Top Nr. 2 und Top Nr. 3-4 werden zu Top Nr. 2-4, die Wohnungen Top Nr. 5 und Top Nr. 6 werden zu Top Nr. 5-6, die Wohnungen Top Nr. 17 und Top Nr. 18 werden zu Top Nr. 17-18, die Wohnungen Top Nr. 22, Top Nr. 23 und Top Nr. 24 werden zu Top Nr. 22-24, die Wohnungen Top Nr. 25 und Top Nr. 26A werden zu Top Nr. 25-26A, die Wohnungen Top Nr. 31 und Top Nr. 32 werden zu Top Nr. 31-32 zusammengelegt. Durch die Zusammenlegungen der vormals 28 zu 21 Wohneinheiten, sind nunmehr insgesamt 24 Wohnungen im Gebäude vorhanden. An der Hoffront wird ein Aufzugsschacht mit Stationen vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss zugebaut.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Vorgeschrieben wird:

1.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.**

10. Bez., Senefeldergasse ONr. 58
Gst. Nr. 782 in
EZ 1585 der Kat. Gem. Favoriten

MA 37
BAUPOLIZEI
STADTERNEUERUNG
SICHER BAUEN

Stadt Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Stadterneuerung II
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37630
Telefax: (+43 1) 4000-99-37630
E-Mail: ggs.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Mk: 20.08.2014

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/420760-2014-85	Dipl.-Ing. Karain	01/4000-37636	Wien, 10. Juli 2014

Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)

B E S C H E I D

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 26.11.2009, Zl.: MA 37/10-Senefeldergasse 58/49930-1/08, bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Vom Erdgeschoss bis zum 3. Stock werden vier hofseitige Fenster abgemauert und fünf Fenster in Balkontüren abgeändert.

Im Erdgeschoss wird im Hof eine Terrasse hergestellt.

Hofseitig werden vom 1. Stock bis zum 3. Stock Balkone hergestellt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

EZ: 1585

KG: Favoriten

Einlegen in : ☒ EZ ☐ REG-EZ ☐ Gehsteigreferat

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 10 Senefeldergasse 58/420760-2014

Bewilligungszahl : MA 37/ 10- Senefeldergasse 58/49930-1/08

Bewilligungszahl : MA 37/ 10- Senefeldergasse 58/420760-2014-85

Bewilligungszahl : MA 37/

Bewilligungszahl : MA 37/

Bewilligungszahl : MA 37/

Belege :	vorgelegt	nachgereicht am :	
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	☑	☐	
- Erklärung des/r Bauführers/in	☐	☐	nicht erford.
- Ausführungsplan/pläne ☐ grau ☑ mit Änderungen	☑	☐	
- Überprüfungsbefunde des/der Prüfingenieurs/in	☑	☐	
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	☑	☐	
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	☐	☐	nicht erford.
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☐	☐	nicht erford.
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☐	☐	nicht erford.
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☐	☐	nicht erford.
- sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise	☐	☐	nicht erford.

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erforderlich	
- grundbücherliche Durchführung der Abteilung	☑	☐ →	☐ Mitteilung an MA 64
- Gehsteigherstellung	☐	☐ →	☑ Mitt. an Gehsteigref.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	☑	☐ Ja	☐ Nein

Fertigstellungsanzeige ....

☐ unvollständig belegt - Mitteilung am : _____

☑ vollständig belegt am : **03.06.2015** (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

→ GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)	☐ JA	☑ NICHT ERFORDERLICH
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben	☑ NEIN	☐ JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	☑ NEIN	☐ JA → Protokollieren und Kopie einlegen

☐ 22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben ☑ 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Der Sachbearbeiter :
IWkm Krammer

Datum : 11.06.2015

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.Ing. Berger

Formularversion 11/2012

Übermittlung der Unterlagen

An die
MA 37 - GGS (in die Hauseinlage)
Bearbeitungsbogen

EZ/Bez. 1585 / 10
KG. Favoriten

AUFZUG – ANZEIGE

nach § 7 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006

☒ **Errichtung** ☐ **wesentliche Änderung**

MA 37-A/454442-2015 eingereicht am: 3.6.2015

10. Bez., Senefeldergasse 58

Personenaufzug Nr. 42119954

Hersteller: Kone AG Triebwerksraum

Aufzugseigentümer (Betreiber): DIO Bau & Planungen GmbH

Belege: (* mit Prüfvermerk) C1-C3, stat. Berechnung und Gutachten

☒ **Plan des Aufzuges** * ☒ **Lageplan** * (falls extra)

☒ **Beschreibung des Aufzuges** *

☒ **Statische Vorbemessung** * oder ☐ **Gutachten über Geringfügigkeit im Akt** *

☒ **Positives Gutachten über die Abnahmeprüfung** durch den Aufzugsprüfer

Aufzugsprüfer: Ing. Ewald Dörfler, TÜV

Baubewilligung der baulichen Herstellungen für den Aufzug:

MA 37/10-Senefeldergasse 58/49930-1/2008 vom 26.11.2009	☒ § 70 ☐ § 71
MA 37/420760-2014-85 vom 10.7.2014 (PW)	☐ § 70a ☐ § 62
Behindertengerechte Ausführung gemäß § 108 Abs. 6 bzw. § 111 Abs. 6 BO	☒ ja ☐ nein

Ersatz für bestehenden Aufzug:

Personenaufzug Nr. Hersteller: Baujahr:

Anzeige	Fertigstellung
unvollständig mangelhaft	erfolgte am
Behebung erfolgte am	
am	

☒ Vollständig und richtig belegt am: **3.6.2015**

☒ Die Anzeige ist daher als **abgeschlossen** zu beurteilen.

VA: EUR 28,-- ☒ entrichtet ☐ gebührenbefreit ☐ mit eBezahlen vorgeschrieben am:

Der Sachbearbeiter: Ing. Schodits, MSc

Für den Abteilungsleiter:

Eder

Dipl.-Ing. Dr. Eder
Oberstadtbaurat

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe Süd
Eing.: 17. Juni 2016
MA 37-
Zahl .....

BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

MA 37 / 1169502-2021

Adresse: Senefeldergasse **ONr.** 58

AV - Baubeginn: ☐ mit Erhebung ☐ ohne Erhebung

☐ Bauführer bekanntgegeben ☐ Mitteilung am: _____

☐ baurechtl. GF erforderlich und benannt ☐ Mitteilung am: _____

☐ Prüfingenieur erforderlich und bekanntgegeben ☐ Mitteilung am: _____

Baubeginn am: _____ Spätestmögl. Bauvollendung: _____

☐ Ortserhebung am: _____

☐ Baupläne liegen auf ☐ Statik erforderlich und liegt auf

☐ Überprüfungsnachweise erforderlich und liegen auf

Anmerkung/Maßnahme (z.B.Baueinstellung/Kontaktaufnahme): _____

_____ _____

Sachbearbeiter/in Leiter/in ☐ Einlegen: Überwachungsarchiv

AV - Fertigstellung:

☐ Fertigstellungs**meldung** und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 1, 2 oder 3)

☐ Fertigstellungs**anzeige** und **BF**-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 **ohne** Prüfingenieur)

☐ Fertigstellungs**anzeige** und **ZT**-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 **mit** Prüfingenieur)

☐ **eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige unvollständig belegt:**

Mitteilung erfolgt am: _____ Frist: _____

☐ Einlegen: Überwachungsarchiv

☒ **eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige vollständig belegt:** 22.2.22
Datum

VA mittels eBezahlen vorschreiben: ☒ 22,00 Euro ☐ 50,00 Euro

Der/Die Sachbearbeiter/in:
Wk. Pratscher

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. [illegible]

Datum: 15.3.22 Datum: 16.3.2022

Überwachung abgeschlossen - Einlegen: EZ 1585 KG FAV

Anlage III

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Senefeldergasse 58, 1100 Wien **Vorschreibungsliste für den Monat 3/2025**

Obj.-Nr.: 5051 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU69188979

BE-Nr. 1
Top-Nr. 1

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: EG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/1
Nutzfläche:	44,68 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0001 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.06.2021	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	399,00
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		44,68	m²	10	152,78
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		44,68	m²	10	14,41
	USt 10 %						56,62
Summe					(Netto:	566,19)	**622,81**

BE-Nr. 2
Top-Nr. 2-4

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: EG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/2-4
Nutzfläche:	50,85 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0002 002	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.09.2024	Befristung:	31.08.2027	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.09.2024	Kündigungsverzicht bis:	31.08.2025		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	503,91
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		50,85	m²	10	173,88
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		50,85	m²	10	16,40
	USt 10 %						69,42
Summe					(Netto:	694,19)	**763,61**

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Senefeldergasse 58, 1100 Wien — **Vorschreibungsliste für den Monat 3/2025**

Obj.-Nr.: 5051 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU69188979

BE-Nr. 3
Top-Nr. 5

Nutzungsart:	Geschäftslokal		Geschoß: EG		
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/5
Nutzfläche:	138,76 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0003 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.05.2024	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
12	Hauptmietzins	Direktwert				20	261,11
10002	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		138,76	m²	20	474,48
15002	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		138,76	m²	20	44,74
	USt 20 %						156,07
Summe					(Netto:	780,33)	**936,40**

BE-Nr. 4
Top-Nr. 6

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: EG	Kategorie:	D (brauchbar)
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/6
Nutzfläche:	40,52 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0004 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.05.1999	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		
Zahlungsart:	Einzug				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
21	Hauptmietzins frei vereinbart ABGB	Direktwert				10	3,76
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	111,82
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		40,52	m²	10	138,55
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		40,52	m²	10	13,07
	USt 10 %						26,72
Summe					(Netto:	267,20)	**293,92**

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

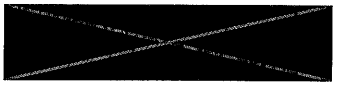
Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Senefeldergasse 58, 1100 Wien **Vorschreibungsliste für den Monat 3/2025**

Obj.-Nr.: 5051 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU69188979

BE-Nr. 5
Top-Nr. 7



Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: EG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/7
Nutzfläche:	30,90 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0005 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.10.2020	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	290,80
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		30,90	m²	10	105,66
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		30,90	m²	10	9,96
	USt 10 %						40,64
Summe					(Netto:	406,42)	**447,06**

BE-Nr. 6
Top-Nr. 8

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: EG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/8
Nutzfläche:	30,49 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0006 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.04.2019	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	296,93
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		30,49	m²	10	104,26
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		30,49	m²	10	9,83
	USt 10 %						41,10
Summe					(Netto:	411,02)	**452,12**

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Senefeldergasse 58, 1100 Wien **Vorschreibungsliste für den Monat 3/2025**

Obj.-Nr.: 5051 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU69188979

BE-Nr. 7
Top-Nr. 9

[redacted]

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 1. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/9
Nutzfläche:	71,75 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0007 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.09.2023	Befristung:	31.08.2033	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	31.12.2024		

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	569,94
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		71,75	m²	10	245,34
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		71,75	m²	10	23,14
	USt 10 %						83,84
Summe					(Netto:	838,42)	**922,26**

BE-Nr. 8
Top-Nr. 11-12

[redacted]

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 1. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/11-12
Nutzfläche:	49,54 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0008 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.05.2024	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
11	Hauptmietzins	Direktwert				10	495,81
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		49,54	m²	10	169,40
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		49,54	m²	10	15,97
	USt 10 %						68,12
Summe					(Netto:	681,18)	**749,30**

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Senefeldergasse 58, 1100 Wien **Vorschreibungsliste für den Monat 3/2025**

Obj.-Nr.: 5051 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU69188979

BE-Nr. 9
Top-Nr. 13-14

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 1. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/13-14
Nutzfläche:	63,83 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0009 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.06.2015	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	609,77
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		63,83	m²	10	218,26
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		63,83	m²	10	20,58
	USt 10 %						84,86
Summe					(Netto:	848,61)	**933,47**

BE-Nr. 10
Top-Nr. 15-16

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 1. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/15-16
Nutzfläche:	46,69 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0010 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.06.2021	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	455,38
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		46,69	m²	10	159,65
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		46,69	m²	10	15,05
	USt 10 %						63,01
Summe					(Netto:	630,08)	**693,09**

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Senefeldergasse 58, 1100 Wien
Obj.-Nr.: 5051 Mandant: Mietobjekte

Vorschreibungsliste für den Monat 3/2025
UID-Nr.: ATU69188979

BE-Nr. 11
Top-Nr. 17-18

[redacted]

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 2. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/17-18
Nutzfläche:	73,99 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0011 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.06.2015	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	727,78
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		73,99	m²	10	253,00
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		73,99	m²	10	23,86
	USt 10 %						100,46
Summe					(Netto:	1.004,64)	**1.105,10**

BE-Nr. 12
Top-Nr. 19-21

[redacted]

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 2. OG	Kategorie:	B
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/19-21
Nutzfläche:	72,51 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0012 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.05.2024	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	444,12
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		72,51	m²	10	247,94
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		72,51	m²	10	23,38
	USt 10 %						71,54
Summe					(Netto:	715,44)	**786,98**

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Senefeldergasse 58, 1100 Wien **Vorschreibungsliste für den Monat 3/2025**

Obj.-Nr.: 5051 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU69188979

BE-Nr. 13
Top-Nr. 22-24

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 2. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/22-24
Nutzfläche:	87,48 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0013 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.01.2004	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
21	Hauptmietzins frei vereinbart ABGB	Direktwert				10	2,40
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	174,24
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		87,48	m²	10	299,13
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		87,48	m²	10	28,21
	USt 10 %						50,40
Summe					(Netto:	503,98)	**554,38**

BE-Nr. 14
Top-Nr. 25-26

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 3. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/25-26
Nutzfläche:	74,04 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0014 002	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.06.2024	Befristung:	31.05.2028	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.06.2024	Kündigungsverzicht bis:	31.05.2025		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	605,00
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		74,04	m²	10	253,17
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		74,04	m²	10	23,87
	USt 10 %						88,20
Summe					(Netto:	882,04)	**970,24**

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Senefeldergasse 58, 1100 Wien **Vorschreibungsliste für den Monat 3/2025**

Obj.-Nr.: 5051 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU69188979

BE-Nr. 15
Top-Nr. 27-28

[redacted]

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 3. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/27-28
Nutzfläche:	49,67 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0015 002	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.04.2024	Befristung:	31.03.2028	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	31.03.2025		

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	481,65
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		49,67	m²	10	169,84
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		49,67	m²	10	16,02
	USt 10 %						66,75
Summe					(Netto:	667,51)	**734,26**

BE-Nr. 16
Top-Nr. 29-30

[redacted]

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 3. OG		
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/29-30
Nutzfläche:	64,44 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0016 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.11.2022	Befristung:	31.10.2027	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	31.10.2023		

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert				10	558,69
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		64,44	m²	10	220,35
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		64,44	m²	10	20,78
	USt 10 %						79,98
Summe					(Netto:	799,82)	**879,80**

BE-Nr. 17 **LEER**
Top-Nr. 31-32

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 3. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/31-32
Nutzfläche:	47,72 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0017 002	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.01.2025	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.01.2025	Kündigungsverzicht bis:	-		

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Gutschrift Standardvorschreibung (Stornierung) für 01.02.2025							
10000	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten				0	-81,59
15000	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten				0	-7,70
Summe					(Netto:	-89,29)	**-89,29**

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Senefeldergasse 58, 1100 Wien
Obj.-Nr.: 5051 Mandant: Mietobjekte

Vorschreibungsliste für den Monat 3/2025
UID-Nr.: ATU69188979

BE-Nr. 17
Top-Nr. 31-32

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 3. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/31-32
Nutzfläche:	47,72 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0017 003	Art:	Hauptmieter(in)		
Vertragsbeginn:	15.02.2025	Befristung:	14.02.2028	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.03.2025	Kündigungsverzicht bis:	14.02.2026		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert	VO			10	492,99
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		47,72	m²	10	163,17
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		47,72	m²	10	15,39
	USt 10 %						67,16
Summe	Standardvorschreibung				(Netto:	671,55)	**738,71**
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung (Nachverrechnung) für 01.03.2025							
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	Direktwert	VO			10	246,50
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten				10	81,59
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten				10	7,70
	USt 10 %						33,58
Summe	Standardvorschreibung (Nachverrechnung) für 01.03.2025				(Netto:	335,79)	**369,37**
Summe					(Netto:	1.007,34)	**1.108,08**

BE-Nr. 18
Top-Nr. 33

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 4. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/33
Nutzfläche:	79,12 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0018 003	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	15.11.2024	Befristung:	14.11.2029	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	15.11.2024	Kündigungsverzicht bis:	14.11.2025		
Zahlungsart:	Zahlschein				

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO			10	860,05
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		79,12	m²	10	270,54
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		79,12	m²	10	25,51
	USt 10 %						115,61
Summe					(Netto:	1.156,10)	**1.271,71**

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Senefeldergasse 58, 1100 Wien
Obj.-Nr.: 5051 Mandant: Mietobjekte

Vorschreibungsliste für den Monat 3/2025
UID-Nr.: ATU69188979

BE-Nr. 19
Top-Nr. 34

[redacted]

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 4. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/34
Nutzfläche:	58,58 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0019 002	Art:	Hauptmieter(in)		
Vertragsbeginn:	15.12.2024	Befristung:	14.12.2029	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.12.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO			10	613,36
10001	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		58,58	m²	10	200,31
15001	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		58,58	m²	10	18,89
	USt 10 %						83,26
Summe					(Netto:	832,56)	**915,82**

BE-Nr. 20 **LEER**
Top-Nr. 35

Nutzungsart:	Wohnung		Geschoß: 4. OG	Kategorie:	A
Adresse:	1100 Wien, Senefeldergasse 58			Stiege/Tür-Nr.:	/35
Nutzfläche:	81,93 m²				
Kunden-Nr.:	05051 0020 001	Art:	Mieter(in)		
Vertragsbeginn:	01.05.2024	Befristung:	-	Beendigung zum:	-
Verrechnung ab:	01.04.2024	Kündigungsverzicht bis:	-		

Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge		USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung							
10000	Betriebskosten	Nutzfläche Betriebskosten		81,93	m²	0	280,15
15000	Betriebskosten Lift	Nutzfläche Betriebskosten		81,93	m²	0	26,42
Summe					(Netto:	306,57)	**306,57**

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Senefeldergasse 58, 1100 Wien
Obj.-Nr.: 5051 Mandant: Mietobjekte

Vorschreibungsliste für den Monat 3/2025
UID-Nr.: ATU69188979

Summen je Entgeltposten (nach Umsatzsteuersätzen differenziert)

EP-Nr.	Entgeltposten	USt %	Netto	Betrag
Vorschreibungsart: Gutschrift Standardvorschreibung (Stornierung)				
10000	Betriebskosten	0,00	-81,59	-81,59
15000	Betriebskosten Lift	0,00	-7,70	-7,70
Summe	**Gutschrift Standardvorschreibung (Stornierung)**		**-89,29**	**-89,29**
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung				
11	Hauptmietzins	10,00	1.969,22	1.969,22
12	Hauptmietzins	20,00	261,11	261,11
21	Hauptmietzins frei vereinbart ABGB	10,00	6,16	6,16
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	10,00	6.722,02	6.722,02
10000	Betriebskosten	0,00	280,15	280,15
10001	Betriebskosten	10,00	3.545,23	3.545,23
10002	Betriebskosten	20,00	474,48	474,48
15000	Betriebskosten Lift	0,00	26,42	26,42
15001	Betriebskosten Lift	10,00	334,32	334,32
15002	Betriebskosten Lift	20,00	44,74	44,74
1	USt 10 %			1.257,69
2	USt 20 %			156,07
Summe	**Standardvorschreibung**		**13.663,85**	**15.077,61**
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung (Nachverrechnung)				
231	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	10,00	246,50	246,50
10001	Betriebskosten	10,00	81,59	81,59
15001	Betriebskosten Lift	10,00	7,70	7,70
1	USt 10 %			33,58
Summe	**Standardvorschreibung (Nachverrechnung)**		**335,79**	**369,37**
Summe gesamt			**13.910,35**	**15.357,69**

Summen je Entgeltposten (Umsatzsteuersätze kumuliert)

EP-Nr.	Entgeltposten	Netto	Betrag
Vorschreibungsart: Gutschrift Standardvorschreibung (Stornierung)			
1000	Betriebskosten	-81,59	-81,59
1500	Betriebskosten Lift	-7,70	-7,70
Summe	**Gutschrift Standardvorschreibung (Stornierung)**	**-89,29**	**-89,29**
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung			
1	Hauptmietzins	2.230,33	2.230,33
2	Hauptmietzins frei vereinbart ABGB	6,16	6,16
23	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	6.722,02	6.722,02
1000	Betriebskosten	4.299,86	4.299,86
1500	Betriebskosten Lift	405,48	405,48
	USt 10 %		1.257,69
	USt 20 %		156,07
Summe	**Standardvorschreibung**	**13.663,85**	**15.077,61**
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung (Nachverrechnung)			
23	Hauptmietzins gemäß RichtWG (§ 16 (2) MRG)	246,50	246,50
1000	Betriebskosten	81,59	81,59
1500	Betriebskosten Lift	7,70	7,70
	USt 10 %		33,58

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Senefeldergasse 58, 1100 Wien
Obj.-Nr.: 5051 Mandant: Mietobjekte

Vorschreibungsliste für den Monat 3/2025
UID-Nr.: ATU69188979

Summe	**Standardvorschreibung (Nachverrechnung)**	**335,79**	**369,37**
Summe gesamt		**13.910,35**	**15.357,69**

Flächen- und Mengenübersicht

Mengen	Gültig ab	Gültig bis	Wert
Grundbuchsanteile (ideelle Anteile)	01.04.2024		1,00
Nutzfläche Betriebskosten	01.04.2024		1.257,49
Nutzfläche	01.04.2024		1.257,49

Anlage III

proVentus
langhammer immobilienVerwaltung

Jahresabrechnung

für die Abrechnungseinheit 1100 Wien
Senefeldergasse 58 076

für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 23.04.2024

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
Betriebskosten				
Müllabfuhr	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
3. - 4. Quartal 2022	20.02.2023	22	Stadt Wien	3.513,87
3. - 4. Quartal 2022	20.02.2023	22	Stadt Wien	-3.513,87
1.- 2. Quartal 2023	23.05.2023	62	Stadt Wien	3.721,38
3. Quartal 2023	06.09.2023	103	Stadt Wen	1.860,69
4. Quartal 2023	23.11.2023	130	Stadt Wien	1.860,69
			Zwischensumme	**7.442,76**
Wasser/Kanal	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
3. - 4. Quartal 2022	30.01.2023	13	Stadt Wien	5.713,21
1. Quartal 2023	30.01.2023	13	Stadt Wien	2.851,63
3. - 4. Quartal 2022	30.01.2023	13	Stadt Wien	-5.713,21
Jahresabrechnung	17.04.2023	47	Stadt Wien	2.181,09
3. Quartal 2023	19.07.2023	86	Stadt Wien	3.027,19
4. Quartal 2023	07.12.2023	134	Stadt Wien	3.027,19
			Zwischensumme	**11.087,10**
Wasserzählerablesung	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
1. Quartal 2023	11.04.2023	44	Pensum Hausservice	80,00
2. Quartal 2023	31.07.2023	88	Pensum Hausservice	80,00
3. Quartal 2023	12.12.2023	136	Pensum Hausservice	80,00
			Zwischensumme	**240,00**
Rauchfangkehrer	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Kehrgebühr 2023	19.07.2023	86	Josef Rejmar	1.103,48
			Zwischensumme	**1.103,48**
Schädlingsbekämpfung	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
period. Kontrolle 01-06/2023	27.03.2023	37	Attensam	44,82
Rattenentfernung	10.07.2023	82	Attensam	94,00
Rattenbekämpfung	19.07.2023	86	Attensam	318,00
period. Kontrolle 07-12/2023	31.10.2023	121	Attensam	44,82
			Zwischensumme	**501,64**
Hausverwaltung	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Honorar 01/2023	09.01.2023	5	proventus	443,27

proVentus

für die Abrechnungseinheit 1100 Wien
Senefeldergasse 58 076

für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 23.04.2024

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
Hausverwaltung	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Honorar 02/2023	21.02.2023	23	proventus	443,27
Honorar 03/2023	13.03.2023	32	proventus	443,27
Honorar 04/2023	11.04.2023	44	proventus	443,27
Honorar 05/2023	15.05.2023	57	proventus	443,27
Honorar 06/2023	12.06.2023	70	proventus	443,27
Honorar 07/2023	10.07.2023	82	proventus	468,42
Honorar 08/2023	07.08.2023	93	proventus	468,42
Honorar 09/2023	21.11.2023	129	proventus	468,42
Honorar 10/2023	12.12.2023	136	proventus	468,42
Honorar 11/2023	29.12.2023	141	proventus	468,42
Honorar 12/2023	31.12.2023	18	proventus	468,42
			Zwischensumme	**5.470,14**
Hausbetreuung	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Hausreinigung 01/2023	17.04.2023	47	Lemac & Co	530,20
Hausreinigung 12/2022	17.04.2023	47	Lemac & Co	530,20
Hausreinigung 02/2023	31.05.2023	64	Lemac & Co	530,20
Hausreinigung 03/2023	26.06.2023	75	Lemac & Co	530,20
Hausreinigung 09/2023	07.12.2023	134	Lemac & Co	530,20
Hausreinigung 05/2023	12.12.2023	136	Lemac & Co	530,20
Hausreinigung 06/2023	12.12.2023	136	Lemac & Co	530,20
Hausreinigung 04/2023	12.12.2023	136	Lemac & Co	530,20
Hausreinigung 08/2023	29.12.2023	141	Lemac & Co	530,20
Hausreinigung 07/2023	29.12.2023	141	Lemac & Co	530,20
Hausreinigung 10/2023	29.12.2023	141	Lemac & Co	530,20
Hausreinigung 11/2023	29.12.2023	141	Lemac & Co	530,20
			Zwischensumme	**6.362,40**
Gartenpflege	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Grünflächenbetreuung 2023 - TR	17.04.2023	47	Attensam	372,55
Grünflächenbetreuung 2023 - TR	31.10.2023	121	Attensam	372,55
			Zwischensumme	**745,10**
Strom allgemein	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Teilbetrag	10.03.2023	31	Wien Energie	134,00
Jahresabrechnung	10.03.2023	31	Wien Energie	110,81
Teilbetrag	26.06.2023	75	Wien Energie	134,00
Teilbetrag	31.10.2023	121	Wien Energie	134,00
Teilbetrag	12.12.2023	136	Wien Energie	134,00

für die Abrechnungseinheit 1100 Wien
Senefeldergasse 58 076

für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 23.04.2024

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
			Zwischensumme	**646,81**
Entrümpelungen	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Keller- und Hofentrümpelung	17.04.2023	47	Lemac & Co	700,00
			Zwischensumme	**700,00**
Brandschutz	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Wartung RWA-Anlage	26.06.2023	75	SCE GmbH	235,00
			Zwischensumme	**235,00**
Grundsteuer	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
3. - 4. Quartal 2022	20.02.2023	22	Stadt Wien	383,82
3. - 4. Quartal 2022	20.02.2023	22	Stadt Wien	-383,82
1.- 2. Quartal 2023	23.05.2023	62	Stadt Wien	383,80
3. Quartal 2023	06.09.2023	103	Stadt Wien	191,90
4. Quartal 2023	23.11.2023	130	Stadt Wien	191,90
			Zwischensumme	**767,60**
Winterdienst	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Saison 2023/2024	31.10.2023	121	Hepic GmbH	1.010,00
			Zwischensumme	**1.010,00**
Versicherungen	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Folgeprämie	05.01.2023	4	Donau	2.646,39
Folgeprämie	11.04.2023	44	Donau	2.648,86
Folgeprämie	10.07.2023	82	Donau	2.648,68
Folgeprämie	02.11.2023	122	Donau	2.651,73
			Zwischensumme	**10.595,66**
			Summe Ausgaben	**46.907,69**
			Summe Einnahmen	**36.212,40**
			Ergebnis: Saldo	**-10.695,29**

für die Abrechnungseinheit 1100 Wien
Senefeldergasse 58 076

für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 23.04.2024

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
Lift				
Strom Aufzug	(Verteilerschlüssel: Lift)			
Teilbetrag	10.03.2023	31	Wien Energie	217,00
Jahresabrechnung	10.03.2023	31	Wien Energie	158,43
Teilbetrag	26.06.2023	75	Wien Energie	217,00
Teilbetrag	31.10.2023	121	Wien Energie	217,00
Teilbetrag	12.12.2023	136	Wien Energie	217,00
			Zwischensumme	**1.026,43**
Aufzugswartung	(Verteilerschlüssel: Lift)			
Wart./Legal/Notruf 1. Quartal 2023	09.02.2023	18	KONE AG	349,83
Wart./Legal/Notruf 2. Quartal 2023	17.04.2023	47	KONE AG	339,34
Wart./Legal/Notruf 3. Quartal 2023	19.07.2023	86	KONE AG	339,34
Wart./Legal/Notruf 4. Quartal 2023	23.11.2023	130	KONE AG	349,83
i-connect 12/2023	29.12.2023	141	KONE AG	41,00
			Zwischensumme	**1.419,34**
Aufzugsüberprüfung	(Verteilerschlüssel: Lift)			
Jahresüberprüfung	27.03.2023	37	TÜV Austria	360,22
			Zwischensumme	**360,22**
Aufzug Notruf	(Verteilerschlüssel: Lift)			
Notruf 01-02/2023	05.01.2023	4	A1 Telekom	22,00
Notruf 12/2022	15.02.2023	19	A1 Telekom	22,00
Notruf 01/2023	10.03.2023	31	A1 Telekom	22,00
Notruf 02/2023	11.04.2023	44	A1 Telekom	22,00
Notruf 03/2023	15.05.2023	57	A1 Telekom	22,00
Notruf 04/2023	05.06.2023	67	A1 Telekom	23,88
Notruf 05/2023	10.07.2023	82	A1 Telekom	23,88
Notruf 06/2023	07.08.2023	93	A1 Telekom	23,88
Notruf 07/2023	20.10.2023	119	A1 Telekom	23,88
Notruf 08/2023	20.10.2023	119	A1 Telekom	23,88
Notruf 09/2023	21.11.2023	129	A1 Telekom	23,88
Notruf 11-12/2023	12.12.2023	136	A1 Telekom	23,88
			Zwischensumme	**277,16**

für die Abrechnungseinheit	1100 Wien Senefeldergasse 58	076
für den Zeitraum	01.01.2023 bis 31.12.2023	23.04.2024

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
Summe Ausgaben				**3.083,15**
Summe Einnahmen				**4.526,16**
Ergebnis: Guthaben				**1.443,01**

Anlage / IV

01086

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der **CPI Achte Realwerte Verwaltung** als Eigentümer des Hauses **1100 Wien, Senefeldergasse 58** vertreten durch die CPI Hausverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3 im Folgenden kurz *Vermieter* genannt, einerseits

und

2. [redacted] im Folgenden *kurz Mieter* genannt, anderseits,

wie folgt:

I. MIETGEGENSTAND

1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung **Top 1** im **Erdgeschoss** im Hause **1100 Wien, Senefeldergasse 58.**

1.2. Der Mieter mietet die oben angeführte Wohnung bestehend aus 1 Vorraum, 1 Küche, 2 Zimmer, 1 Bad mit Dusche und 1 WC mit einer Gesamtnutzfläche von 44,68 m².

1.3. Das Bestandsobjekt umfasst eine (bessere) Ausstattung gemäß § 15 a Abs 1 MRG **Kategorie A** und befindet sich aufgrund einer Generalsanierung (Sockelsanierung) des Hauses in einem sehr ordnungsgemäßen Erhaltungszustand mit guter Lage.

1.4. Der Mieter wird in Kenntnis gesetzt, dass sich die Wohnung in einem Gründerzeithaus im Erdgeschoss befindet und aufgrund der Bauweise, Art und Alter von vornherein mit einer höheren Feuchtigkeit zu rechnen ist. Die Feuchtigkeit kann durch ausreichendes Stosslüften und verstärktes Heizen verhindert werden. Wird dies seitens Mieter vernachlässigt oder mit Absicht herbeigeführt, ist der Eigentümer schad und klaglos zu halten.

1.5. Da der Mietgegenstand nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet wird, wird dem Mieter unter Bezugnahme auf § 6 Abs 1Z 16 UstG in Verbindung mit § 10 Abs 2 Z 4a UstG der derzeit begünstigte Umsatzsteuersatz von 10 % (mit Ausnahme einer ggf. als Nebenleistung erbrachten Lieferung von Wärme, für die ein Ust-Satz von 20% besteht) vorgeschrieben.

II. VERWENDUNGSZWECK

2.1. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet allfälliger Rechtsansprüche des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

III. DAUER UND KÜNDIGUNG

Unbefristeter Mietvertrag:

3.1. Das Mietverhältnis beginnt am **1. Juni 2021** und wird auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen.

3.2. Wichtige Gründe, welche den Vermieter zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages berechtigen, werden in § 30 Abs 2 MRG genannt und werden diese ausdrücklich in den Vertrag mit einbezogen.

3.3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:

.....

IV. MIETZINS

4.1. Bei Wohnungen:

Der Mietzins besteht aus

-	dem Hauptmietzins (dzt. Richtwert inkl. Zu- und Abschläge) von dzt. monatlich	€	347,55
-	dem der Nutzfläche entsprechenden Betriebskosten-Anteil von derzeit informativ	€	107,24
-	dem Anteil für besondere Aufwendungen von derzeit informativ	€	13,39
-	dem Anteil für Wasserkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	den Anteil für Heizkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 10 % und	€	46,82
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20% für Heizkosten	€	0,00
-	Gesamt Brutto	€	**515,00**

Jene Leistungen, für die in der oben angeführten Tabelle über die Berechnung des Mietzinses kein Entgelt eingefügt wurde, sind vom Vermieter nicht zu erbringen. Diese Leistungen hat der Mieter auf eigene Kosten selbst zu besorgen.

4.2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG:
Als maßgebende Umstände wurde die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels), sowie die Wohnumgebung des Hauses und Infrastruktur berücksichtigt. **Der Lagezuschlag wurde dem Mieter vor der Unterzeichnung bekanntgegeben.**

Maßgebende Umstände für die überdurchschnittliche Lage sind [die ruhige Lage, gute Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, gute Infrastruktur durch eine optimale Nahversorgung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Grün- und Erholungsanlagen in der umliegenden Umgebung].

Der Vermieter behält sich das ausschließliche Recht vor, den gesetzlich zulässigen Lagezuschlag je nach Änderung der Gesetzeslage anzupassen.

4.3. Festgehalten wird, dass der Mieter dem Vermieter den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen als Betriebskosten auch dann zu ersetzen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster), Sturmschäden ... zustimmt bzw. zugestimmt hat.

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzliche Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar

.....

.....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus den diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 4 Pkt. 6 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Informativ wird bekannt gegeben, dass derzeit folgende Versicherungen bestehen:

-	Feuer	Jahresprämie derzeit	€	906,92

- Haftpflicht	Jahresprämie derzeit	€	2.536,88
- Leitungswasser	Jahresprämie derzeit	€	4.704,40

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

- Sturmschaden	Jahresprämie derzeit	€	660,56

Nein, ich stimme nicht zu □ Ja, ich stimme zu ☒

Der Vermieter gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteile des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmt bzw. zugestimmt hat. Erörtert wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen gedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären, sich jedoch im Fall trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung nicht vorhandener Mietzinsreserven eine Hauptmietzinserhöhung nach § 18 MRG ergeben könnte.

4.4. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, der besonderen Aufwendungen zu jedem Monatsersten ein gleich bleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).

V. BÜRGE UND ZAHLER

5.1. Sofern ein Vertragspartner als Bürge und Zahler fungiert, verpflichtet er sich unwiderruflich für alle aus dem Mietvertrag, seiner Anbahnung und seiner Beendigung ergebenden Forderungen des Vermieters gegen den Mieter als Bürge und Zahler uneingeschränkt einzustehen. Der Bürge ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Anschrift und seiner Telefonnummer unverzüglich bekannt zu geben.

VI. FÄLLIGKEIT MIETZINS

6.1. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus, abweichend von § 16 Abs 3 MRG, jeweils **am Fünften des Kalendermonats fällig**, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens – für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.

Der Mieter verpflichtet sich, die monatliche Mietzinszahlung mittels eines Abbuchungsauftrages für Lastenschriften über ein Girokonto einer österreichischen Bank abzuwickeln. Sämtliche Zahlungen des Mieters haben auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto und für den Vermieter spesenfrei zu erfolgen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, trägt die durch eine andere Zahlungsart dem Vermieter entstandenen Mehrkosten der Mieter.

Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.
Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.

Im Falle der nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses obliegt die Widmung des Eingangs von Zahlungen seitens des Mieters dem Vermieter, sofern diese Zahlungen vom Mieter nicht schriftlich anderwärtig gewidmet wurden.

Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

VII. WERTSICHERUNG

7.1. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert, vereinbart.

7.2. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten **Verbraucherpreisindex 2015** oder dem an seine Stelle tretenden Index.

7.3. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzinses kommen kann.

VIII. AUFRECHNUNGSVERBOT

8.1. Die Aufrechnung allfälliger Forderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters (Mietzins einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters sowie dann, wenn die Gegenforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind - ausgeschlossen.

IX. ERHALTUNGSPFLICHTEN

9.1 Der Mieter muss das Mietobjekt und seine Einrichtungen in einer solchen Art warten und instand halten, dass den **anderen Mietern und dem Vermieter keinerlei Nachteile** erwachsen. Insbesondere betrifft das die Elektroleitungs- Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen und sanitären Anlagen gemäß (MRG § 8 Abs 1: LGZ Wien 39 R 405/09m MietSlg 62.239)

9.2 Auf Verlangen des Vermieters ist vom Mieter der Nachweis über die Durchführung der notwendigen und fachgerechten Wartungsmaßnahmen (Thermenwartung) zu erbringen (mindestens 1x jährlich zu Beginn der Heizperiode).

9.3 Um Schimmelbildung vorzubeugen ist in allen Räumen auf ausreichende Belüftung (Stoßlüften) zu achten, insbesondere aber in Räumen in welchen ohnehin mit erhöhter Luftfeuchtigkeit zu rechnen ist. Sofern Schimmelbildungen auftreten sind diese vom Mieter fachgerecht zu entfernen und der Hausverwaltung unverzüglich zu melden.

9.4. Beschriftungen der Gegensprechanlage sind auf Veranlassung und Kosten des Mieters von einer Fachfirma optisch angepasst an den Bestand vorzunehmen.

9.5. Der Mieter hat jeden am Mietgegenstand entstandenen Schaden, soweit er nicht zu dessen Beseitigung selber verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Leitungsverstopfungen hat der Mieter bis zur Fallleitung auf seine Kosten zu beseitigen.

9.6. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

9.7. Der Mieter hat Arbeiten, die zur Erhaltung des Gesamtobjektes samt Außenanlagen oder einzelner Mietgegenstände notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden und ist nicht berechtigt, aufgrund solcher Arbeiten Schadenersatz zu verlangen oder den Mietzins zu mindern.

X. GEBRAUCH DES MIETGEGENSTANDES

10.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen (insbesondere bau- und feuerpolizeilichen) Vorschriften zu behandeln.

10.2. **Der Mieter** ist zum Abschluss einer **angemessenen Hausratsversicherung,** die auch eine private Haftpflichtversicherung inkludiert, **verpflichtet.** Der Nachweis der Versicherung ist 14 Tage nach der Wohnungsübergabe der Hausverwaltung vorzulegen.

10.3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern aus einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher oder beauftragte Professionisten entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge udgl. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

10.4. Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise im Käfig gehaltene Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) sowie die artgerechte Haltung von Katzen und Hunden – bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.

XI. GEBRAUCH ALLGEMEINER TEILE

11.1. Der Mieter hat die allgemeinen Teile des Hauses und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften zu behandeln. Er haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung der allgemeinen Teile des Hauses und/oder der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Professionisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

11.2. Im Übrigen gelten auch für den Gebrauch der allgemeinen Teile die Bestimmungen des Pkt. X. 10.4.

11.3. Der Hauptmieter ist berechtigt, das von ihm gemietete Objekt entsprechend dem **Mietvertrag**, der **Hausordnung**, dem **Zweck** des Mietvertrages und entsprechend dem **Ortsgebrauch** und der **Verkehrssitten** zu benützen. Daher sind auch übliche Beeinträchtigungen zu akzeptieren, sofern sie das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten.

11.4. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen, jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes ist verboten.

XII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN UND VERBESSERUNGEN

12.1. Veränderungen am Mietgegenstand u.a. auch an den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen hat der Mieter dem Vermieter unter detaillierter Angabe von Art und Umfang der beabsichtigten Änderungen so rechtzeitig im Vorhinein schriftlich anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann.

12.2. Hinsichtlich der vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen trifft ihn die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).

XIII. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER

13.1. Der Hauptmieter muss zulassen, dass der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person das von ihm gemietete Objekt **betritt**, wenn dies **aus wichtigen Gründen** notwendig ist. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.

13.2. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. Sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seien Kosten zugänglich zu machen.

13.3. Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand nach Voranmeldung zu Zwecken der Besichtigung zu betreten, bei Gefahr in Verzug jedoch sofort bei jeder Tages- und Nachtzeit. Bei Kündigungen bzw. Auflösung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigung- bzw. Räumungsfrist bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, zu gewährleisten.

13.4. Der Mieter wird organisieren, dass der Mietgegenstand auch während Abwesenheit des Mieters nach Terminbekanntgabe und mit Beistellung einer Vertrauensperson des Mieters vom Vermieter oder von diesem abgeleiteten Dritte betreten werden kann.

XIV. HAFTUNG DES VERMIETERS

14.1. Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder dritter Personen entstehen, sofern der Vermieter oder die Personen, für die er einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich auch nicht um Personenschäden handelt.

XV. ÜBERLASSUNG DES MIETGEGENSTANDES AN DRITTE

15.1. Die **Untervermietung** oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes ist **unzulässig.**

15.2. Eine gänzliche oder teilweise Übertragung bzw. Abtretung der Mietrechte durch den Mieter, in welcher Form auch immer, ist unzulässig.

XVI. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

16.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Aushändigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten regelmäßig nachgekommen ist. Ist der Mieter hiezu nicht in der Lage, ist der Vermieter

berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren. Ebenso hat der Mieter den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung der Bezüge der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telefon, etc.) zu erbringen. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung auf Kosten des Mieters durchzuführen.

16.2.Schäden, die auf einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Instandhaltungs- bzw. Wartungs- bzw. Anzeigepflichten des Mieters am Mietgegenstand bzw. den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen durch den Mieter oder die Personen, für die der Mieter einzustehen hat, entstanden sind, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters von hiezu befugten Fachleuten fachgerecht beheben lassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räum aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

16.3. Veränderungen, insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken, etc. (z. B. Wechsel der Farben in dunkle Töne und/oder Wechsel des Materials) hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

XVII. KAUTION

17.1. Der Mieter erlegt vor Vertragsunterfertigung eine Kaution in Höhe von **€ 1.500,00** (in Worten: Euro **eintausendfünfhundert)** auf die ihm bekanntgegebenen Kontoverbindung als Sicherheitsleistung für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

17.2. Die Kaution dient zur Sicherstellung des Mietentgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes sowie überhaupt der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung einschließlich der Sicherstellung allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Mieter darf diese Kaution keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen.

17.3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses Forderungen gegen den Mieter (z. B. für Mietzinsrückstände), Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietgegenstand aus der Kaution zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

XVIII. HAUSORDNUNG

18.1. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der ausgehändigten Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet. Es ist insbesondere verboten und stellt einen nachteiligen Gebrauch der Bestandsache und eine Störung der Hausgemeinschaft dar, Gegenstände jeglicher Art auch nur vorübergehend im Hof, in der Einfahrt oder sonstigen Flächen, die nicht zum Mietgegenstand gehören, zu lagern. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art in der Einfahrt oder im Hof ist verboten.

Das Grillen mit Kohlegrillern ist sowohl auf Balkonen als auch Grünflächen, seien dies Allgemeinflächen oder dem Bestandobjekt zugehörige Flächen, ausnahmslos untersagt. Das Grillen mit Elektrogrillgeräten ist im ortsüblichen Ausmaß gestattet. Dabei ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass durch Rauchimmissionen angrenzende Nachbarn nicht unzumutbar in ihrer Lebensweise beeinträchtigt werden.

XIX. KOSTEN, GEBÜHREN, SONSTIGES

19.1. Die Kosten für die Vergebührung (darunter wird die Rechtsgeschäftsgebühr nach dem Bestimmungen des Gebührengesetzes verstanden) sind entsprechend der Änderung des Gebührengesetzes vom 10.11.2017 über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen für Hauptmieter abgeschafft. Keine Auswirkung hat die Änderung des Gebührengesetzes auf die Kosten für die Gebühr auf Urkunden über den Abschluss von Bestandverträgen über Räumlichkeiten, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet werden (z.B. Geschäftsräumlichkeiten). Bei Bestandverträgen über Bestandobjekte, die gemischt genutzt werden, ist die

Gebühr auf Urkunden vom Mieter zu tragen, wenn die Räumlichkeiten überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Eine Vergebührungspflicht für Bürgen und Zahler über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen wird rückwirkend mit der Novelle aufgehoben. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer für ein Kalenderjahr **€ 6.180,00** beträgt. Bei dieser Betragsangabe handelt es sich nur um eine informative Mitteilung. Sollte abweichend von dem genannten Gesamtmietzins der Berechnung der Rechtsgeschäftsgebühren eine andere Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt werden und sich demnach ein höherer Gebührenbetrag ergeben, ist auch dieser höhere Betrag vom Mieter zu tragen. Etwaige Maklerkosten trägt der Mieter.

XX. HAFTUNG

20.1. Mehrere Mieter schulden die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

XXI. FORMGEBOTE

21.1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene ANSCHRIFT, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

21.2. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben den aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertretern des Vermieters (Vorstand, Prokuristen,) nur die aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertreter der Hausverwaltung (Geschäftsführung, Prokuristen) berechtigt sind, dem Mieter zusätzlich Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

XXII. SCHRIFTFORM

22.1. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen. Schreiben via E-Mail genügen diesem Formerfordernis nicht. Die einzuhaltende Schriftform gilt auch für den Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie für jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages.

22.2. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

[redacted]

Datum: 02.06.2021

Für den Mieter

CPI
Hausverwaltung GmbH
Hahngasse
1090 Wien

Datum: 02.06.2021

Für den Vermieter

SIDELETTER zum MIETVERTRAG
beginnend mit 01.06.2021
für
1100 Wien, Senefeldergasse 58/Top 1

abgeschlossen zwischen:

1. der **CPI Achte Realwerte Verwaltung** als Eigentümer des Hauses **1100 Wien, Senefeldergasse 58** vertreten durch die CPI Hausverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3 im Folgenden kurz *Vermieter* genannt, einerseits

und

2. [redacted] im Folgenden *kurz Mieter* genannt, anderseits,

wie folgt:

Folgende Punkte werden zwischen Eigentümer und Mieter vereinbart:

- Der Mieter wird für den Monat Juni 2021 vom gesamten Mietzins befreit.
- Im Gegenzug verpflichtet sich der Mieter die Wohnung komplett auszumalen und Ausbesserungsarbeiten durchzuführen. Die Arbeiten werden seitens Mieter auf eigene Kosten durchgeführt.
- Der Bruttomietzins in Höhe von € 515,00 wird ab Juli 2021 vorgeschrieben.

Datum: 02.06.2021

[redacted]
Für den Mieter

Datum: 02.06.2021

CPI
Hausverwaltung GmbH
Hahngasse 3
A-1090 Wien
Für den Vermieter

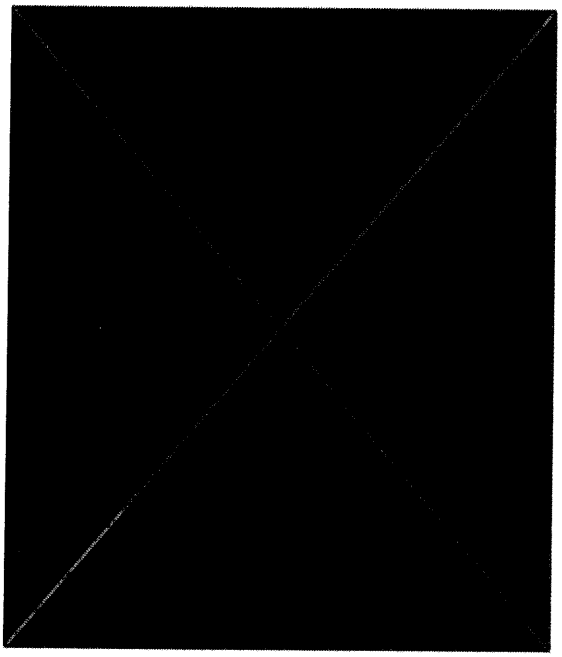
Anlage IV

HAUPTMIETVERTRAG

(Richtwert, befristet)

Vermieter[1]: CPI Achte Realwerte Verwaltungs GmbH

vertreten durch: **teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH**
Handelskai 94-96/ 10. OG, 1200 Wien
Telefon: 01 810 22 30
E-Mail: hausverwaltung@teamneunzehn.at

Mieter[2]: 

---

[1] Die Vertragsparteien werden in diesem Vertrag, ausschließlich zur einfacheren Lesbarkeit, unabhängig von Geschlecht, Nachstehend einer Zahl als „Vermieter" und „Mieter" bezeichnet

1. Mietgegenstand

1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung Top 2-4 im Haus 1100 Wien, Senefelderstraße 58, bestehend aus einem Vorraum, einer Küche, einem Bad, einem WC, zwei Zimmern, einer Terrasse und einem Garten.

1.2. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 50,85 m².

1.3. Der Mietgegenstand entspricht der Ausstattungskategorie A.

1.4. Der Mieter ist berechtigt, im Mietvertragsabschlusszeitpunkt bestehende Gemeinschaftsanlagen, sofern vorhanden, mitzubenutzen.

1.5. Ebenfalls mitgemietet sind folgende Einrichtungsgegenstände:

- Einbauküche

2. Vertragsdauer

2.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2024 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Es endet somit am 31.08.2027, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

2.2. Der Mieter hat das Recht nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses, dieses unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende gerichtlich oder schriftlich aufzukündigen. Das Mietverhältnis kann daher vom Mieter frühestens zum 30.11.2025 gekündigt werden. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tage vor Beginn der dreimonatigen Kündigungsfrist beim Vermieter eingelangt sein.

2.3. Der Mietvertrag kann seitens des Vermieters (nur) bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 Mietrechtsgesetz (MRG) gerichtlich aufgekündigt werden. Für beide Vertragsparteien gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende des Kalendermonats.

2.4. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung für Mieter und Vermieter gemäß §§ 1117, 1118 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) bleibt davon unberührt aufrecht.

3. Mietzins

3.1. Der Mietzins ist bis zum Fünften eines jeden Monats im Vorhinein auf ein gesondert bekannt gegebenes Konto des Vermieters zu entrichten und besteht aus:

Hauptmietzins (ohne Befristung)	EUR 671,88

Hauptmietzins für die Dauer der Befristung unter Berücksichtigung eines Befristungsabschlags von 25%	EUR 503,91
Akonto für Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben sowie Anteil für besondere Aufwendungen	EUR 161,75
Betriebskosten Lift	EUR 15,25
Umsatzsteuer 10%	EUR 68,09
in Summe sohin aktuell:	**EUR 749,00**

3.2. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ist der Vermieter „Kleinunternehmer" gemäß § 6 Abs 1 Z 27 Umsatzsteuergesetz (UStG) und hat daher keine Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen. Die Umsatzsteuer in der obigen Aufstellung beträgt daher aktuell EUR 0,-.

3.3. Falls der Vermieter zukünftig - aus welchem Grund auch immer (beispielsweise Gesetzesänderung, Option zur Regelbesteuerung, Überschreiten der Umsatzgrenze für „Kleinunternehmer", Vermieterwechsel) – umsatzsteuerpflichtig wird, ist der Mieter verpflichtet, ab dem tatsächlichen Zeitpunkt der Steuerpflicht, die Umsatzsteuer aus dem Hauptmietzins und dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände in der vom Vermieter abzuführenden Höhe zusätzlich zu tragen.

3.4. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses und des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) vereinbart.

3.5. Die Wertsicherung des Hautmietzinses erfolgt nach den Bestimmungen des Richtwertgesetzes (RichtWG). Ausgangspunkt für die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses ist im Falle von Richtwertmietzinsvereinbarungen der Richtwert, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gilt. Der Hauptmietzins samt Zuschlägen und Abschlägen verändert sich im selben Ausmaß, in dem sich der Richtwert vermindert oder erhöht. Der Richtwert vermindert oder erhöht sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl (Indexzahl für September 2024). Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzinses kommen kann. Eine Anhebung in den ersten beiden Monaten ab Mietbeginn wird ausgeschlossen.

3.6. Sollte die Wertsicherung nach dem RichtWG infolge einer gesetzlichen Änderung nicht mehr möglich sein, erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses in sinngemäßer Anwendung der

nachstehenden Wertsicherungsvereinbarung betreffend das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände.

3.7. Das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) ändert sich jährlich im gleichen Verhältnis wie der VPI 2020 im Vergleichszeitraum. Ausgangsbasis für die erste Änderung ist die für den Zeitpunkt des Mietbeginns verlautbarte Indexzahl, Vergleichsmonat ist der nächstfolgende September. In den Folgejahren erfolgt die Indexierung durch Vergleich der für September eines Jahres verlautbarten Indexzahl mit der für September des Vorjahres verlautbarten Indexzahl. Das Entgelt für mietvermietete Einrichtungsgegenstände wird einmal jährlich mit Wirkung zum 1. Jänner eines jeden Jahres angepasst. Sobald nach Veröffentlichung der Indexzahl für den Monat September ein Vergleich möglich ist und somit die Änderung des Entgelts für mietvermietete Einrichtungsgegenstände feststeht, ist der Vermieter berechtigt, ein geändertes Entgelt für mietvermietete Einrichtungsgegenstände zum nächsten Fälligkeitstermin zu fordern. Differenzbeträge, die sich beginnend mit dem jeweiligen 1. Jänner aus der Wertsicherung ergeben, sind gemeinsam mit der erstmaligen Vorschreibung des geänderten Entgelts für mietvermietete Einrichtungsgegenstände nachzuzahlen bzw. gutzuschreiben. Unterjährige Veränderungen des VPI innerhalb des Vergleichszeitraumes finden keine Berücksichtigung. Die erste Anhebung erfolgt mit 01.01.2026.

3.8. Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Vermieter berechtigt, einen anderen vergleichbaren Index, wie er von der Bundesanstalt Statistik Österreich oder deren Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden.

3.9. Der vereinbarte Hauptmietzins wurde unter Zugrundelegung des RichtWG, mit Zu- und Abschlägen sowie unter Berücksichtigung eines Lagezuschlags, der sich aus dem Grundkostenanteil im Vergleich zu der im RichtWG festgelegten Durchschnittslage ergibt, nach § 16 Abs 2 bis 4 MRG berechnet.

3.10. Der Mieter hat die anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Anteil an besonderen Aufwendungen im Umfang gemäß §§ 21 - 24 MRG zu bezahlen. Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 Abs 3 MRG). Einmal jährlich, bis zum 30. Juni des Folgejahres, erfolgt eine Abrechnung durch den Vermieter. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat der Mieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Berechtigt bzw. verpflichtet ist diesbezüglich jene Person, die im Zeitpunkt der Fälligkeit Mieter ist, unabhängig davon ob sie das bereits im Abrechnungszeitraum war. Der Verteilungsschlüssel wird gemäß § 17 MRG berechnet. Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus aufgrund einer

rechtskräftigen Entscheidung geändert werden, gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

3.11. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden, Leitungswasserschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass dann, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dieser Vereinbarung zugestimmt hat, die diesbezüglichen Versicherungsprämien als Betriebskosten gelten und daher vom Mieter anteilig (nach dem für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben relevanten Aufteilungsschlüssel) zu bezahlen sind. Sollte eine solche Vereinbarung nicht zustande kommen, wären nicht versicherte Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu decken bzw. können, soweit die Hauptmietzinsreserve nicht ausreicht, zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 MRG führen.

Der Mieter stimmt zu: ☐ ja ☐ nein

Versicherung: donau Vienna Insurance Group

Versichertes Risiko: Haftpflicht-, Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- & Glasbruchversicherung

Versicherungsprämie derzeit: **EUR 2.423,32**

3.12. Im Mietzins nicht enthalten sind die Kosten für Strom, Warmwasser, Heizung und diverse Versorgungsleistungen wie Telefon-, Internet- und Fernsehkosten, GIS, etc. Diesbezüglich hat der Mieter selbst direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die entsprechenden Verträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen. Der Mieter verpflichtet sich diesbezüglich, den Vermieter im Fall einer Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

3.13. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

3.14. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.

4. Benützung des Mietgegenstandes

4.1. Der Mieter berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.

4.2. Der Mietgegenstand wird zu Wohnzwecken vermietet. Dabei ist eine teilweise/untergeordnete (neben)berufliche Tätigkeit ohne Kundenverkehr („Home-Office") durch den Mieter oder seine Mitbewohner gestattet.

4.3. Wird die Wohnung vertragswidrig verwendet, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Unterlassung der vertragswidrigen Verwendung zu verlangen. Dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seiner Mitbewohner sowie der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich. Darüber hinaus ist der Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, wenn die vertragswidrige Nutzung gegen wichtige Interessen des Vermieters verstößt.

4.4. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn, dass die Änderung als geringfügig anzusehen oder leicht wieder zu beseitigen ist. Dem Mieter ist es untersagt Fliesen oder den Fußboden anzubohren. Jedenfalls der Zustimmung des Vermieters bedürfen Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine behördliche Bewilligung bzw. Anzeige notwendig ist oder die eine Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses oder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken können.

4.5. Hinsichtlich jeder vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderung, egal ob sie der Zustimmungspflicht des Vermieters unterliegt oder nicht, trifft den Mieter die volle Erhaltungs- und Wartungspflicht.

4.6. In allen Fällen einer baulichen Veränderung hat der Mieter (zusätzlich zur allenfalls erforderlichen Zustimmung des Vermieters) auf eigene Gefahr und Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen nötigen Unterlagen (z.B. Elektrobefund) sowie die Einholung allfälliger Zustimmungen Dritter (z.B. anderer Mietparteien) zu sorgen. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Nachweise über die Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Elektrobefund) zu übermitteln. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf eine möglichste Schonung der übrigen Hausbewohner zu achten.

4.7. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand iSd §§ 1097 iVm 1036 ABGB oder Aufwendungen gemäß § 10 MRG handelt, verzichtet der Mieter für alle von ihm vorgenommenen Veränderungen bzw. Verbesserungen, sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses, als auch nach dessen Beendigung, auf jedweden Ersatzanspruch.

5. Wartung und Instandhaltung des Mietgegenstandes

5.1. Der Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) ist vom Mieter pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln.

5.2. Der Mieter hat den Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere 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 dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Verletzt der Mieter seine Anzeigepflicht schuldhaft, haftet er dem Vermieter für die dadurch entstehenden Schäden.

5.3. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters umfasst jedenfalls auch die Wartung/Erneuerung der Silikonfugen im WC- und Badbereich sowie in der Küche, die Entlüftung der Heizkörper, das Tauschen von (defekten) Leuchtmitteln, die Abflussreinigung bei (von ihm verursachten) Verstopfungen, den regelmäßigen Filtertausch bei Lüftungsanlagen und das regelmäßige einstellen / abdichten der (Innen-) Fenster. Schließlich ist der Mieter verpflichtet das Mietobjekt ausreichend zu lüften und zu beheizen, um Schimmelbildung zu vermeiden.

5.4. Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten im Mietgegenstand erforderlich sind obliegen dem Vermieter, der Mieter ist aber im Rahmen seiner Wartungspflicht verpflichtet, alle technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes (einschließlich der mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten) in den nach den Herstellerangaben vorgesehenen Zeitabständen auf eigene Kosten von einem befugten Fachbetrieb warten und prüfen zu lassen. Soweit es für die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und den ordnungsgemäßen Betrieb von technischen Anlagen erforderlich ist, sind diese auch in entsprechend kürzeren Zeitabständen prüfen bzw. warten zu lassen. Jedenfalls sind vom Mieter alle gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen bzw. Überprüfungen (Prüfprotokolle, Befunde) aufzubewahren. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieterin die Nachweise über die ordnungsgemäße Einhaltung seiner Wartungspflichten (Prüfprotokolle, Befunde) vorzulegen.

5.5. Kommt der Mieter seiner Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung die unbedingt erforderlichen Arbeiten auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

5.6. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung oder einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes und aller seiner technischen Einrichtungen oder der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände durch ihn, die mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen, die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen und/oder die von ihm beauftragten Personen, oder durch die mangelnde Wartung und/oder Instandhaltung durch ihn und/oder die von ihm beauftragten Personen entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte.

6. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

6.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Als wichtiger Grund für das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen gelten insbesondere die Besichtigung im Interesse der Erhaltung des Hauses, die Ausübung der notwendigen Aufsicht und die Besichtigung mit potentiellen Nachmietern in den letzten drei Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses. Hat der Mieter hiernach das Betreten des Mietgegenstandes zu dulden, hat er die Mieträume nach Voranmeldung bzw. Terminvereinbarung zu ihm zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen.

6.2. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Wartungs-, Erhaltungs-, Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters notwendig oder zweckmäßig ist.

6.3. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte innerhalb des Mietgegenstandes, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zur Durchführung von Wartungs- und/oder Erhaltungsarbeiten zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

7. Rückstellung des Mietgegenstandes

7.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gereinigtem Zustand zurückzustellen. Mitgemietete Gegenstände gemäß Punkt 1.5. dürfen vom Mieter keinesfalls entfernt werden. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Aushändigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten nachgekommen ist. Ist der Mieter hierzu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren und – sofern erforderlich – die entsprechenden Prüfungen nachzuholen.

7.2. Veränderungen und Abnutzungen, insbesondere an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken (z.B. Wechsel der Wandfarbe und/oder des Materials), die über das übliche Ausmaß hinausgehen, hat der Mieter zu beseitigen und insbesondere Bohrlöcher zu verspachteln und beschädigte Fliesen auszutauschen. Es dürfen jedenfalls keine groben Beschädigungen vorliegen.

7.3. Schäden, die aufgrund einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Wartungs- und

Instandhaltungspflichten entstanden sind, hat der Mieter, vor Rückstellung des Mietgegenstandes, auf eigene Kosten fachgerecht zu beheben.

7.4. Dem Mieter wird ausdrücklich empfohlen die Strom- und Wärmeanschlüsse nicht eigenmächtig abzumelden, da es in diesem Fall zu einer Sperre des Anschlusses kommen kann, der dem Vermieter eine unmittelbare Neuvermietung oder sonstige Nachnutzung erschwert und dadurch einen Schaden verursacht, welcher – bei entsprechendem Verschulden – vom Mieter zu ersetzen wäre. Der Vermieter wird den Mieter im Zuge der Mietvertragsbeendigung bei der Ummeldung des Strom- und Wärmeanschlusses unterstützen.

8. Kaution

8.1. Der Mieter verpflichtet sich bei Abschluss des Mietvertrages dem Vermieter eine Barkaution in Höhe von EUR 2.423,32 zur Einzahlung auf ein Kautionskonto (welches eine jederzeitige Verfügbarkeit und, insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung, eine gleich hohe Sicherheit wie ein Sparbuch bietet und eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters ermöglicht) zu übergeben.

8.2. Diese Kaution dient zur Sicherstellung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag einschließlich der Sicherstellung für Forderungen des Vermieters für die Instandsetzung von Abnutzungsschäden am Mietgegenstand, welche über die normale Abnutzung hinausgehen, einschließlich allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden. Der Mieter ist nicht berechtigt zu verlangen, dass diese Kaution zur Deckung laufender Mietzinse verwendet wird.

8.3. Wird die Kaution vom Vermieter ganz oder teilweise in Anspruch genommen, ist der Mieter verpflichtet, über Verlangen des Vermieters die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.

8.4. Die Kaution ist umgehend Tage nach ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietgegenstandes zur Rückzahlung an den Mieter fällig.

9. Untervermietung / Weitergabe

9.1. Die Untervermietung des Mietgegenstandes ist verboten, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Das ist insbesondere dann der Fall, wen es zur gänzliche Untervermietung kommt, der Untermietzins im Verhältnis zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist, die Anzahl der Untermieter die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stört.

9.2. Die gänzliche Weitergabe an nicht eintrittsberechtigte Personen ist jedenfalls unzulässig.

10. Allgemeine Vertragsbestimmungen

10.1. Dem Mieter werden bei der Übergabe des Mietgegenstandes Schlüssel übergeben. Die genaue Anzahl und Art (Wohnungs-, Haustor-, Postkastenschlüssel, etc) der übergebenen Schlüssel ist im Übergabeprotokoll angeführt. Der Mieter ist verpflichtet bei Rückstellung der Wohnung alle von ihm übernommenen Schlüssel wieder an den Vermieter zurückzugeben. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu informieren. Hat der Mieter den Schlüsselverlust verschuldet, so hat er dem Vermieter den dadurch entstanden Schaden (insbesondere die Kosten für das Nachmachen des Schlüssels bzw. eines erforderlichen Schlosstausches) zu ersetzen.

10.2. Eine Tierhaltung ist im Mietgegenstand nur gestattet, wenn es sich um übliche, in Käfigen oder Aquarien gehaltene Kleintiere handelt oder eine ausdrückliche Zustimmung des Vermieters vorliegt.

10.3. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

10.4. Dem Mieter wurde vor Unterfertigung dieses Vertrages ein zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alter Energieausweis übergeben, dieser ist dem Mietvertrag als Beilage angeschlossen.

10.5. Dem Mieter wird ausdrücklich empfohlen, auf seine Kosten eine angemessene Haushaltsversicherung, die auch grobe Fahrlässigkeit abdeckt, abzuschließen und für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu halten. Wird die Wohnung vom Mieter planmäßig länger als 72 Stunden verlassen, ist er verpflichtet die Haupt-Wasserzuleitung der Wohnung abzusperren und (sofern erforderlich) geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen.

10.6. Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag solidarisch.

10.7. Der Vermieter bzw. dessen Vertreter oder Bevollmächtigter und die beauftragte Hausverwaltung verarbeiten im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag personenbezogene Daten zur Abwicklung des Vertragsverhältnisses und zur Verwaltung der Liegenschaft. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht. Keinesfalls werden Daten zu Werbezwecken weitergegeben.

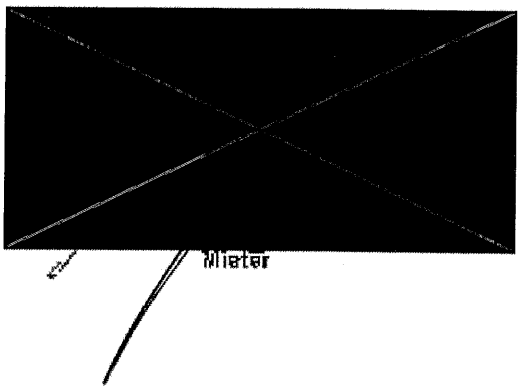
10.8. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen eine dem Vermieter und eine dem Mieter zusteht.

Beilagen:

- Hausordnung

- Energieausweis
- Plan

Wien am 3.6.24



Vermieter

Mieter

Anlage I/VI

Mietvertrag

(Geschäftsraummiete)

für Nr. 5 B+C

Gebührenpflichtig

Die Gebühr wurde unter G. M. Post 73 V 8 Z 35
im Betrage von S 1707.—, in Worten
entrichtet.
Wien, am 10. 4[illegible]

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

1402.—

Zwischen Soiter und Kitlaus

als Vermieter

vertreten durch GV Heinz Prosser, 1030 Wien, Neulinggasse 23

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf/Firma – gesellschaftsrechtliche Daten siehe Beiblatt)

[redacted]

derzeitige Anschrift [redacted]

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird der Innenraum des Mietgegenstandes im Hause 1100 Wien

Senefeldergasse 58 Nr. Stiege Stock Tür 5 B+C

bestehend aus Kofwerkstatt und Kellerräume

Die Nutzfläche beträgt 74 m²

Weiters mitvermietet

2. Der Mietgegenstand darf nur zu folgendem Geschäftszweck verwendet werden:

Möbelwerkstatt

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3. Der Mieter ist berechtigt folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenützen:

Aufzug – xxxx

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich 4.741,-- S 2.018,--
zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins
- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen S 2.732,--
- dem der Nutzfläche entsprechenden Anteil an
  - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
  - besonderen Aufwendungen
- den anteiligen Heizkosten, Warmwasserkosten
- der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, sofern der Vermieter nicht schriftlich auf die Einhebung verzichtet

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche; die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen. An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von

S ..... zu entrichten.

- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von S .....

für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis ..... zu entrichten.

2. a.) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 86 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart.
Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bleiben bis einschließlich 5% unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung der Miete als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.
   b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

3. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 4 oder 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 8,94 %.
Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch , Sturmschäden - und den gesetzl. Versicherungen zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

4. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit xxxxxxxxxx %.
5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:
   a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z. B. Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung) xxxxxxxxxxxxxx %.
   b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung stimmt der Mieter der folgenden Vereinbarung gemäß § 13 Abs. 1 HeizKG zu:
      - Zuordnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis xxxxxx %/ xxxxxxx %
      - Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): xxxxxx %.
      - Aufteilung des nicht verbrauchsabhängig aufzuteilenden Anteiles an den Heiz- und Warmwasserkosten (restliche Energiekosten bzw. restlicher Arbeitspreis, sonstige Kosten des Betriebes bzw. Grundpreis, Meßpreis) nach beheizbarer Nutzfläche/nach
      xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
   c) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung richten sich die Trennung der Anteile von Heiz- und Warmwasserkosten und die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten mangels Vereinbarung i. S. der lit b, nach den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG), insbesondere §§ 12 und 13 Abs. 3.

6. Sofern das Mietverhältnis **nicht** zur Gänze den Bestimmungen des MRG unterliegt:
   a) Vereinbarungsgemäß gelten auch noch folgende Aufwendungen als Betriebskosten
   .....
   .....
   .....
   b) Abweichend vom (von den) obigen Verteilungsschlüssel(n) gilt folgende Aufteilung
   .....
   c) Der Mieter verpflichtet sich, den in einem Verfahren gemäß § 18 ff MRG auf sein Bestandobjekt rechnerisch entfallenden Teil des Erfordernisses für die Dauer des Verteilungszeitraumes als Hauptmietzins zu entrichten.

7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
8. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.
9. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung - sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut - nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
10. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
11. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
12. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. a) Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern, Combithermen, udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.

   b) Sofern das Mietverhältnis **nicht** zur Gänze den Bestimmungen des MRG unterliegt, wird über Punkt a) hinaus noch folgende Instandhaltungspflicht des Mieters vereinbart:

   .....

   .....

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter verpflichtet sich, über Verlangen des Vermieters für die gemieteten Geschäftsräume auf eigene Kosten einen Wasserzähler installieren zu lassen und instandzuhalten und die durch diese absonderte Zählung ermittelten Wasser- und Abwassergebühren zu tragen. Dies gilt sinngemäß auch dann, wenn bei Mietvertragsabschluß bereits ein eigener Wasserzähler für den Mietgegenstand vorhanden ist.
5. Die vorschriftsmäßige Entsorgung von im Zusammenhang mit der Benützung des Mietgegenstandes anfallenden Abfällen und sonstigen Stoffen oder Substanzen, die nach ihrer Menge und Art kein Hausmüll sind, ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen. Die Einleitung von Abwässern und sonstigen Stoffen in das Kanalnetz darf nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter aus der Nichteinhaltung der vorgenannten Pflichten sowie aus vom Mieter verursachten Schadstoffbelastungen (Kontaminationen) des Mietgegenstandes oder sonstiger Teile der Liegenschaft entstehen.
6. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten.
   Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehen den Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
7. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemeßgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. An allgemeinen Teilen des Hauses angebrachte Geschäftstafeln des Mieters sind im Bedarfsfall (z. B. bei Reparaturarbeiten am Haus) vom Mieter auf seine Kosten abzunehmen bzw. wieder anzubringen. Dies gilt auch für Gegenstände, deren Anbringung auf Grund einer gesonderten Vereinbarung erfolgt ist wie Schaukästen, Steckschilder, Sonnenschutzvorrichtungen, Antennenanlagen u.d.gl.
8. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Insbesondere bedürfen auch vom Mieter beabsichtigte Veränderungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Mietgegenstand oder in sonstigen Teilen der Liegenschaft, wie insb. Leitungsverstärkungen, der Zustimmung des Vermieters. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung auf Abgeltungsansprüche.
9. In allen Fällen einer baulichen Veränderung hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
10. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

1. Es obliegt dem Mieter allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen zur Erreichung des vereinbarten Verwendungszweckes auf eigene Kosten selbst zu erwirken; der Vermieter trifft keine Haftung für den Fall der Nichterteilung derartiger Bewilligungen.
2. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
3. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien unzulässig.

§ 5 (Verbot der Überlassung an Dritte)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist außerhalb des Anwendungsbereiches des § 12a MRG nicht gestattet.

§ 6 (Anzeigepflichten des Mieters)

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Veräußerung oder Verpachtung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Ist der Mieter eine juristische Person oder Personengesellschaft des Handelsrechts, so haben die vertretungsbefugten Organe entscheidende Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflußmöglichkeiten in der Gesellschaft, wie etwa die Veräußerung von Anteilen, dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

§ 7 (Weitere Vereinbarungen)

Das Objekt wurde vom Mieter besichtigt. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß keinerlei Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden können.
S 15.000,-- Schilling fünfzehntausend Kaution hinterlegt.

§ 8 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß weder dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten noch deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 9 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich S .....4.741,--.....

somit für das Jahr S .....56.900,--.....

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Erwerberliste laut Beiblatt) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 8. MRZ. 1995

Nachfolgend firmenmäßige Unterfertigung durch zeichnungsberechtigte(s) Organ(e):

HEINZ [illegible]
Immobilien-[illegible]

Vermieter

[redacted]

Mieter

Beiblatt

Anlage./VII

Mietvertrag

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Tür Nr. 5

Gebührenpflichtig

Diese Schrift ist im Sinne der Die entstehenden Gebühren 20 G.T.K. 5 v. H. Wien, am 23

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Die ab 1. März 1997 geltenden Bestimmungen über Mietvertragsbefristungen sind berücksichtigt.

Zwischen Frau Rosa Holm und Mitbesitzer

als Vermieter

vertreten durch GV Heinz Prosser, Neulinggasse 23, 1030 Wien

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

[redacted]

Anschrift [redacted]

wird einvernehmlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1100 Wien

Senefeldergasse 58 Nr.: 58 Stiege Stock Tür 5

bestehend aus Zimmer, Küche, Kabinett

sowie weiters ausgestattet mit Dusche

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand. Die Nutzfläche beträgt ca. 50 m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

~~Aufzug~~ –

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1. Mai 1999 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

oder

~~2. Befristeter Mietvertrag~~

~~a. Für Mietwohnungen gemäß § 29 Abs. 1 Z 3c Mietrechtsgesetz-MRG~~
(Mindestens 3, ~~höchstens 10 Jahre~~)

b. Für Eigentumswohnungen mit Baubewilligung vor 8. 5. 1945 gemäß § 29 Abs. 1 Z 3b MRG
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

~~Das Mietverhältnis beginnt am~~ ~~und endet am~~ ~~ohne Kündigung.~~

oder

~~3. Ausbildungs (Studenten) - Mietvertrag gemäß § 29 Abs. 2 MRG~~

Der am _____ geborene Mieter mietet die Wohnung

zu Zwecken folgender Ausbildung _____ und wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen.

Das Mietverhältnis beginnt am _____

Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung, jedenfalls aber

- bei Mietvertragsabschluß vor Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit der Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters

(lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Vollendung des 27. Lebensjahres am _____)

- bei Mietvertragsabschluß nach Vollendung des 22. Lebensjahres des Mieters mit Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Abschluß des Mietvertrages (lediglich zur Information bzw. Evidenzhaltung: Ende des Mietvertrages jedenfalls am _____)

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich zu entrichten und besteht aus
   - dem Hauptmietzins in Höhe von S 1.000,--
   - dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen S 1.000,--
   - dem gesetzmäßigen Anteil an:
     - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
     - besonderen Aufwendungen
   - der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

   S 2.000,--

Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen Verfügungen) aliquot bei Veränderungen der Nutzfläche; die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche ist ausgeschlossen.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von

  S _____ zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt
- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG

  erhöhte Hauptmietzins von S _____ für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis _____ zu entrichten.

~~a) Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 a oder b ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 und 7a MRG auf Befristungsdauer vorgesehene~~ Abschlag (bei einer Vertragsdauer von weniger als 4 Jahren 30% - von mindestens 4, aber weniger als 7 Jahren 20% - von mindestens 7 Jahren 10%) wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung S _____

- ....% Befristungsabschlag - S _____

~~Hauptmietzins im Befristungszeitraum S~~

b) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.

c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

3. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 4,36

4. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden - gesetzliche Versicherungen zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit _____ %.
6. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
7. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 5 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozeßkosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, daß er von der verspäteten Zahlung - sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut - nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, daß der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, daß der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch das dem Hausbesorger gebührende außerordentliche Entgelt und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsstelle unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich S 2.000,--

somit für das Jahr S 24.000,--

§ 9 (Hausordnung, zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet)

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, daß die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.

   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlaßten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.

   Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. in- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.

    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen, die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.

    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Hausbesperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. Bei Häusern mit Aufzug:
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. Bei Häusern mit Zentralheizung:
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, daß keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar .....

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien am 15.04.1999

HEINZ FROSSER
Immobilienverwaltung
1030 Wien

Vermieter

[redacted]

Mieter

Anlage. VIII

01086

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der **CPI Achte Realwerte Verwaltun** als Eigentümer des Hauses **1100 Wien, Senefeldergasse 58** vertreten durch die CPI Hausverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3 im Folgenden kurz *Vermieter* genannt, einerseits

und

2. [redacted] im Folgenden *kurz Mieter* genannt, anderseits,

wie folgt:

I. MIETGEGENSTAND

1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung **Top 7** im **Erdgschoss** im Hause **1100 Wien, Senefeldergasse 58.**

1.2. Der Mieter mietet die oben angeführte Wohnung bestehend aus 1 Vorraum, 1 Küche, 1 Zimmer, 1 Bad mit Dusche und WC mit einer Gesamtnutzfläche von 30,90 m².

1.3. Das Bestandsobjekt umfasst eine (bessere) Ausstattung gemäß § 15 a Abs 1 MRG **Kategorie A** und befindet sich aufgrund einer Generalsanierung (Sockelsanierung) des Hauses in einem sehr ordnungsgemäßen Erhaltungszustand mit guter Lage.

1.4. Der Mieter wird in Kenntnis gesetzt, dass sich die Wohnung in einem Gründerzeithaus befindet und aufgrund der Bauweise, Art und Alter, von vornherein mit einer höheren Feuchtigkeit zu rechnen ist. Die Feuchtigkeit kann durch ausreichendes Stosslüften und verstärktes Heizen verhindert werden. Wird dies seitens Mieter vernachlässigt oder mit Absicht herbeigeführt, ist der Eigentümer schad und klaglos zu halten.

1.5. Da der Mietgegenstand nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet wird, wird dem Mieter unter Bezugnahme auf § 6 Abs 1Z 16 UstG in Verbindung mit § 10 Abs 2 Z 4a UstG der derzeit begünstigte Umsatzsteuersatz von 10 % (mit Ausnahme einer ggf. als Nebenleistung erbrachten Lieferung von Wärme, für die ein Ust-Satz von 20% besteht) vorgeschrieben.

II. VERWENDUNGSZWECK

2.1. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet allfälliger Rechtsansprüche des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

III. DAUER UND KÜNDIGUNG

Unbefristeter Mietvertrag:

3.1. Das Mietverhältnis beginnt am **01. Oktober 2020** und wird auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen.

3.2. Wichtige Gründe, welche den Vermieter zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages berechtigen, werden in § 30 Abs 2 MRG genannt und werden diese ausdrücklich in den Vertrag mit einbezogen.

3.3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:

.....

IV. MIETZINS

4.1. Bei Wohnungen:

Der Mietzins besteht aus

-	dem Hauptmietzins (dzt. Richtwert inkl. Zu- und Abschläge) von dzt. monatlich	€	253,31
-	Lagezuschlag	€	0,00
-	dem der Nutzfläche entsprechenden Betriebskosten-Anteil von derzeit informativ	€	71,07
-	dem Anteil für besondere Aufwendungen von derzeit informativ	€	9,26
-	dem Anteil für Wasserkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	den Anteil für Heizkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 10 % und	€	33,36
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20% für Heizkosten	€	0,00
-	Gesamt Brutto	€	367,00

Jene Leistungen, für die in der oben angeführten Tabelle über die Berechnung des Mietzinses kein Entgelt eingefügt wurde, sind vom Vermieter nicht zu erbringen. Diese Leistungen hat der Mieter auf eigene Kosten selbst zu besorgen.

4.2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG:
Als maßgebende Umstände wurde die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels), sowie die Wohnumgebung des Hauses und Infrastruktur berücksichtigt. **Der Lagezuschlag wurde dem Mieter vor der Unterzeichnung bekanntgegeben.**

Maßgebende Umstände für die überdurchschnittliche Lage sind [die ruhige Lage, gute Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, gute Infrastruktur durch eine optimale Nahversorgung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Grün- und Erholungsanlagen in der umliegenden Umgebung].

Der Vermieter behält sich das ausschließliche Recht vor, den gesetzlich zulässigen Lagezuschlag je nach Änderung der Gesetzeslage anzupassen.

4.3. Festgehalten wird, dass der Mieter dem Vermieter den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen als Betriebskosten auch dann zu ersetzen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster), Sturmschäden ... zustimmt bzw. zugestimmt hat.

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzliche Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar

.....

.....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus den diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 4 Pkt. 6 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Informativ wird bekannt gegeben, dass derzeit folgende Versicherungen bestehen:

-	Feuer	Jahresprämie derzeit	€	899,76
-	Haftpflicht	Jahresprämie derzeit	€	2.506,92
-	Leitungswasser	Jahresprämie derzeit	€	4.652,56

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

-	Sturmschaden	Jahresprämie derzeit	€	656,24

Nein, ich stimme nicht zu □ Ja, ich stimme zu □

Der Vermieter gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteile des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmt bzw. zugestimmt hat. Erörtert wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen gedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären, sich jedoch im Fall trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung nicht vorhandener Mietzinsreserven eine Hauptmietzinserhöhung nach § 18 MRG ergeben könnte.

4.4. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, der besonderen Aufwendungen zu jedem Monatsersten ein gleich bleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).

V. BÜRGE UND ZAHLER

5.1. Sofern ein Vertragspartner als Bürge und Zahler fungiert, verpflichtet er sich unwiderruflich für alle aus dem Mietvertrag, seiner Anbahnung und seiner Beendigung ergebenden Forderungen des Vermieters gegen den Mieter als Bürge und Zahler uneingeschränkt einzustehen. Der Bürge ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Anschrift und seiner Telefonnummer unverzüglich bekannt zu geben.

VI. FÄLLIGKEIT MIETZINS

6.1. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus, abweichend von § 16 Abs 3 MRG, jeweils **am Fünften des Kalendermonats fällig**, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens – für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.

Der Mieter verpflichtet sich, die monatliche Mietzinszahlung mittels eines Abbuchungsauftrages für Lastenschriften über ein Girokonto einer österreichischen Bank abzuwickeln. Sämtliche Zahlungen des Mieters haben auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto und für den Vermieter spesenfrei zu erfolgen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, trägt die durch eine andere Zahlungsart dem Vermieter entstandenen Mehrkosten der Mieter.

Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.
Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.

Im Falle der nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses obliegt die Widmung des Eingangs von Zahlungen seitens des Mieters dem Vermieter, sofern diese Zahlungen vom Mieter nicht schriftlich anderwärtig gewidmet wurden.

Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

VII. WERTSICHERUNG

7.1. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert, vereinbart.

7.2. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten **Verbraucherpreisindex 2015** oder dem an seine Stelle tretenden Index.

7.3. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzinses kommen kann.

VIII. AUFRECHNUNGSVERBOT

8.1. Die Aufrechnung allfälliger Forderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters (Mietzins einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters sowie dann, wenn die Gegenforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind - ausgeschlossen.

IX. ERHALTUNGSPFLICHTEN

9.1 Der Mieter muss das Mietobjekt und seine Einrichtungen in einer solchen Art warten und instand halten, dass den **anderen Mietern und dem Vermieter keinerlei Nachteile** erwachsen. Insbesondere betrifft das die Elektroleitungs- Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen und sanitären Anlagen gemäß (MRG § 8 Abs 1: LGZ Wien 39 R 405/09m MietSlg 62.239)

9.2 Auf Verlangen des Vermieters ist vom Mieter der Nachweis über die Durchführung der notwendigen und fachgerechten Wartungsmaßnahmen (Thermenwartung) zu erbringen (mindestens 1x jährlich zu Beginn der Heizperiode).

9.3 Um Schimmelbildung vorzubeugen ist in allen Räumen auf ausreichende Belüftung (Stoßlüften) zu achten, insbesondere aber in Räumen in welchen ohnehin mit erhöhter Luftfeuchtigkeit zu rechnen ist. Sofern Schimmelbildungen auftreten sind diese vom Mieter fachgerecht zu entfernen und der Hausverwaltung unverzüglich zu melden.

9.4. Beschriftungen der Gegensprechanlage sind auf Veranlassung und Kosten des Mieters von einer Fachfirma optisch angepasst an den Bestand vorzunehmen.

9.5. Der Mieter hat jeden am Mietgegenstand entstandenen Schaden, soweit er nicht zu dessen Beseitigung selber verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Leitungsverstopfungen hat der Mieter bis zur Fallleitung auf seine Kosten zu beseitigen.

9.6. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

9.7. Der Mieter hat Arbeiten, die zur Erhaltung des Gesamtobjektes samt Außenanlagen oder einzelner Mietgegenstände notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden und ist nicht berechtigt, aufgrund solcher Arbeiten Schadenersatz zu verlangen oder den Mietzins zu mindern.

X. GEBRAUCH DES MIETGEGENSTANDES

10.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen (insbesondere bau- und feuerpolizeilichen) Vorschriften zu behandeln.

10.2. **Der Mieter** ist zum Abschluss einer **angemessenen Hausratsversicherung,** die auch eine private Haftpflichtversicherung inkludiert, **verpflichtet.** Der Nachweis der Versicherung ist 14 Tage nach der Wohnungsübergabe der Hausverwaltung vorzulegen.

10.3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern aus einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher oder beauftragte Professionisten entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge udgl. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

10.4. Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise im Käfig gehaltene Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) sowie die artgerechte Haltung von Katzen und Hunden – bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.

XI. GEBRAUCH ALLGEMEINER TEILE

11.1. Der Mieter hat die allgemeinen Teile des Hauses und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften zu behandeln. Er haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung der allgemeinen Teile des Hauses und/oder der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Professionisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

11.2. Im Übrigen gelten auch für den Gebrauch der allgemeinen Teile die Bestimmungen des Pkt. X. 10.4.

11.3. Der Hauptmieter ist berechtigt, das von ihm gemietete Objekt entsprechend dem **Mietvertrag**, der **Hausordnung**, dem **Zweck** des Mietvertrages und entsprechend dem **Ortsgebrauch** und der **Verkehrssitten** zu benützen. Daher sind auch übliche Beeinträchtigungen zu akzeptieren, sofern sie das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten.

11.4. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen, jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes ist verboten.

XII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN UND VERBESSERUNGEN

12.1. Veränderungen am Mietgegenstand u.a. auch an den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen hat der Mieter dem Vermieter unter detaillierter Angabe von

Art und Umfang der beabsichtigten Änderungen so rechtzeitig im Vorhinein schriftlich anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann.

12.2. Hinsichtlich der vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen trifft ihn die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).

XIII. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

13.1. Der Hauptmieter muss zulassen, dass der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person das von ihm gemietete Objekt **betritt**, wenn dies **aus wichtigen Gründen** notwendig ist. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.

13.2. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. Sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seien Kosten zugänglich zu machen.

13.3. Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand nach Voranmeldung zu Zwecken der Besichtigung zu betreten, bei Gefahr in Verzug jedoch sofort bei jeder Tages- und Nachtzeit. Bei Kündigungen bzw. Auflösung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigung- bzw. Räumungsfrist bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, zu gewährleisten.

13.4. Der Mieter wird organisieren, dass der Mietgegenstand auch während Abwesenheit des Mieters nach Terminbekanntgabe und mit Beistellung einer Vertrauensperson des Mieters vom Vermieter oder von diesem abgeleiteten Dritte betreten werden kann.

XIV. Haftung des Vermieters

14.1. Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder dritter Personen entstehen, sofern der Vermieter oder die Personen, für die er einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich auch nicht um Personenschäden handelt.

XV. Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte

15.1. Die **Untervermietung** oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes ist **unzulässig.**

15.2. Eine gänzliche oder teilweise Übertragung bzw. Abtretung der Mietrechte durch den Mieter, in welcher Form auch immer, ist unzulässig.

XVI. Rückstellung des Mietgegenstandes

16.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Bei Rückstellung hat der Mieter durch

Aushändigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten regelmäßig nachgekommen ist. Ist der Mieter hiezu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren. Ebenso hat der Mieter den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung der Bezüge der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telefon, etc.) zu erbringen. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung auf Kosten des Mieters durchzuführen.

16.2.Schäden, die auf einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Instandhaltungs- bzw. Wartungs- bzw. Anzeigepflichten des Mieters am Mietgegenstand bzw. den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen durch den Mieter oder die Personen, für die der Mieter einzustehen hat, entstanden sind, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters von hiezu befugten Fachleuten fachgerecht beheben lassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räum aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

16.3. Veränderungen, insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken, etc. (z. B. Wechsel der Farben in dunkle Töne und/oder Wechsel des Materials) hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

XVII. KAUTION

17.1. Der Mieter erlegt vor Vertragsunterfertigung eine Kaution in Höhe von **€ 1.468,00** (in Worten: Euro **eintausendvierhundertachtundsechzig)** auf die ihm bekanntgegebenen Kontoverbindung als Sicherheitsleistung für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

17.2. Die Kaution dient zur Sicherstellung des Mietentgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes sowie überhaupt der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung einschließlich der Sicherstellung allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Mieter darf diese Kaution keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen.

17.3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses Forderungen gegen den Mieter (z. B. für Mietzinsrückstände), Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietgegenstand aus der Kaution zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

XVIII. HAUSORDNUNG

18.1. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der ausgehändigten Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet. Es ist insbesondere verboten und stellt einen nachteiligen Gebrauch der Bestandsache und eine Störung der Hausgemeinschaft dar, Gegenstände jeglicher Art auch nur vorübergehend im Hof, in der Einfahrt oder sonstigen Flächen, die nicht zum Mietgegenstand gehören, zu lagern. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art in der Einfahrt oder im Hof ist verboten.

Das Grillen mit Kohlegrillern ist sowohl auf Balkonen als auch Grünflächen, seien dies Allgemeinflächen oder dem Bestandobjekt zugehörige Flächen, ausnahmslos untersagt. Das Grillen mit Elektrogrillgeräten ist im ortsüblichen Ausmaß gestattet. Dabei ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass durch Rauchimmissionen angrenzende Nachbarn nicht unzumutbar in ihrer Lebensweise beeinträchtigt werden.

XIX. KOSTEN, GEBÜHREN, SONSTIGES

19.1. Die Kosten für die Vergebührung (darunter wird die Rechtsgeschäftsgebühr nach dem Bestimmungen des Gebührengesetzes verstanden) sind entsprechend der Änderung des Gebührengesetzes vom 10.11.2017 über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen für Hauptmieter abgeschafft. Keine Auswirkung hat die Änderung des Gebührengesetzes auf die Kosten für die Gebühr auf Urkunden über den Abschluss von

Bestandverträgen über Räumlichkeiten, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet werden (z.B. Geschäftsräumlichkeiten). Bei Bestandverträgen über Bestandobjekte, die gemischt genutzt werden, ist die Gebühr auf Urkunden vom Mieter zu tragen, wenn die Räumlichkeiten überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Eine Vergebührungspflicht für Bürgen und Zahler über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen wird rückwirkend mit der Novelle aufgehoben. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer für ein Kalenderjahr **€ 4.404,00.** beträgt. Bei dieser Betragsangabe handelt es sich nur um eine informative Mitteilung. Sollte abweichend von dem genannten Gesamtmietzins der Berechnung der Rechtsgeschäftsgebühren eine andere Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt werden und sich demnach ein höherer Gebührenbetrag ergeben, ist auch dieser höhere Betrag vom Mieter zu tragen. Etwaige Maklerkosten trägt der Mieter.

XX. HAFTUNG

20.1. Mehrere Mieter schulden die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

XXI. FORMGEBOTE

21.1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene ANSCHRIFT, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

21.2. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben den aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertretern des Vermieters (Vorstand, Prokuristen,) nur die aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertreter der Hausverwaltung (Geschäftsführung, Prokuristen) berechtigt sind, dem Mieter zusätzlich Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

XXII. SCHRIFTFORM

22.1. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen. Schreiben via E-Mail genügen diesem Formerfordernis nicht. Die einzuhaltende Schriftform gilt auch für den Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie für jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages.

22.2. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

[redacted]

Datum: 01.10.2020

Für den Mieter

CPT
Hausverwaltung GmbH
Hainburgasse 3
A-1030 Wien

Datum: 01.10.2020

Für den Vermieter

ZUSATZVEREINBARUNG zum MIETVERTRAG
beginnend mit 1.10.2020
für
Senefeldergasse 58, 1100 Wien, Top 7

abgeschlossen zwischen:

1. der **CPI Achte Realwerte Verwaltun** als Eigentümer des Hauses **1100 Wien, Senefeldergasse 58** vertreten durch die CPI Hausverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3 im Folgenden kurz *Vermieter* genannt, einerseits

und

2. [redacted] im Folgenden *kurz Mieter* genannt, anderseits,

(beide gemeinsam in der Folge kurz *Vertragsparteien* genannt)

wie folgt:

§ 1 Vertragsgegenstand

Diese Zusatzvereinbarung betrifft das Bestandsobjekt Top 7 an der Liegenschaft Senefeldergasse 58, 1100 Wien, mit einem Gesamtausmaß von 30,90 m². Diese Vereinbarung stellt eine Ergänzung zum Mietvertrag vom _____ dar. Der Mietvertrag umfasst ausschließlich den Innenraum des Bestandobjektes.

CPI Hausverwaltung GmbH

Hahngasse 3
A-1090 Wien
T: +43 1/409 54 40 -0
F: +43 1/319 30 61
E: hausverwaltung@cpi co.at
W: www.cpi.co.at

FN 203027 w, HG Wien
UID ATU56089805

CPI IMMOBILIEN

§ 2 Übereinkommen

Zwischen den Vertragsparteien wird wie folgt vereinbart:

Es wird festgehalten, dass der abgeschlossene Mietvertrag für die Wohnung Top 7 an der Liegenschaft Senefeldergasse 58, 1100 Wien, am _____ abgeschlossen wurde, ausdrücklich zu den in diesem Vertrag gewünschten Bedingungen. Das Mietverhältnis beginnt mit 1.10.2020 und wurde auf unbefristete Zeit abgeschlossen; dies im beidseitigen Anerkenntnis, dass der Mietzins angemessen und marktüblich ist.

Der Mieter erklärt sich mit der Höhe des zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Mietzinses für einverstanden und bestätigt dessen Angemessenheit. Auf einen Befristungsabschlag wurde im Hinblick auf die von vornherein vorgesehene unbefristete Vermietung von beiden Seiten ausdrücklich verzichtet.

Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Dauer und entsprechend den Kriterien der Angemessenheit mit einer Bruttomonatsmiete in Höhe von € 367,00 abgeschlossen.

Die Vertragsparteien bestätigen ausdrücklich, dass sie die Zuschläge zur Bemessung des Mietzinses für das gegenständliche Bestandsobjekt ausdrücklich anerkennen und die zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Nettomiete ausdrücklich als angemessen bestätigen, dies insbesondere im Hinblick auf die besondere Ausbau- und Ausstattungsqualität der Wohneinheit und des gesamten Objektes.

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass folgende gesetzlich anerkannte Zuschläge dem Richtwertmietzins hinzuzurechnen sind, welche der Mieter ausdrücklich anerkennt und als angemessen bestätigt:

- Besonders guter Grundriss (5%)
- Zentraler Vorraum (5%)
- Fliesen im Bad und WC (3%)
- Deckenbeleuchtung (3%)

Hahngasse 3
A-1090 Wien
T: +43 1/409 54 40 -0
F: +43 1/319 30 61
E: hausverwaltung@cpi.co.at
W: www.cpi.co.at
FN 203027 w, HG Wien
UID ATU56089805

- Gegensprechanlage (1%)
- Telekabelanschluss (1%)
- Telefonanschluss (1%)
- Geschirrspülanschluss (2%)
- Waschmaschinenanschluss (2%)
- Kellerabteil (2%)
- Neuwertiger Zustand der Wohnung bei Anmietung (5%)

Die Vertragsparteien bestätigen daher, dass dem gesetzlichen Mietzins die gesetzlich anerkannten obenstehende Zuschläge hinzuzurechnen sind. Daraus ergibt sich daraus ein Nettomietzins von € 8,20 pro m².

Die Vertragsparteien bestätigen ausdrücklich, dass der vereinbarte Mietzins insgesamt deutlich unter dem Marktwert liegt.

Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf die Einleitung eines Schlichtungsstellenverfahrens und/oder eines Gerichtsverfahrens zur Überprüfung der Angemessenheit des zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Mietzinses und auf rechtliche Schritte im Zusammenhang mit dem Mietvertrag und der Zusatzvereinbarung, jedenfalls soweit es sich um die Höhe und Anerkennung des Mietzinses handelt.

Die Vertragsparteien erklären, dass diese Zusatzvereinbarung ausdrücklich auf eigenen Wunsch des Mieters verfasst und insbesondere frei von List, Zwang oder Druck oder sonstigen denkbaren Rechtsgründen abgeschlossen wurde.

§ 3 Allgemeines

Diese Zusatzvereinbarung ist mit Tag der Unterfertigung gültig.

CPI Hausverwaltung GmbH

Hahngasse 3
A-1090 Wien
T: +43 1/409 54 40 -0
F: +43 1/319 30 61
E: hausverwaltung@cpi.co.at
W: www.cpi.co.at
FN 203027 w, HG Wien
UID ATU56089805

Die Vertragsparteien halten fest, dass neben dieser Vereinbarung keine weiteren mündlichen Vereinbarungen, insbesondere Abreden bestehen. Jede Abänderung oder Ergänzung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Wien, am 01.10.20

[redacted]

Für den Mieter

Wien, am 01.10.20

CPI Hausverwaltung GmbH A-1090 Wien

Für den Vermieter

CPI Hausverwaltung GmbH

Hahngasse 3
A-1090 Wien

T: +43 1/409 54 40 -0
F: +43 1/319 30 61
E: hausverwaltung@cpi co at
W: www cpi co.at

FN 203027 w, HG Wien
UID ATU56089805

Anlage. IX

01086

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der **CPI Achte Realwerte Verwaltung GmbH** als Eigentümer des Hauses **1100 Wien, Senefeldergasse 58** vertreten durch die CPI Hausverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3 im Folgenden kurz *Vermieter* genannt, einerseits

und

2. [redacted] im Folgenden *kurz*
3. [redacted] im Folgenden *kurz* *Mieterin* genannt, anderseits,

wie folgt:

I. MIETGEGENSTAND

1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung **Top 8** im Hause **1100 Wien, Senefeldergasse 58.**

1.2. Der Mieter mietet die oben angeführte Wohnung bestehend aus 1 Vorraum, 1 Küche, 1 Zimmer, 1 Bad mit Dusche und WC mit einer Gesamtnutzfläche von 30,49 m².

1.3. Das Bestandsobjekt umfasst eine (bessere) Ausstattung gemäß § 15 a Abs 1 MRG **Kategorie A** und befindet sich aufgrund einer Generalsanierung (Sockelsanierung) des Hauses in einem sehr ordnungsgemäßen Erhaltungszustand mit guter Lage.

1.4. Der Mieter wird in Kenntnis gesetzt, dass sich die Wohnung in einem Gründerzeithaus befindet und aufgrund der Bauweise, Art und Alter, von vornherein mit einer höheren Feuchtigkeit zu rechnen ist. Die Feuchtigkeit kann durch ausreichendes Stosslüften und verstärktes Heizen verhindert werden. Wird dies seitens Mieter vernachlässigt oder mit Absicht herbeigeführt, ist der Eigentümer schad und klaglos zu halten.

1.5. Da der Mietgegenstand nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet wird, wird dem Mieter unter Bezugnahme auf § 6 Abs 1Z 16 UstG in Verbindung mit § 10 Abs 2 Z 4a UstG der derzeit begünstigte Umsatzsteuersatz von 10 % (mit Ausnahme einer ggf. als Nebenleistung erbrachten Lieferung von Wärme, für die ein Ust-Satz von 20% besteht) vorgeschrieben.

II. VERWENDUNGSZWECK

2.1. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

III. DAUER UND KÜNDIGUNG

Unbefristeter Mietvertrag:

3.1. Das Mietverhältnis beginnt am **1. April 2019** und wird auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen.

3.2. Wichtige Gründe, welche den Vermieter zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages berechtigen, werden in § 30 Abs 2 MRG genannt und werden diese ausdrücklich in den Vertrag mit einbezogen.

3.3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:

.....

IV. MIETZINS

4.1. Bei Wohnungen:

Der Mietzins besteht aus

-	dem Hauptmietzins (dzt. Richtwert inkl. Zu- und Abschläge) von dzt. monatlich	€	258,65
-	Lagezuschlag	€	0,00
-	dem der Nutzfläche entsprechenden Betriebskosten-Anteil von derzeit informativ	€	64,03
-	dem Anteil für besondere Aufwendungen von derzeit informativ	€	9,14
-	dem Anteil für Warmwasserkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	den Anteil für Heizkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 10 % und	€	33,18
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20% für Heizkosten	€	0,00
-	Gesamt Brutto	**€**	**365,00**

Jene Leistungen, für die in der oben angeführten Tabelle über die Berechnung des Mietzinses kein Entgelt eingefügt wurde, sind vom Vermieter nicht zu erbringen. Diese Leistungen hat der Mieter auf eigene Kosten selbst zu besorgen.

4.2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG:
Als maßgebende Umstände wurde die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels), sowie die Wohnumgebung des Hauses und Infrastruktur berücksichtigt. **Der Lagezuschlag wurde dem Mieter vor der Unterzeichnung bekanntgegeben.**

Maßgebende Umstände für die überdurchschnittliche Lage sind [die ruhige Lage, gute Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, gute Infrastruktur durch eine optimale Nahversorgung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Grün- und Erholungsanlagen in der umliegenden Umgebung].

Der Vermieter behält sich das ausschließliche Recht vor, den gesetzlich zulässigen Lagezuschlag je nach Änderung der Gesetzeslage anzupassen.

4.3.Festgehalten wird, dass der Mieter dem Vermieter den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen als Betriebskosten auch dann zu ersetzen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster), Sturmschäden ... zustimmt bzw. zugestimmt hat.

Informativ wird bekannt gegeben, dass derzeit folgende Versicherungen bestehen:

-	Feuer	Jahresprämie derzeit	€	633,76
-	Sturmschaden	Jahresprämie derzeit	€	560,08
-	Haftpflicht	Jahresprämie derzeit	€	2.025,40
-	Leitungswasser	Jahresprämie derzeit	€	5.297,80

4.4. Die Mieter Herr/Frau Wolfgang und Sarah Genser stimmen dem Abschluss/der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch und Sturmschäden ausdrücklich zu bzw. treten den bestehenden Verträgen bei.

4.5. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, der besonderen Aufwendungen zu jedem Monatsersten ein gleich bleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).

V. BÜRGE UND ZAHLER

5.1. Sofern ein Vertragspartner als Bürge und Zahler fungiert, verpflichtet er sich unwiderruflich für alle aus dem Mietvertrag, seiner Anbahnung und seiner Beendigung ergebenden Forderungen des Vermieters gegen den Mieter als Bürge und Zahler uneingeschränkt einzustehen. Der Bürge ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Anschrift und seiner Telefonnummer unverzüglich bekannt zu geben.

VI. FÄLLIGKEIT MIETZINS

6.1. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus, abweichend von § 16 Abs 3 MRG, jeweils **am Fünften des Kalendermonats fällig**, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens – für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.

Der Mieter verpflichtet sich, die monatliche Mietzinszahlung mittels eines Abbuchungsauftrages für Lastenschriften über ein Girokonto einer österreichischen Bank abzuwickeln. Sämtliche Zahlungen des Mieters haben auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto und für den Vermieter spesenfrei zu erfolgen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, trägt die durch eine andere Zahlungsart dem Vermieter entstandenen Mehrkosten der Mieter.

Im Falle der nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses obliegt die Widmung des Eingangs von Zahlungen seitens des Mieters dem Vermieter, sofern diese Zahlungen vom Mieter nicht schriftlich anderwärtig gewidmet wurden.

VII. WERTSICHERUNG

7.1. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert, vereinbart.

7.2. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 oder dem an seine Stelle tretenden Index.

7.3. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzinses kommen kann.

VIII. AUFRECHNUNGSVERBOT

8.1. Die Aufrechnung allfälliger Forderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters sowie dann, wenn die Gegenforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind - ausgeschlossen.

IX. ERHALTUNGSPFLICHTEN

9.1 Der Mieter muss das Mietobjekt und seine Einrichtungen in einer solchen Art warten und instand halten, dass den **anderen Mietern und dem Vermieter keinerlei Nachteile** erwachsen. Insbesondere betrifft das die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen (MRG § 8 Abs 1: LGZ Wien 39 R 405/09m MietSlg 62.239)

9.2 Auf Verlangen des Vermieters ist vom Mieter der Nachweis über die Durchführung der notwendigen und fachgerechten Wartungsmaßnahmen (Thermenwartung) zu erbringen (mindestens 1x jährlich zu Beginn der Heizperiode).

9.3 Um Schimmelbildung vorzubeugen ist in allen Räumen auf ausreichende Belüftung (Stoßlüften) zu achten, insbesondere aber in Räumen in welchen ohnehin mit erhöhter Luftfeuchtigkeit zu rechnen ist. Sofern Schimmelbildungen auftreten sind diese vom Mieter fachgerecht zu entfernen und der Hausverwaltung unverzüglich zu melden.

9.4. Beschriftungen der Gegensprechanlage sind auf Veranlassung und Kosten des Mieters von einer Fachfirma optisch angepasst an den Bestand vorzunehmen.

9.5. Der Mieter hat jeden am Mietgegenstand entstandenen Schaden, soweit er nicht zu dessen Beseitigung selber verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Leitungsverstopfungen hat der Mieter bis zur Fallleitung auf seine Kosten zu beseitigen.

9.6. Der Mieter hat Arbeiten, die zur Erhaltung des Gesamtobjektes samt Außenanlagen oder einzelner Mietgegenstände notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden und ist nicht berechtigt, aufgrund solcher Arbeiten Schadenersatz zu verlangen oder den Mietzins zu mindern.

X. GEBRAUCH DES MIETGEGENSTANDES

10.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen (insbesondere bau- und feuerpolizeilichen) Vorschriften zu behandeln.

10.2. **Der Mieter** ist zum Abschluss einer **angemessenen Hausratsversicherung,** die auch eine private Haftpflichtversicherung inkludiert, **verpflichtet.** Der Nachweis der Versicherung ist 14 Tage nach der Wohnungsübergabe der Hausverwaltung vorzulegen.

10.3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern aus einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher oder beauftragte Professionisten entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge udgl. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

10.4. Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise im Käfig gehaltene Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) sowie die artgerechte Haltung von Katzen und Hunden – bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.

XI. GEBRAUCH ALLGEMEINER TEILE

11.1. Der Mieter hat die allgemeinen Teile des Hauses und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften zu behandeln. Er haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung der allgemeinen Teile des Hauses und/oder der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Professionisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

11.2. Im Übrigen gelten auch für den Gebrauch der allgemeinen Teile die Bestimmungen des Pkt. X. 10.4.

11.3. Der Hauptmieter ist berechtigt, das von ihm gemietete Objekt entsprechend dem **Mietvertrag**, der **Hausordnung**, dem **Zweck** des Mietvertrages und entsprechend dem **Ortsgebrauch** und der **Verkehrssitten** zu benützen. Daher sind auch übliche Beeinträchtigungen zu akzeptieren, sofern sie das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten.

XII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN UND VERBESSERUNGEN

12.1. Veränderungen am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter detaillierter Angabe von Art und Umfang der beabsichtigten Änderungen so rechtzeitig im Vorhinein schriftlich anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann.

12.2. Hinsichtlich der vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen trifft ihn die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Nach Rückstellung der Wohnung **verzichtet** der **Mieter** auf die **Investitionskosten.**

XIII. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER

13.1. Der Hauptmieter muss zulassen, dass der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person das von ihm gemietete Objekt **betritt**, wenn dies **aus wichtigen Gründen** notwendig ist.

13.2. Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand nach Voranmeldung zu Zwecken der Besichtigung zu betreten, bei Gefahr in Verzug jedoch sofort bei jeder Tages- und Nachtzeit. Bei Kündigungen bzw. Auflösung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigung- bzw. Räumungsfrist bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, zu gewährleisten.

13.3. Der Mieter wird organisieren, dass der Mietgegenstand auch während Abwesenheit des Mieters nach Terminbekanntgabe und mit Beistellung einer Vertrauensperson des Mieters vom Vermieter oder von diesem abgeleiteten Dritte betreten werden kann.

XIV. HAFTUNG DES VERMIETERS

14.1. Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder dritter Personen entstehen, sofern der Vermieter oder die Personen, für die er einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich auch nicht um Personenschäden handelt.

XV. ÜBERLASSUNG DES MIETGEGENSTANDES AN DRITTE

15.1. Die **Untervermietung** oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes ist **unzulässig.**

15.2. Eine gänzliche oder teilweise Übertragung bzw. Abtretung der Mietrechte durch den Mieter, in welcher Form auch immer, ist unzulässig.

XVI. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

16.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Aushändigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten regelmäßig nachgekommen ist. Ist der Mieter hiezu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren. Ebenso hat der Mieter den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung der Bezüge der

Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telefon, etc.) zu erbringen. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung auf Kosten des Mieters durchzuführen.

16.2.Schäden, die auf einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Instandhaltungs- bzw. Wartungs- bzw. Anzeigepflichten des Mieters am Mietgegenstand bzw. den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen durch den Mieter oder die Personen, für die der Mieter einzustehen hat, entstanden sind, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters von hiezu befugten Fachleuten fachgerecht beheben lassen.
16.3. Veränderungen, insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken, etc. (z. B. Wechsel der Farben und/oder des Materials) hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

XVII. KAUTION

17.1. Der Mieter erlegt vor Vertragsunterfertigung eine Kaution in Höhe von **€ 2.180,00** (in Worten: Euro **zweitausendeinhundertachtzig**) auf die ihm bekanntgegebenen Kontoverbindung als Sicherheitsleistung für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

17.2. Die Kaution dient zur Sicherstellung des Mietentgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes sowie überhaupt der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung einschließlich der Sicherstellung allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Mieter darf diese Kaution keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen.

17.3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses Forderungen gegen den Mieter (z. B. für Mietzinsrückstände), Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietgegenstand aus der Kaution zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

XVIII. HAUSORDNUNG

18.1. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der ausgehändigten Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet. Es ist insbesondere verboten und stellt einen nachteiligen Gebrauch der Bestandsache und eine Störung der Hausgemeinschaft dar, Gegenstände jeglicher Art auch nur vorübergehend im Hof, in der Einfahrt oder sonstigen Flächen, die nicht zum Mietgegenstand gehören, zu lagern. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art in der Einfahrt oder im Hof ist verboten.

Das Grillen mit Kohlegrillern ist sowohl auf Balkonen als auch Grünflächen, seien dies Allgemeinflächen oder dem Bestandobjekt zugehörige Flächen, ausnahmslos untersagt. Das Grillen mit Elektrogrillgeräten ist im ortsüblichen Ausmaß gestattet. Dabei ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass durch Rauchimmissionen angrenzende Nachbarn nicht unzumutbar in ihrer Lebensweise beeinträchtigt werden.

XIX. KOSTEN, GEBÜHREN, SONSTIGES

19.1. Die Kosten für die Vergebührung (darunter wird die Rechtsgeschäftsgebühr nach dem Bestimmungen des Gebührengesetzes verstanden) sind entsprechend der Änderung des Gebührengesetzes vom 10.11.2017 über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen für Hauptmieter abgeschafft. Keine Auswirkung hat die Änderung des Gebührengesetzes auf die Kosten für die Gebühr auf Urkunden über den Abschluss von Bestandverträgen über Räumlichkeiten, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet werden (z.B. Geschäftsräumlichkeiten). Bei Bestandverträgen über Bestandobjekte, die gemischt genutzt werden, ist die Gebühr auf Urkunden vom Mieter zu tragen, wenn die Räumlichkeiten überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Eine Vergebührungspflicht für Bürgen und Zahler über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen wird rückwirkend mit der Novelle aufgehoben. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer für ein Kalenderjahr **€ 4.380,00** beträgt. Bei dieser Betragsangabe handelt es sich nur um eine informative Mitteilung. Sollte abweichend von dem genannten Gesamtmietzins der Berechnung der Rechtsgeschäftsgebühren eine andere Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt werden und sich demnach ein

höherer Gebührenbetrag ergeben, ist auch dieser höhere Betrag vom Mieter zu tragen. Etwaige Maklerkosten trägt der Mieter.

XX. HAFTUNG

20.1. Mehrere Mieter schulden die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

XXI. FORMGEBOTE

21.1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene ANSCHRIFT, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

21.2. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben den aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertretern des Vermieters (Vorstand, Prokuristen,) nur die aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertreter der Hausverwaltung (Geschäftsführung, Prokuristen) berechtigt sind, dem Mieter zusätzlich Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

XXII. SCHRIFTFORM

22.1. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen. Schreiben via E-Mail genügen diesem Formerfordernis nicht. Die einzuhaltende Schriftform gilt auch für den Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie für jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages.

22.2. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Datum: 28.3.19

[redacted]

Für den Mieter

Datum: 28.3.19

[redacted]

Für den Mieter

Datum: 28.03.2019

CRI Hausverwaltung GmbH
Wiedner Hauptstraße 32
1040 Wien

Für den Vermieter

ZUSATZVEREINBARUNG zum MIETVERTRAG

beginnend mit 1.4.2019
für
Senefeldergasse 58, 1100 Wien, Top 8

abgeschlossen zwischen:

1. der **CPI Achte Realwerte Verwaltung GmbH** als Eigentümer des Hauses **1100 Wien, Senefeldergasse 58** vertreten durch die CPI Hausverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3 im Folgenden kurz *Vermieter* genannt, einerseits

und

2. [redacted] im Folgenden *kurz Mieter* genannt, anderseits,

3. [redacted] im Folgenden *kurz Mieterin* genannt, anderseits,

(beide gemeinsam in der Folge kurz *Vertragsparteien* genannt)

wie folgt:

§ 1 Vertragsgegenstand

Diese Zusatzvereinbarung betrifft das Bestandsobjekt Top 8 an der Liegenschaft Senefeldergasse 58, 1100 Wien, mit einem Gesamtausmaß von 30,49 m². Diese

Hahngasse 3
A-1090 Wien
T: +43 1/409 54 40 -0
F: +43 1/319 30 61
E: hausverwaltung@cpi.co.at
W: www.cpi.co.at
FN 203027 w, HG Wien
UID ATU56089805

Vereinbarung stellt eine Ergänzung zum Mietvertrag vom _____ dar. Der Mietvertrag umfasst ausschließlich den Innenraum des Bestandobjektes.

§ 2 Übereinkommen

Zwischen den Vertragsparteien wird wie folgt vereinbart:

Es wird festgehalten, dass der abgeschlossene Mietvertrag für die Wohnung Top 8 an der Liegenschaft Senefeldergasse 58, 1100 Wien, am _____ abgeschlossen wurde, ausdrücklich zu den in diesem Vertrag gewünschten Bedingungen. Das Mietverhältnis beginnt mit 01.04.2019 und wurde auf unbefristete Zeit abgeschlossen; dies im beidseitigen Anerkenntnis, dass der Mietzins angemessen und marktüblich ist.

Der Mieter erklärt sich mit der Höhe des zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Mietzinses für einverstanden und bestätigt dessen Angemessenheit. Auf einen Befristungsabschlag wurde im Hinblick auf die von vornherein vorgesehene unbefristete Vermietung von beiden Seiten ausdrücklich verzichtet.

Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Dauer und entsprechend den Kriterien der Angemessenheit mit einer Bruttomonatsmiete in Höhe von € 365,00 abgeschlossen.

Die Vertragsparteien bestätigen ausdrücklich, dass sie die Zuschläge zur Bemessung des Mietzinses für das gegenständliche Bestandsobjekt ausdrücklich anerkennen und die zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Nettomiete ausdrücklich als angemessen bestätigen, dies insbesondere im Hinblick auf die besondere Ausbau- und Ausstattungsqualität der Wohneinheit und des gesamten Objektes.

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass folgende gesetzlich anerkannte Zuschläge dem Richtwertmietzins hinzuzurechnen sind, welche der Mieter ausdrücklich anerkennt und als angemessen bestätigt:

- Besonders guter Grundriss (5%)

- Zentraler Vorraum (5%)
- Fliesen im Bad und WC (3%)
- Deckenbeleuchtung (3%)
- Gegensprechanlage (1%)
- Telekabelanschluss (1%)
- Telefonanschluss (1%)
- Geschirrspülanschluss (2%)
- Waschmaschinenanschluss (2%)
- Kellerabteil (2%)
- Neuwertiger Zustand der Wohnung bei Anmietung (5%)

Die Vertragsparteien bestätigen daher, dass dem gesetzlichen Mietzins die gesetzlich anerkannten obenstehende Zuschläge hinzuzurechnen sind. Daraus ergibt sich daraus ein Nettomietzins von € 8,48 pro m^2.

Die Vertragsparteien bestätigen ausdrücklich, dass der vereinbarte Mietzins insgesamt deutlich unter dem Marktwert liegt.

Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf die Einleitung eines Schlichtungsstellenverfahrens und/oder eines Gerichtsverfahrens zur Überprüfung der Angemessenheit des zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Mietzinses und auf rechtliche Schritte im Zusammenhang mit dem Mietvertrag und der Zusatzvereinbarung, jedenfalls soweit es sich um die Höhe und Anerkennung des Mietzinses handelt.

Die Vertragsparteien erklären, dass diese Zusatzvereinbarung ausdrücklich auf eigenen Wunsch des Mieters verfasst und insbesondere frei von List, Zwang oder Druck oder sonstigen denkbaren Rechtsgründen abgeschlossen wurde.

CPI Hausverwaltung GmbH

Hahngasse 3
A-1090 Wien
T: +43 1/409 54 40 -0
F: +43 1/319 30 61
E: hausverwaltung@cpi.co.at
W: www.cpi.co.at
FN 203027 w, HG Wien
UID ATU56089805

CPI IMMOBILIEN

§ 3 Allgemeines

Diese Zusatzvereinbarung ist mit Tag der Unterfertigung gültig.

Die Vertragsparteien halten fest, dass neben dieser Vereinbarung keine weiteren mündlichen Vereinbarungen, insbesondere Abreden bestehen. Jede Abänderung oder Ergänzung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Wien, am 28.3.19

[redacted]

Für den Mieter

Wien, am 28.3.19

[redacted]

Für den Mieter

Wien, am 28.03.2019

CPI ung GmbH sse 3 Wien

Für den Vermieter

Wien, am 28.03.2019

CPI Hausverwaltung GmbH

Hahngasse 3
A-1090 Wien
T: +43 1/409 54 40 -0
F: +43 1/319 30 61
E: hausverwaltung@cpi.co.at
W: www.cpi.co.at
FN 203027 w, HG Wien
UID ATU56089805

Anlage / X

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Vermieter:	CPI Achte Realwerte Verwaltungs GmbH vertreten durch: proVentus Immobilienverwaltung - Stefan Langhammer 1070 Wien, Apollogasse 20
Mieter:	[redacted]
Mietobjekt:	Bestandobjekt Top 9 im Haus 1100 Wien, Senefeldergasse 58 mit einer Nutzfläche von ca. 71,75 m²
bestehend aus:	3 Zimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, WC, Terrasse, Kellerabteil
Mietbeginn:	01.09.2023
Mietende:	31.08.2033
Mietzins:	EUR 569,94 zzgl. monatl. Betriebskosten (dzt. EUR 172,18), zzgl. Liftbetriebskosten (dzt. EUR 21,52) zzgl. USt in gesetzlicher Höhe
Wertsicherung:	Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt gem. § 5 des Richtwertgesetzes
Nutzung:	ausschließlich für Wohnzwecke
Kaution:	EUR 2.700,00

Der Vermieter ist Eigentümer des umseits genannten Hauses und zur Vermietung berechtigt.

Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandobjektes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses, Dachbodens, Kellers, Hofes oder der Einfahrt.

Dieses Mietverhältnis soll nur so weit den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegen, als dessen Anwendung nicht vertraglich ausgeschlossen werden kann.

I. Mietgegenstand

1) Der Mietgegenstand hat die Kategorie A im Sinne der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.

2) Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt, so dass er dessen Zustand kennt. Er übernimmt ihn daher in dem ihm bekannten Zustand und bestätigt, ihn in gutem, ordnungsgemäßem Zustand übernommen zu haben.

3) Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen, befinden sich in funktionstüchtigem Zustand.

4) Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder eines Ausstattungsmerkmales beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

II. Mietdauer

Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 31.08.2033. Es kann vor dem Mietende von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu jedem Monatsletzten schriftlich aufgekündigt werden. Der Mieter verzichtet jedoch auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes auf einen Zeitpunkt der vor dem 31.08.2024 liegt, sodass das Mietverhältnis erstmals zum 31.12.2024 enden kann.

Der Vermieter ist berechtigt die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

III. Mietzins

1) Der Mietzins besteht aus

a) dem vereinbarten Hauptmietzins,

b) dem auf das Bestandobjekt entfallenden Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Ausmaß von 5,71 % sowie Liftbetriebskosten in Höhe von 5,71 %,

c) den Verwaltungsauslagen in der durch § 22 MRG in der jeweils in Kraft stehenden Fassung geregelten Höhe,

d) der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 10 %), berechnet von allen Mietzinsbestandteilen der lit. a. bis c.

Als Hauptmietzins wird ein Betrag in der Höhe von EUR 574,00 monatlich vereinbart (§ 16 Abs. 2 MRG).

Beim vereinbarten Hauptmietzins wurde der Befristungsabschlag gemäß § 16 Abs. 7 MRG (25%) berücksichtigt. Der Hauptmietzins ohne Befristungsabschlag beträgt EUR 717,50.

Dieser Hauptmietzins ergibt sich aufgrund der Berücksichtigung und Bewertung folgender Kriterien:

Ausstattung und Lage der Wohnung:
Telefon- und Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss, 1. Stock, Aufzug, Ruhelage.

Lage (Wohnumgebung) des Hauses:
Die Infrastruktur der Umgebung ist durch zahlreiche Geschäfte, Lokale, kulturelle und sportliche Einrichtungen hervorragend. Die Anbindung an das Stadtzentrum sowie internationale Verkehrsverbindungen ist durch öffentliche Verkehrsmittel, namentlich die U-Bahn-Linie U1, sowie die Straßenbahn 11, Autobus 7A, 65A, 66A und Regional-, und Fernreisenbahnanschluss sehr gut gegeben.

Demnach errechnet sich der Mietzins wie folgt:

Hauptmietzins	EUR	569,94
+ dzt. monatliche Betriebskostenpauschale	EUR	172,18
+dzt. monatliche Liftbetriebskosten	EUR	21,52
+ Umsatzsteuer 10%	EUR	76,36
gesamt	**EUR**	**840,00**

Die Berechnung des Richtwertmietzinses, insbesondere des Lagezuschlages, wurde dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages ausdrücklich bekannt gegeben und von diesem zur Kenntnis genommen.

2) Zusätzlich zum Mietzins hat der Mieter die auf das gegenständliche Bestandobjekt entfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (derzeit §§ 21 ff MRG) zu bezahlen. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung, der Erweiterung und/oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses, insbesondere gegen Leitungswasserschäden, Feuer, Glasbruch und Sturmschaden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

Der verhältnismäßige Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Bestandobjektes zur Gesamtfläche des Hauses. Eine Nichtbenützung allgemeiner Anlagen befreit den Mieter nicht von der Entrichtung des dafür auf ihn entfallenden Kostenanteiles.

Die Betriebskosten werden in monatlich gleichbleibenden Pauschalbeträgen dem Mieter vorgeschrieben.

Der Vermieter verpflichtet sich bis zum 30.06. des Folgejahres anhand von Belegen entsprechend abzurechnen. Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentlicher Abgaben und sonstiger Aufwendungen erfolgt in diesem Fall durch fristgerechte Auflage der Rechnungsbelege in der Kanzlei des Hausverwalters. Eine sich daraus ergebende Betriebskostennachzahlung oder das entstandene Guthaben ist auszugleichen.

Bei gestiegenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben kann auch während des Jahres eine Erhöhung des Pauschalbetrages erfolgen.

3) Der Mietzins sowie die Betriebskosten samt gesetzlicher Umsatzsteuer sind jeweils am 5. eines jeden Monates im Voraus zur Zahlung fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen maßgebend.

Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in Höhe von 1 % p.M. sowie Mahnspesen in Höhe von EUR 10,00 für jede Mahnung berechnet. Die monatliche Zahlung hat auf das von der Hausverwaltung bekannt zu gebende Konto zu erfolgen. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.

4) Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Vermieter auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der Mieter erklärt ausdrücklich, sich nicht auf stillschweigende Zustimmung des Vermieters zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

5) Der Mieter ist nicht berechtigt, eventuelle Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben könnte, mit dem Mietzins zu kompensieren und im Hinblick auf solche den Mietzins oder das Bestandobjekt ganz oder teilweise zurückzubehalten.

IV. Wertsicherung

1) Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt gem. § 5 RichtwertG. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert.

2) Sollte die Wertsicherung gem. der § 5 RichtwertG nicht mehr möglich sein, so dient zur Berechnung der Wertsicherung der von der Statistik Austria verlautbarte Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte durch den Bundesminister verlautbarte Indexzahl.

3) Der Hauptmietzins verändert sich dann in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 3 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 3 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes.

4) Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekannt geben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses, ab dem der Indexveränderung folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

V. Kaution

1) Der Mieter hat die Kaution in Form einer Barkaution oder einer Bankgarantie zur Sicherstellung für den Mietzins sowie allenfalls mitvermieteter Einrichtungsgegenstände zu übergeben. Die Barkaution wird verzinst und während der Vertragsdauer dem Kapital hinzugerechnet. Sie ist verrechenbar und zurückzustellen 4 Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses und Räumung bzw. Übergabe des Mietobjektes, sofern dann feststeht, dass keine Gegenforderungen des Vermieters aus diesem Mietvertrag bestehen (Beschädigungen, Reinigungs- und Speditionskosten, Mietrückstände, Kosten, Gerichts- oder Anwaltskosten u. a.).
Die Hinterlegung der Kaution entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten (z.B. Mietzinszahlung). Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kaution aufzurechnen.

2) Der Vermieter ist berechtigt, sämtliche Forderungen aus dem Mietvertrag - sofern diese dem MRG bzw. ABGB entsprechen - mit der bei ihm erliegenden Kaution zu verrechnen. Nimmt der Vermieter dieses Recht in Anspruch, so ist der Mieter verpflichtet, die Kaution über Aufforderung des Vermieters gegebenenfalls wieder auf die auf Seite 1 genannte Höhe aufzufüllen.

VI. Erhaltungspflicht des Mieters

1) Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand und verpflichtet sich unter Ausschluss der Bestimmungen des § 1096 ABGB den Mietgegenstand einschließlich aller Einbauten und Zubehör pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleich gutem Zustand - unter Berücksichtigung der normalen Abnützung - gereinigt und weiß ausgemalt, geräumt von eigenen Fahrnissen, jedenfalls zur sofortigen Weitervermietung bereit, zurückzustellen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen, sowie die Antennenanlage instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.

Die Kombitherme ist einmal jährlich zu warten und stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Bei Rückstellung des Mietgegenstandes sind die Wartungsunterlagen vorzulegen. Liegt die letzte Wartung länger als ein Jahr zurück, so wird eine Thermenwartung auf Kosten des Mieters durchgeführt.

Der Mieter erklärt, dem Vermieter aus einer Verletzung dieser ihn treffenden Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten.

Nur ernste Schäden an der Substanz des Hauses hat der Vermieter auf seine Kosten zu beheben. Derartige Schäden hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

2) Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes, sowie wegen mangelnder Wartung durch den Mieter oder seiner Mitarbeiter und Besucher entstehen.

3) Der Mieter verpflichtet sich auch den Mietgegenstand ausreichend zu lüften und in der kalten Jahreszeit ordnungsgemäß zu beheizen, um so zu gewährleisten, dass Feuchtigkeitsansammlungen bzw. Schimmelbildungen unterbleiben.

VII. Veränderungen am Mietgegenstand

durch den Vermieter:

1) Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.
2) Weiters ist der Mieter verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung seiner Wohnung zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandobjekten zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist. In diesem Fall ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

durch den Mieter:

1) Veränderungen des Mietobjektes - auch Verbesserungen - verpflichtet sich der Mieter dem Vermieter mit genauen Angaben zuvor anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung der Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne vorherige Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Die Instandhaltungspflicht des Mieters erfasst auch solche vorgenommenen Veränderungen. Bauarbeiten jeder Art, die der Mieter vornimmt, haben ohne Störung für andere Mieter zu erfolgen. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter hinsichtlich aller aus diesem Grund gegen ihn geltend gemachter Ansprüche schad- und klaglos zu halten.

2) Gemäß § 9 Abs. 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Bestandverhältnisses auf Wunsch des Vermieters zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Allfällige Investitionsgüter, die bei Beendigung des Bestandverhältnisses mit dem Mietgegenstand erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz nicht entfernt werden können, gehen ohne Anspruch auf Aufwandersatz - sofern § 10 MRG nichts anderes vorsieht - in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf jeglichen Ersatz für nützlichen Aufwand im Sinne der §§ 1037, 1097 ABGB.

3) Weiters ist der Mieter verpflichtet, eine angemessene Haushalts- und Glasbruchversicherung abzuschließen.

VIII. Untervermietung

1) Dem Mieter ist es - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet, das Bestandobjekt oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben.

2) Weiters darf keine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, ohne ausdrückliche Genehmigung des Vermieters erfolgen.

3) Erfolgt dennoch eine Untervermietung oder eine Weitergabe, so wird dies ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG vereinbart.

IX. Betreten des Mietgegenstandes

1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Hausverkaufes mit Miet- und Kaufinteressenten zu besichtigen.

2) Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß - nach vorheriger Anmeldung - zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten.

3) Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. Dies gilt auch für Gegenstände, deren Anbringung aufgrund einer gesonderten Vereinbarung erfolgt ist, wie Sonnenschutzvorrichtungen, Antennenanlagen und dgl.

X. Allgemeine Bestimmungen

1) Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.

2) Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung des Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, ihn im Übrigen jedoch bestehen lässt.

3) Der Mieter hat die Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, genau einzuhalten. Weiters ist der Mieter bei Benützung des Mietgegenstandes verpflichtet, alle öffentlichrechtlichen Vorschriften, insbesondere alle baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. Soweit der Vermieter den Behörden für die Einhaltung derartiger Vorschriften verantwortlich ist, wird der Mieter über jeweilige Aufforderung des Vermieters unverzüglich alle Maßnahmen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind und den Vermieter schadlos halten.

4) Bei Erhöhung des Mietzinses gemäß § 18 MRG verpflichtet sich der Mieter, diesen erhöhten Mietzins zu bezahlen.

5) Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Irrtums.

6) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

7) Sämtliche zur Vorschreibung gelangenden Gebühren und Abgaben aller Art sind vom Mieter zu tragen. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

8) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die Vertragsteile bestimmt ist.

9) Beide Vertragsteile unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag dem sachlich zuständigen Gericht in Wien.

10) Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG vereinbart.

Wien, am 02.08.13

proVentus
Langhammer Immobilienverwaltung
1070 Wien, Apollogasse 20 • office@proVentus.at
Phone 01/526 45 31-0 • Fax 01/526 45 31-90

CPI Achte Realwerte Verwaltungs GmbH
vertreten durch:
proVentus Immobilienverwaltung
Stefan Langhammer

Wien, am 02.08.13

[redacted]

Anlage I X I

01086

MIETVERTRAG

Gebühr gem. § 33 TP5 Geb.G. beim FA f. Geb. u. VerkST. Wien unter Steuer Nr. 044/8240 Ref. 27 entrichtet Gebührenjournal Lfd. Nr. 76 95 9015 € 284,68

abgeschlossen zwischen:

1. der **CPI 8. Realwerte Verwaltung GmbH** als Eigentümer des Hauses **1100 Wien, Senefeldergasse 58** vertreten durch die CPI Hausverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3 im Folgenden kurz *Vermieter* genannt, einerseits

und

2. [redacted] im Folgenden kurz *Mieter* genannt, anderseits,

wie folgt:

I. MIETGEGENSTAND

1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung **Top 13-14** im Hause **1100 Wien, Senefeldergasse 58.**

1.2. Der Mieter mietet die oben angeführte Wohnung bestehend aus 1 Vorraum, 1 Küche, 2 Zimmer, 1 Abstellraum, 1 Bad mit Wanne und 1 WC.

1.3. Das Bestandsobjekt umfasst eine Ausstattung gemäß § 15 a Abs 1 MRG **Kategorie A** und befindet sich aufgrund einer Generalsanierung (Sockelsanierung) des Hauses in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand mit guter Lage.

1.4. Die Wohnung ist ausgestattet wie folgt:

In der Toilette WC- Bürste und Papierrollenhalter, Duschwand/Spritzschutz bei Badewanne, im Bad Etagere, Wandspiegel inkl. Halogenbeleuchtung, in der Küche befindet sich eine Küchenzeile bestehend einem Hochschrank mit integrierten Kühlschrank samt Gefrierfach, weiteren vier Unterbaukästen mit eingebautem Backofen, eingebauten Ceranfeld und einer Edelstahlspüle, drei Oberschränke mit eingebautem Dunstabzug sowie einem Geschirrspüler.

1.5. Wird im Vollanwendungsbereich des MRG eine Wohnung „möbliert", das heißt **mit Einrichtungsgegenständen**, vermietet, darf dafür ein angemessenes Entgelt verlangt werden. Dies richtet sich nach der **Amortisationsquote.** Die Amortisationsquote ist der Wiederbeschaffungswert zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, wobei die voraussichtliche Restnutzungsdauer in die Berechnung miteinbezogen wird.

1.6. Der Mieter wird in Kenntnis gesetzt, dass sich die Wohnung in einem Gründerzeithaus befindet und aufgrund der Bauweise, von vornherein mit einer **höheren Feuchtigkeit** zu rechnen ist. Die Feuchtigkeit kann durch ausreichendes Stosslüften und verstärktes Heizen verhindert werden. Wird dies seitens Mieter vernachlässigt oder mit Absicht herbeigeführt, ist der Eigentümer schad und klaglos zu halten.

1.7. Da der Mietgegenstand nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet wird, wird dem Mieter unter Bezugnahme auf § 6 Abs 1Z 16 UstG in Verbindung mit § 10 Abs 2 Z 4a UstG der derzeit begünstigte Umsatzsteuersatz von 10 % (mit Ausnahme einer ggf. als Nebenleistung erbrachten Lieferung von Wärme, für die ein Ust-Satz von 20% besteht) vorgeschrieben.

II. VERWENDUNGSZWECK

2.1. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

III. DAUER UND KÜNDIGUNG

Unbefristeter Mietvertrag:

3.1. Das Mietverhältnis beginnt am **1. Juni 2015** und wird auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen.

3.2. Als wichtiger Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG, der den Vermieter zur vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung des Mietverhältnisses berechtigt, wird vereinbart:

a) Die Ermöglichung von bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses konkret absehbaren Umbauarbeiten und baulichen Veränderungen im Bereich des Mietgegenstandes.
b) Verkauf des Hauses, wenn durch Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses eine Veräußerung der Liegenschaft erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird.

IV. MIETZINS

4.1. Bei Wohnungen:

Der Mietzins besteht aus

-	dem Hauptmietzins daher	€	492,76
-	dem der Nutzfläche entsprechenden Betriebskosten-Anteil von derzeit informativ	€	124,47
-	dem Anteil für besondere Aufwendungen von derzeit informativ	€	19,13
-	dem Anteil für Warmwasserkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände		
-	welche unter Pkt. 1.5. näher erläutert werden	€	0,00
-	den Anteil für Heizkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 10 % und	€	63,64
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20 % für mitvermietete Einrichtung	€	0,00
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20% für Heizkosten	€	0,00
-	Gesamt Brutto	€	700,00

Jene Leistungen, für die in der oben angeführten Tabelle über die Berechnung des Mietzinses kein Entgelt eingefügt wurde, sind vom Vermieter nicht zu erbringen. Diese Leistungen hat der Mieter auf eigene Kosten selbst zu besorgen.

4.2. Festgehalten wird, dass der Mieter dem Vermieter den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen als Betriebskosten auch dann zu ersetzen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster), Sturmschäden ... zustimmt bzw. zugestimmt hat.

Informativ wird bekannt gegeben, dass derzeit folgende Versicherungen bestehen:

-	Feuer	Jahresprämie derzeit	€	567,00
-	Sturmschaden	Jahresprämie derzeit	€	568,72
-	Haftpflicht	Jahresprämie derzeit	€	1.705,80
-	Leitungswasser	Jahresprämie derzeit	€	4.490,68

4.3. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, der besonderen Aufwendungen zu jedem Monatsersten ein gleich bleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).

V. BÜRGE UND ZAHLER

5.1. Sofern ein Vertragspartner als Bürge und Zahler fungiert, verpflichtet er sich unwiderruflich für alle aus dem Mietvertrag, seiner Anbahnung und seiner Beendigung ergebenden Forderungen des Vermieters gegen den

Mieter als Bürge und Zahler uneingeschränkt einzustehen. Der Bürge ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Anschrift und seiner Telefonnummer unverzüglich bekannt zu geben.

VI. FÄLLIGKEIT

6.1. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils **am Fünften des Kalendermonats fällig**, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens – für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.

6.2. Tritt der Mieter von einem auf 4 oder 5 Jahren befristeten Vertrag nach **fünf Monaten** zurück, steht dem Vermieter ein Schadenersatzanspruch zu. Diese wird nämlich als frustrierte Aufwendung geltend gemacht.

VII. WERTSICHERUNG

7.1. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert, vereinbart.

7.2. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index.

7.3. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzinses kommen kann.

VIII. AUFRECHNUNGSVERBOT

8.1. Die Aufrechnung allfälliger Forderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters sowie ausgenommen dann, wenn die Gegenforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind - ausgeschlossen.

IX. ERHALTUNGSPFLICHTEN

9.1 Der Mieter muss das Mietobjekt und seine Einrichtungen in einer solchen Art warten und instand halten, sodass die **anderen Mieter und der Vermieter keinerlei Nachteile** haben. Insbesondere betrifft das die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen (MRG § 8 Abs 1: LGZ Wien 39 R 405/09m MietSlg 62.239)

9.2 Auf Verlangen des Vermieters ist vom Mieter der Nachweis über die Durchführung der notwendigen und fachgerechten Wartungsmaßnahmen zu erbringen (mindestens 1x jährlich zu Beginn der Heizperiode).

9.3 Um eine Schimmelbildung vorzubeugen ist in allen Räumen auf ausreichende Belüftung zu achten, insbesondere aber in Räumen mit ohnehin erhöhter Luftfeuchtigkeit zu rechnen ist. Ständig gekippte Fenster sind zu vermeiden. Sofern Schimmelbildungen auftreten sind diese vom Mieter fachgerecht zu entfernen und der Hausverwaltung unverzüglich zu melden.

9.4. Beschriftungen der Gegensprechanlage sind auf Veranlassung und Kosten des Mieters von einer Fachfirma optisch angepasst an den Bestand vorzunehmen.

X. GEBRAUCH DES MIETGEGENSTANDES

10.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen und den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter

Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften (insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften) zu behandeln.

10.2. **Der Mieter** ist zum Abschluss einer **angemessenen Hausratsversicherung,** die auch eine private Haftpflichtversicherung inkludiert, **verpflichtet.** Der Nachweis der Versicherung ist 14 Tage nach der Wohnungsübergabe der Hausverwaltung vorzulegen.

10.3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern aus einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes (der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände bzw. der für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) oder einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes (der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände bzw. der für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher oder beauftragte Professionisten entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge udgl. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

10.4. Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise im Käfig gehaltene Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) sowie die artgerechte Haltung von einer Katze und einem Hund – bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.

XI. GEBRAUCH ALLGEMEINER TEILE

11.1. Der Mieter hat die allgemeinen Teile des Hauses und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften zu behandeln. Er haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter , den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung der allgemeinen Teile des Hauses und/oder der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Professionisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

11.2. Im Übrigen gelten auch für den Gebrauch der allgemeinen Teile die Bestimmungen des Pkt. X. 10.5.

11.3. Der Hauptmieter ist berechtigt, das von ihm gemietete Objekt entsprechend dem **Mietvertrag**, der **Hausordnung**, dem **Zweck** des Mietvertrages und entsprechend dem **Ortsgebrauch** und der **Verkehrssitten** zu benützen. Daher sind auch übliche Beeinträchtigungen zu akzeptieren, sofern sie das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten.

XII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN UND VERBESSERUNGEN

12.1. Wesentliche Veränderungen (Verbesserungen) am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter detaillierter Angabe von Art und Umfang der beabsichtigten Änderungen so rechtzeitig im Vorhinein anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann.

Diese wesentlichen Veränderungen (Verbesserungen) dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.

12.2. Bei allen Veränderungen kann der Vermieter seine **Zustimmung** davon abhängig machen, dass diese bei Rückgabe des Mietobjektes **wieder entfernt** werden.

12.3. Hinsichtlich der vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen trifft ihn die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Nach Rückstellung der Wohnung **verzichtet** der **Mieter** auf die **Investitionskosten.**

XIII. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER

13.1. Der Hauptmieter muss zulassen, dass der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person das von ihm gemietete Objekt **betritt**, wenn das **aus wichtigen Gründen** notwendig ist.

XIV. HAFTUNG DES VERMIETERS

14.1. Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder dritter Personen entstehen, sofern der Vermieter oder die Personen, für die er einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich auch nicht um Personenschäden handelt.

XV. ÜBERLASSUNG DES MIETGEGENSTANDES AN DRITTE

15.1. Die Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes unzulässig. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet bzw. überlassen werden soll oder wenn der in Aussicht genommene Untermietzins ein im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt oder wenn die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters bzw. des sonstigen Nutzers übersteigen würde oder wenn mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter bzw. der sonstige Nutzer den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

15.2. Eine gänzliche oder teilweise Übertragung bzw. Abtretung der Mietrechte durch den Mieter, in welcher Form auch immer, ist unzulässig.

XVI. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

16.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Dies gilt auch für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Aushändigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten regelmäßig nachgekommen ist. Ist der Mieter hiezu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren. Ebenso hat der Mieter den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung der Bezüge der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telefon, etc.) zu erbringen. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung auf Kosten des Mieters durchzuführen.

16.2. Schäden, die auf einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Instandhaltungs- bzw. Wartungs- bzw. Anzeigepflichten des Mieters am Mietgegenstand, dem mitvermieteten Einrichtungsgegenständen bzw. den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen durch den Mieter oder die Personen, für die der Mieter einzustehen hat, entstanden sind, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters von hiezu befugten Fachleuten fachgerecht beheben lassen. Dies gilt insbesondere auch für die Böden des Mietgegenstandes. Wegen Eindringen von Feuchtigkeit, Flecken oder sonstigen Verfärbungen beschädigte Böden werden auf Kosten des Mieters in dem betroffenen Raum ganzflächig durch einen Boden gleicher Art und Güte wie der beschädigte Belag erneuert.

16.3. Veränderungen, insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken, etc. (z. B. Wechsel der Farben und/oder des Materials) hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies gilt jedoch nicht für wesentliche Verbesserungen. Wesentliche Verbesserungen sind die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen, die der Senkung des Energieverbrauches dienende Ausgestaltung des Mietgegenstandes, Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert werden, die Einleitung eines Fernsprechanschlusses oder die Anbringung der nach dem Stand der Technik notwendigen Antennen und sonstigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

XVII. KAUTION

17.1. Der Mieter erlegt bei Vertragsunterfertigung eine Barkaution in Höhe von **€ 2.100,00** (in Worten: Euro **zweitausendeinhundert**) als Sicherheitsleistung für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

17.2. Die Kaution dient zur Sicherstellung des Mietentgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes sowie überhaupt der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung einschließlich der Sicherstellung allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Mieter darf diese Kaution keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen.

17.3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses Forderungen gegen den Mieter (z. B. für Mietzinsrückstände, Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietgegenstand bzw. an den mit gemieteten Einrichtungsgegenständen usw.) aus der Kaution zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

17.4. Der Kautionsbetrag ist nach korrekter Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Übergabe/Zurückstellung des Mietobjektes dem Mieter innerhalb von 30 Kalendertagen zurückzuerstatten.

XVIII. HAUSORDNUNG

18.1. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der ausgehändigten Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. Es ist insbesondere verboten und stellt einen nachteiligen Gebrauch der Bestandsache und eine Störung der Hausgemeinschaft dar, Gegenstände jeglicher Art auch nur vorübergehend im Hof, in der Einfahrt oder sonstigen Flächen, die nicht zum Mietgegenstand gehören, zu lagern. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art in der Einfahrt oder im Hof ist verboten.

XIX. KOSTEN, GEBÜHREN, SONSTIGES

19.1. Die Kosten für die Vergebührung (darunter wird die Rechtsgeschäftsgebühr nach dem Bestimmungen des Gebührengesetzes verstanden) und etwaige Maklerkosten trägt der Mieter. Dieser verpflichtet sich auch, den Vermieter hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer für ein Kalenderjahr **€ 8.400,00** beträgt. Bei dieser Betragsangabe handelt es sich nur um eine informative Mitteilung. Sollte abweichend von dem genannten Gesamtmietzins der Berechnung der Rechtsgeschäftsgebühren eine andere Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt werden und sich demnach ein höherer Gebührenbetrag ergeben, ist auch dieser höhere Betrag vom Mieter zu tragen.

XXI. HAFTUNG

21.1. Mehrere Mieter schulden die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

XXII. FORMGEBOTE

22.1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene ANSCHRIFT, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

22.2. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben den aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertretern des Vermieters (Vorstand, Prokuristen,) nur die aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertreter der Hausverwaltung (Geschäftsführung, Prokuristen) berechtigt sind, dem Mieter zusätzlich Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

XXIII. SCHRIFTFORM

23.1. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen. Schreiben via E-Mail genügen diesem Formerfordernis nicht. Die einzuhaltende Schriftform gilt auch für den Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie für jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages.

23.2. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Vermieter auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der Mieter erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des Vermieters zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

23.3. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Datum: 28.05.15

[redacted]

Für den Mieter

Datum: 28.05.2015

Für den Vermieter

Anlage I XII

01086

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der **CPI Achte Realwerte Verwaltung** als Eigentümer des Hauses **1100 Wien, Senefeldergase 58** vertreten durch die CPI Hausverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3 im Folgenden kurz *Vermieter* genannt, einerseits

und

2. [redacted] im Folgenden *kurz Mieterin* genannt, anderseits,

wie folgt:

I. MIETGEGENSTAND

1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung **Top 15-16** im **1. Stock** im Hause **1100 Wien, Senefeldergasse 58.**

1.2. Der Mieter mietet die oben angeführte Wohnung bestehend aus 1 Vorraum, 1 Küche, 2 Zimmer, 1 Bad mit Wanne und 1 WC mit einer Gesamtnutzfläche von 46,69 m².

1.3. Das Bestandsobjekt umfasst eine (bessere) Ausstattung gemäß § 15 a Abs 1 MRG **Kategorie A** und befindet sich aufgrund einer Generalsanierung (Sockelsanierung) des Hauses in einem sehr ordnungsgemäßen Erhaltungszustand mit guter Lage.

1.4. Der Mieter wird in Kenntnis gesetzt, dass sich die Wohnung in einem Gründerzeithaus befindet und aufgrund der Bauweise, Art und Alter, von vornherein mit einer höheren Feuchtigkeit zu rechnen ist. Die Feuchtigkeit kann durch ausreichendes Stosslüften und verstärktes Heizen verhindert werden. Wird dies seitens Mieter vernachlässigt oder mit Absicht herbeigeführt, ist der Eigentümer schad und klaglos zu halten.

1.5. Da der Mietgegenstand nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet wird, wird dem Mieter unter Bezugnahme auf § 6 Abs 1Z 16 UstG in Verbindung mit § 10 Abs 2 Z 4a UstG der derzeit begünstigte Umsatzsteuersatz von 10 % (mit Ausnahme einer ggf. als Nebenleistung erbrachten Lieferung von Wärme, für die ein Ust-Satz von 20% besteht) vorgeschrieben.

II. VERWENDUNGSZWECK

2.1. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet allfälliger Rechtsansprüche des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

III. DAUER UND KÜNDIGUNG

Unbefristeter Mietvertrag:

3.1. Das Mietverhältnis beginnt am **1. Juni 2021** und wird auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen.

3.2. Wichtige Gründe, welche den Vermieter zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages berechtigen, werden in § 30 Abs 2 MRG genannt und werden diese ausdrücklich in den Vertrag mit einbezogen.

3.3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:

.....

IV. MIETZINS

4.1. Bei Wohnungen:

Der Mietzins besteht aus

-	dem Hauptmietzins (dzt. Richtwert inkl. Zu- und Abschläge) von dzt. monatlich	€	396,68
-	dem der Nutzfläche entsprechenden Betriebskosten-Anteil von derzeit informativ	€	112,06
-	dem Anteil für besondere Aufwendungen von derzeit informativ	€	13,99
-	dem Anteil für Wasserkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	den Anteil für Heizkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 10 % und	€	52,27
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20% für Heizkosten	€	0,00
-	Gesamt Brutto	**€**	**575,00**

Jene Leistungen, für die in der oben angeführten Tabelle über die Berechnung des Mietzinses kein Entgelt eingefügt wurde, sind vom Vermieter nicht zu erbringen. Diese Leistungen hat der Mieter auf eigene Kosten selbst zu besorgen.

4.2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

Lagezuschlag gemäß § 16 Abs. 2 Z 4, Abs. 3 und 4 MRG:
Als maßgebende Umstände wurde die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels), sowie die Wohnumgebung des Hauses und Infrastruktur berücksichtigt. **Der Lagezuschlag wurde dem Mieter vor der Unterzeichnung bekanntgegeben.**

Maßgebende Umstände für die überdurchschnittliche Lage sind [die ruhige Lage, gute Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, gute Infrastruktur durch eine optimale Nahversorgung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Grün- und Erholungsanlagen in der umliegenden Umgebung].

Der Vermieter behält sich das ausschließliche Recht vor, den gesetzlich zulässigen Lagezuschlag je nach Änderung der Gesetzeslage anzupassen.

4.3. Festgehalten wird, dass der Mieter dem Vermieter den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen als Betriebskosten auch dann zu ersetzen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster), Sturmschäden ... zustimmt bzw. zugestimmt hat.

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzliche Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar

.....

.....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus den diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 4 Pkt. 6 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Informativ wird bekannt gegeben, dass derzeit folgende Versicherungen bestehen:

-	Feuer	Jahresprämie derzeit	€	906,92

- Haftpflicht	Jahresprämie derzeit	€	2.536,88
- Leitungswasser	Jahresprämie derzeit	€	4.704,40

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

- Sturmschaden	Jahresprämie derzeit	€	660,56

Nein, ich stimme nicht zu □ Ja, ich stimme zu [X]

Der Vermieter gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteile des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmt bzw. zugestimmt hat. Erörtert wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen gedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären, sich jedoch im Fall trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung nicht vorhandener Mietzinsreserven eine Hauptmietzinserhöhung nach § 18 MRG ergeben könnte.

4.4. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, der besonderen Aufwendungen zu jedem Monatsersten ein gleich bleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).

V. BÜRGE UND ZAHLER

5.1. Sofern ein Vertragspartner als Bürge und Zahler fungiert, verpflichtet er sich unwiderruflich für alle aus dem Mietvertrag, seiner Anbahnung und seiner Beendigung ergebenden Forderungen des Vermieters gegen den Mieter als Bürge und Zahler uneingeschränkt einzustehen. Der Bürge ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Anschrift und seiner Telefonnummer unverzüglich bekannt zu geben.

VI. FÄLLIGKEIT MIETZINS

6.1. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus, abweichend von § 16 Abs 3 MRG, jeweils **am Fünften des Kalendermonats fällig,** wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens – für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.

Der Mieter verpflichtet sich, die monatliche Mietzinszahlung mittels eines Abbuchungsauftrages für Lastenschriften über ein Girokonto einer österreichischen Bank abzuwickeln. Sämtliche Zahlungen des Mieters haben auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto und für den Vermieter spesenfrei zu erfolgen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, trägt die durch eine andere Zahlungsart dem Vermieter entstandenen Mehrkosten der Mieter.

Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.
Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.

Im Falle der nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses obliegt die Widmung des Eingangs von Zahlungen seitens des Mieters dem Vermieter, sofern diese Zahlungen vom Mieter nicht schriftlich anderwärtig gewidmet wurden.

Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

VII. WERTSICHERUNG

7.1. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert, vereinbart.

7.2. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten **Verbraucherpreisindex 2015** oder dem an seine Stelle tretenden Index.

7.3. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzinses kommen kann.

VIII. AUFRECHNUNGSVERBOT

8.1. Die Aufrechnung allfälliger Forderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters (Mietzins einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters sowie dann, wenn die Gegenforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind - ausgeschlossen.

IX. ERHALTUNGSPFLICHTEN

9.1 Der Mieter muss das Mietobjekt und seine Einrichtungen in einer solchen Art warten und instand halten, dass den **anderen Mietern und dem Vermieter keinerlei Nachteile** erwachsen. Insbesondere betrifft das die Elektroleitungs- Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen und sanitären Anlagen gemäß (MRG § 8 Abs 1: LGZ Wien 39 R 405/09m MietSlg 62.239)

9.2 Auf Verlangen des Vermieters ist vom Mieter der Nachweis über die Durchführung der notwendigen und fachgerechten Wartungsmaßnahmen (Thermenwartung) zu erbringen (mindestens 1x jährlich zu Beginn der Heizperiode).

9.3 Um Schimmelbildung vorzubeugen ist in allen Räumen auf ausreichende Belüftung (Stoßlüften) zu achten, insbesondere aber in Räumen in welchen ohnehin mit erhöhter Luftfeuchtigkeit zu rechnen ist. Sofern Schimmelbildungen auftreten sind diese vom Mieter fachgerecht zu entfernen und der Hausverwaltung unverzüglich zu melden.

9.4. Beschriftungen der Gegensprechanlage sind auf Veranlassung und Kosten des Mieters von einer Fachfirma optisch angepasst an den Bestand vorzunehmen.

9.5. Der Mieter hat jeden am Mietgegenstand entstandenen Schaden, soweit er nicht zu dessen Beseitigung selber verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Leitungsverstopfungen hat der Mieter bis zur Fallleitung auf seine Kosten zu beseitigen.

9.6. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

9.7. Der Mieter hat Arbeiten, die zur Erhaltung des Gesamtobjektes samt Außenanlagen oder einzelner Mietgegenstände notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden und ist nicht berechtigt, aufgrund solcher Arbeiten Schadenersatz zu verlangen oder den Mietzins zu mindern.

X. GEBRAUCH DES MIETGEGENSTANDES

10.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen (insbesondere bau- und feuerpolizeilichen) Vorschriften zu behandeln.

10.2. **Der Mieter** ist zum Abschluss einer **angemessenen Hausratsversicherung,** die auch eine private Haftpflichtversicherung inkludiert, **verpflichtet.** Der Nachweis der Versicherung ist 14 Tage nach der Wohnungsübergabe der Hausverwaltung vorzulegen.

10.3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern aus einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher oder beauftragte Professionisten entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge udgl. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

10.4. Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise im Käfig gehaltene Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) sowie die artgerechte Haltung von Katzen und Hunden – bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.

XI. GEBRAUCH ALLGEMEINER TEILE

11.1. Der Mieter hat die allgemeinen Teile des Hauses und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften zu behandeln. Er haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung der allgemeinen Teile des Hauses und/oder der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Professionisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

11.2. Im Übrigen gelten auch für den Gebrauch der allgemeinen Teile die Bestimmungen des Pkt. X. 10.4.

11.3. Der Hauptmieter ist berechtigt, das von ihm gemietete Objekt entsprechend dem **Mietvertrag**, der **Hausordnung**, dem **Zweck** des Mietvertrages und entsprechend dem **Ortsgebrauch** und der **Verkehrssitten** zu benützen. Daher sind auch übliche Beeinträchtigungen zu akzeptieren, sofern sie das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten.

11.4. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen, jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes ist verboten.

XII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN UND VERBESSERUNGEN

12.1. Veränderungen am Mietgegenstand u.a. auch an den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen hat der Mieter dem Vermieter unter detaillierter Angabe von Art und Umfang der beabsichtigten Änderungen so rechtzeitig im Vorhinein schriftlich anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann.

12.2. Hinsichtlich der vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen trifft ihn die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).

XIII. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER

13.1. Der Hauptmieter muss zulassen, dass der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person das von ihm gemietete Objekt **betritt**, wenn dies **aus wichtigen Gründen** notwendig ist. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.

13.2. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. Sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seien Kosten zugänglich zu machen.

13.3. Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand nach Voranmeldung zu Zwecken der Besichtigung zu betreten, bei Gefahr in Verzug jedoch sofort bei jeder Tages- und Nachtzeit. Bei Kündigungen bzw. Auflösung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigung- bzw. Räumungsfrist bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, zu gewährleisten.

13.4. Der Mieter wird organisieren, dass der Mietgegenstand auch während Abwesenheit des Mieters nach Terminbekanntgabe und mit Beistellung einer Vertrauensperson des Mieters vom Vermieter oder von diesem abgeleiteten Dritte betreten werden kann.

XIV. HAFTUNG DES VERMIETERS

14.1. Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder dritter Personen entstehen, sofern der Vermieter oder die Personen, für die er einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich auch nicht um Personenschäden handelt.

XV. ÜBERLASSUNG DES MIETGEGENSTANDES AN DRITTE

15.1. Die **Untervermietung** oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes ist **unzulässig.**

15.2. Eine gänzliche oder teilweise Übertragung bzw. Abtretung der Mietrechte durch den Mieter, in welcher Form auch immer, ist unzulässig.

XVI. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

16.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Aushändigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten regelmäßig nachgekommen ist. Ist der Mieter hiezu nicht in der Lage, ist der Vermieter

berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren. Ebenso hat der Mieter den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung der Bezüge der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telefon, etc.) zu erbringen. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung auf Kosten des Mieters durchzuführen.

16.2.Schäden, die auf einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Instandhaltungs- bzw. Wartungs- bzw. Anzeigepflichten des Mieters am Mietgegenstand bzw. den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen durch den Mieter oder die Personen, für die der Mieter einzustehen hat, entstanden sind, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters von hiezu befugten Fachleuten fachgerecht beheben lassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räum aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

16.3. Veränderungen, insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken, etc. (z. B. Wechsel der Farben in dunkle Töne und/oder Wechsel des Materials) hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

XVII. KAUTION

17.1. Der Mieter erlegt vor Vertragsunterfertigung eine Kaution in Höhe von **€ 1.700,00** (in Worten: Euro **eintausendsiebenhundert)** auf die ihm bekanntgegebenen Kontoverbindung als Sicherheitsleistung für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

17.2. Die Kaution dient zur Sicherstellung des Mietentgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes sowie überhaupt der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung einschließlich der Sicherstellung allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Mieter darf diese Kaution keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen.

17.3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses Forderungen gegen den Mieter (z. B. für Mietzinsrückstände), Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietgegenstand aus der Kaution zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

XVIII. HAUSORDNUNG

18.1. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der ausgehändigten Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet. Es ist insbesondere verboten und stellt einen nachteiligen Gebrauch der Bestandsache und eine Störung der Hausgemeinschaft dar, Gegenstände jeglicher Art auch nur vorübergehend im Hof, in der Einfahrt oder sonstigen Flächen, die nicht zum Mietgegenstand gehören, zu lagern. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art in der Einfahrt oder im Hof ist verboten.

Das Grillen mit Kohlegrillern ist sowohl auf Balkonen als auch Grünflächen, seien dies Allgemeinflächen oder dem Bestandobjekt zugehörige Flächen, ausnahmslos untersagt. Das Grillen mit Elektrogrillgeräten ist im ortsüblichen Ausmaß gestattet. Dabei ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass durch Rauchimmissionen angrenzende Nachbarn nicht unzumutbar in ihrer Lebensweise beeinträchtigt werden.

XIX. KOSTEN, GEBÜHREN, SONSTIGES

19.1. Die Kosten für die Vergebührung (darunter wird die Rechtsgeschäftsgebühr nach dem Bestimmungen des Gebührengesetzes verstanden) sind entsprechend der Änderung des Gebührengesetzes vom 10.11.2017 über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen für Hauptmieter abgeschafft. Keine Auswirkung hat die Änderung des Gebührengesetzes auf die Kosten für die Gebühr auf Urkunden über den Abschluss von Bestandverträgen über Räumlichkeiten, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet werden (z.B. Geschäftsräumlichkeiten). Bei Bestandverträgen über Bestandobjekte, die gemischt genutzt werden, ist die Gebühr auf Urkunden vom Mieter zu tragen, wenn die Räumlichkeiten überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Eine Vergebührungspflicht für Bürgen und Zahler über den Abschluss von Bestandverträgen

über Wohnungen wird rückwirkend mit der Novelle aufgehoben. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer für ein Kalenderjahr **€ 6.900,00** beträgt. Bei dieser Betragsangabe handelt es sich nur um eine informative Mitteilung. Sollte abweichend von dem genannten Gesamtmietzins der Berechnung der Rechtsgeschäftsgebühren eine andere Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt werden und sich demnach ein höherer Gebührenbetrag ergeben, ist auch dieser höhere Betrag vom Mieter zu tragen. Etwaige Maklerkosten trägt der Mieter.

XX. HAFTUNG

20.1. Mehrere Mieter schulden die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

XXI. FORMGEBOTE

21.1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene ANSCHRIFT, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

21.2. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben den aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertretern des Vermieters (Vorstand, Prokuristen,) nur die aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertreter der Hausverwaltung (Geschäftsführung, Prokuristen) berechtigt sind, dem Mieter zusätzlich Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

XXII. SCHRIFTFORM

22.1. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen. Schreiben via E-Mail genügen diesem Formerfordernis nicht. Die einzuhaltende Schriftform gilt auch für den Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie für jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages.

22.2. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

[redacted]

Datum: 27.05.2021

Für den Mieter

CPI
Hausverwaltung GmbH
Hahngasse 3
A-1090 Wien

Datum: 27.05.2021

Für den Vermieter

Anlage · XIII

01086

MIETVERTRAG

Gebühr gem. § 33 TP5 Geb.G. beim FA f. Geb. u. VerkST. Wien unter Steuer Nr. 044/8240 Ref. 27 entrichtet Gebührenjournal Lfd. Nr. GS. 05./2015 €335,72

abgeschlossen zwischen:

1. der **CPI 8. Realwerte Verwaltung GmbH** als Eigentümer des Hauses **1100 Wien, Senefeldergasse 58** vertreten durch die CPI Hausverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3 im Folgenden kurz *Vermieter* genannt, einerseits

und

2. [redacted] im Folgenden kurz *Mieter* genannt, anderseits,

3. [redacted] im Folgenden kurz *Mieter* genannt, anderseits,

wie folgt:

I. MIETGEGENSTAND

1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung **Top 17-18** im Hause **1100 Wien, Senefeldergasse 58.**

1.2. Der Mieter mietet die oben angeführte Wohnung bestehend aus 1 Vorraum, 1 Küche, 2 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Bad mit Wanne und 1 WC. Terrasse im Ausmaß von 6,70 m².

1.3. Das Bestandsobjekt umfasst eine Ausstattung gemäß § 15 a Abs 1 MRG **Kategorie A** und befindet sich aufgrund einer Generalsanierung (Sockelsanierung) des Hauses in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand mit guter Lage.

1.4. Die Wohnung ist ausgestattet wie folgt:

In der Toilette WC- Bürste und Papierrollenhalter, Duschwand/Spritzschutz bei Badewanne, im Bad Etagere, Wandspiegel inkl. Halogenbeleuchtung, in der Küche befindet sich eine Küchenzeile bestehend aus einem Hochschrank mit integrierten Kühlschrank samt Gefrierfach, weiteren vier Unterbaukästen mit eingebautem Backofen, eingebauten Ceranfeld und einer Edelstahlspüle, drei Oberschränke mit eingebautem Dunstabzug sowie einem Geschirrspüler.

1.5. Wird im Vollanwendungsbereich des MRG eine Wohnung „möbliert", das heißt **mit Einrichtungsgegenständen**, vermietet, darf dafür ein angemessenes Entgelt verlangt werden. Dies richtet sich nach der **Amortisationsquote**. Die Amortisationsquote ist der Wiederbeschaffungswert zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, wobei die voraussichtliche Restnutzungsdauer in die Berechnung miteinbezogen wird.

1.6. Der Mieter wird in Kenntnis gesetzt, dass sich die Wohnung in einem Gründerzeithaus befindet und aufgrund der Bauweise, von vornherein mit einer **höheren Feuchtigkeit** zu rechnen ist. Die Feuchtigkeit kann durch ausreichendes Stosslüften und verstärktes Heizen verhindert werden. Wird dies seitens Mieter vernachlässigt oder mit Absicht herbeigeführt, ist der Eigentümer schad und klaglos zu halten.

1.7. Da der Mietgegenstand nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet wird, wird dem Mieter unter Bezugnahme auf § 6 Abs 1Z 16 UstG in Verbindung mit § 10 Abs 2 Z 4a UstG der derzeit begünstigte Umsatzsteuersatz von 10 % (mit Ausnahme einer ggf. als Nebenleistung erbrachten Lieferung von Wärme, für die ein Ust-Satz von 20% besteht) vorgeschrieben.

II. VERWENDUNGSZWECK

2.1. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

III. DAUER UND KÜNDIGUNG

Unbefristeter Mietvertrag:

3.1. Das Mietverhältnis beginnt am **1. Juni 2015** und wird auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen.

3.2. Als wichtiger Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs. 2 Z 13 MRG, der den Vermieter zur vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung des Mietverhältnisses berechtigt, wird vereinbart:

a) Die Ermöglichung von bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses konkret absehbaren Umbauarbeiten und baulichen Veränderungen im Bereich des Mietgegenstandes.
b) Verkauf des Hauses, wenn durch Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses eine Veräußerung der Liegenschaft erheblich erschwert oder unmöglich gemacht wird.

IV. MIETZINS

4.1. Bei Wohnungen:

Der Mietzins besteht aus

-	dem Hauptmietzins daher	€	588,10
-	dem der Nutzfläche entsprechenden Betriebskosten-Anteil von derzeit informativ	€	144,28
-	dem Anteil für besondere Aufwendungen von derzeit informativ	€	22,17
-	dem Anteil für Warmwasserkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände		
-	welche unter Pkt. 1.5. näher erläutert werden	€	0,00
-	den Anteil für Heizkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 10 % und	€	75,45
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20 % für mitvermietete Einrichtung	€	0,00
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20% für Heizkosten	€	0,00
-	Gesamt Brutto	€	**830,00**

Jene Leistungen, für die in der oben angeführten Tabelle über die Berechnung des Mietzinses kein Entgelt eingefügt wurde, sind vom Vermieter nicht zu erbringen. Diese Leistungen hat der Mieter auf eigene Kosten selbst zu besorgen.

4.2. Festgehalten wird, dass der Mieter dem Vermieter den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen als Betriebskosten auch dann zu ersetzen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster), Sturmschäden ... zustimmt bzw. zugestimmt hat.

Informativ wird bekannt gegeben, dass derzeit folgende Versicherungen bestehen:

-	Feuer	Jahresprämie derzeit	€	567,00
-	Sturmschaden	Jahresprämie derzeit	€	568,72
-	Haftpflicht	Jahresprämie derzeit	€	1.705,80
-	Leitungswasser	Jahresprämie derzeit	€	4.490,68

4.3. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, der besonderen Aufwendungen zu jedem Monatsersten ein gleich bleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).

V. BÜRGE UND ZAHLER

5.1. Sofern ein Vertragspartner als Bürge und Zahler fungiert, verpflichtet er sich unwiderruflich für alle aus dem Mietvertrag, seiner Anbahnung und seiner Beendigung ergebenden Forderungen des Vermieters gegen den Mieter als Bürge und Zahler uneingeschränkt einzustehen. Der Bürge ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Anschrift und seiner Telefonnummer unverzüglich bekannt zu geben.

VI. FÄLLIGKEIT

6.1. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils **am Fünften des Kalendermonats fällig**, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens – für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.

6.2. Tritt der Mieter von einem auf 4 oder 5 Jahren befristeten Vertrag nach **fünf Monaten** zurück, steht dem Vermieter ein Schadenersatzanspruch zu. Diese wird nämlich als frustrierte Aufwendung geltend gemacht.

VII. WERTSICHERUNG

7.1. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert, vereinbart.

7.2. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden Index.

7.3. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzinses kommen kann.

VIII. AUFRECHNUNGSVERBOT

8.1. Die Aufrechnung allfälliger Forderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters sowie ausgenommen dann, wenn die Gegenforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind - ausgeschlossen.

IX. ERHALTUNGSPFLICHTEN

9.1 Der Mieter muss das Mietobjekt und seine Einrichtungen in einer solchen Art warten und instand halten, sodass die **anderen Mieter und der Vermieter keinerlei Nachteile** haben. Insbesondere betrifft das die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen (MRG § 8 Abs 1: LGZ Wien 39 R 405/09m MietSlg 62.239)

9.2 Auf Verlangen des Vermieters ist vom Mieter der Nachweis über die Durchführung der notwendigen und fachgerechten Wartungsmaßnahmen zu erbringen (mindestens 1x jährlich zu Beginn der Heizperiode).

9.3 Um eine Schimmelbildung vorzubeugen ist in allen Räumen auf ausreichende Belüftung zu achten, insbesondere aber in Räumen mit ohnehin erhöhter Luftfeuchtigkeit zu rechnen ist. Ständig gekippte Fenster sind zu vermeiden. Sofern Schimmelbildungen auftreten sind diese vom Mieter fachgerecht zu entfernen und der Hausverwaltung unverzüglich zu melden.

9.4. Beschriftungen der Gegensprechanlage sind auf Veranlassung und Kosten des Mieters von einer Fachfirma optisch angepasst an den Bestand vorzunehmen.

X. GEBRAUCH DES MIETGEGENSTANDES

10.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen und den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften (insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften) zu behandeln.

10.2. **Der Mieter** ist zum Abschluss einer **angemessenen Hausratsversicherung,** die auch eine private Haftpflichtversicherung inkludiert, **verpflichtet.** Der Nachweis der Versicherung ist 14 Tage nach der Wohnungsübergabe der Hausverwaltung vorzulegen.

10.3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern aus einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes (der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände bzw. der für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) oder einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes (der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände bzw. der für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen) durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher oder beauftragte Professionisten entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge udgl. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

10.4. Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise im Käfig gehaltene Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) sowie die artgerechte Haltung von einer Katze und einem Hund – bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.

XI. GEBRAUCH ALLGEMEINER TEILE

11.1. Der Mieter hat die allgemeinen Teile des Hauses und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften zu behandeln. Er haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter , den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung der allgemeinen Teile des Hauses und/oder der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Professionisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

11.2. Im Übrigen gelten auch für den Gebrauch der allgemeinen Teile die Bestimmungen des Pkt. X. 10.5.

11.3. Der Hauptmieter ist berechtigt, das von ihm gemietete Objekt entsprechend dem **Mietvertrag**, der **Hausordnung**, dem **Zweck** des Mietvertrages und entsprechend dem **Ortsgebrauch** und der **Verkehrssitten** zu benützen. Daher sind auch übliche Beeinträchtigungen zu akzeptieren, sofern sie das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten.

XII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN UND VERBESSERUNGEN

12.1. Wesentliche Veränderungen (Verbesserungen) am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter detaillierter Angabe von Art und Umfang der beabsichtigten Änderungen so rechtzeitig im Vorhinein anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann.

Diese wesentlichen Veränderungen (Verbesserungen) dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.

12.2. Bei allen Veränderungen kann der Vermieter seine **Zustimmung** davon abhängig machen, dass diese bei Rückgabe des Mietobjektes **wieder entfernt** werden.

12.3. Hinsichtlich der vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen trifft ihn die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Nach Rückstellung der Wohnung **verzichtet** der **Mieter** auf die **Investitionskosten.**

XIII. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER

13.1. Der Hauptmieter muss zulassen, dass der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person das von ihm gemietete Objekt **betritt**, wenn das **aus wichtigen Gründen** notwendig ist.

XIV. HAFTUNG DES VERMIETERS

14.1. Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder dritter Personen entstehen, sofern der Vermieter oder die Personen, für die er einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich auch nicht um Personenschäden handelt.

XV. ÜBERLASSUNG DES MIETGEGENSTANDES AN DRITTE

15.1. Die Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes unzulässig. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet bzw. überlassen werden soll oder wenn der in Aussicht genommene Untermietzins ein im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt oder wenn die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters bzw. des sonstigen Nutzers übersteigen würde oder wenn mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter bzw. der sonstige Nutzer den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

15.2. Eine gänzliche oder teilweise Übertragung bzw. Abtretung der Mietrechte durch den Mieter, in welcher Form auch immer, ist unzulässig.

XVI. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

16.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Dies gilt auch für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Aushändigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten regelmäßig nachgekommen ist. Ist der Mieter hiezu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren. Ebenso hat der Mieter den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung der Bezüge der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telefon, etc.) zu erbringen. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung auf Kosten des Mieters durchzuführen.

16.2. Schäden, die auf einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Instandhaltungs- bzw. Wartungs- bzw. Anzeigepflichten des Mieters am Mietgegenstand, dem mitvermieteten Einrichtungsgegenständen bzw. den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen durch den Mieter oder die Personen, für die der Mieter einzustehen hat, entstanden sind, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters von hiezu befugten Fachleuten fachgerecht beheben lassen. Dies gilt insbesondere auch für die Böden des Mietgegenstandes. Wegen Eindringen von Feuchtigkeit, Flecken oder sonstigen Verfärbungen beschädigte Böden werden auf Kosten des Mieters in dem betroffenen Raum ganzflächig durch einen Boden gleicher Art und Güte wie der beschädigte Belag erneuert.

16.3. Veränderungen, insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken, etc. (z. B. Wechsel der Farben und/oder des Materials) hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies gilt jedoch nicht für wesentliche Verbesserungen. Wesentliche Verbesserungen sind die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der Errichtung von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) oder sanitären Anlagen, die der Senkung des Energieverbrauches dienende Ausgestaltung des Mietgegenstandes, Verbesserungen, die von einer Gebietskörperschaft aus öffentlichen Mitteln gefördert werden, die Einleitung eines Fernsprechanschlusses oder die Anbringung der nach dem Stand

der Technik notwendigen Antennen und sonstigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

XVII. KAUTION

17.1. Der Mieter erlegt bei Vertragsunterfertigung eine Barkaution in Höhe von **€ 2.500,00** (in Worten: Euro **zweitausendfünfhundert)** als Sicherheitsleistung für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

17.2. Die Kaution dient zur Sicherstellung des Mietentgeltes, der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Mietobjektes sowie überhaupt der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung einschließlich der Sicherstellung allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Mieter darf diese Kaution keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietzinsrückständen widmen.

17.3. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses Forderungen gegen den Mieter (z. B. für Mietzinsrückstände, Behebung von vom Mieter zu vertretenden Schäden am Mietgegenstand bzw. an den mit gemieteten Einrichtungsgegenständen usw.) aus der Kaution zu decken. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

17.4. Der Kautionsbetrag ist nach korrekter Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Übergabe/Zurückstellung des Mietobjektes dem Mieter innerhalb von 30 Kalendertagen zurückzuerstatten.

XVIII. HAUSORDNUNG

18.1. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der ausgehändigten Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. Es ist insbesondere verboten und stellt einen nachteiligen Gebrauch der Bestandsache und eine Störung der Hausgemeinschaft dar, Gegenstände jeglicher Art auch nur vorübergehend im Hof, in der Einfahrt oder sonstigen Flächen, die nicht zum Mietgegenstand gehören, zu lagern. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art in der Einfahrt oder im Hof ist verboten.

XIX. KOSTEN, GEBÜHREN, SONSTIGES

19.1. Die Kosten für die Vergebührung (darunter wird die Rechtsgeschäftsgebühr nach dem Bestimmungen des Gebührengesetzes verstanden) und etwaige Maklerkosten trägt der Mieter. Dieser verpflichtet sich auch, den Vermieter hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer für ein Kalenderjahr **€ 9.960,00** beträgt. Bei dieser Betragsangabe handelt es sich nur um eine informative Mitteilung. Sollte abweichend von dem genannten Gesamtmietzins der Berechnung der Rechtsgeschäftsgebühren eine andere Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt werden und sich demnach ein höherer Gebührenbetrag ergeben, ist auch dieser höhere Betrag vom Mieter zu tragen.

XXI. HAFTUNG

21.1. Mehrere Mieter schulden die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

XXII. FORMGEBOTE

22.1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene ANSCHRIFT, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

22.2. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben den aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertretern des Vermieters (Vorstand, Prokuristen,) nur die aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertreter der Hausverwaltung (Geschäftsführung, Prokuristen) berechtigt sind, dem Mieter zusätzlich Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

XXIII. SCHRIFTFORM

23.1. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen. Schreiben via E-Mail genügen diesem Formerfordernis nicht. Die einzuhaltende Schriftform gilt auch für den Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie für jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages.

23.2. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Vermieter auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der Mieter erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des Vermieters zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

23.3. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Datum: 6. 5. 2015

[redacted]

Für den Mieter

Datum: 6.5.2015

[redacted]

Für den Mieter

Datum: 6.5.2015

CPI [illegible] GmbH

Für den Vermieter

Anlage/XIV

01086

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der **CPI Achte Realwerte Verwaltungs GmbH** als Eigentümer des Hauses **1100 Wien, Senefeldergasse 58** vertreten durch die CPI Hausverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3 im Folgenden kurz *Vermieter* genannt, einerseits

und

2. [redacted] im Folgenden *kurz Mieter* genannt, anderseits,

wie folgt:

I. MIETGEGENSTAND

1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung **Top 19-21** im **2. Stock** im Hause **1100 Wien, Senefeldergasse 58.**

1.2. Der Mieter mietet die oben angeführte Wohnung bestehend aus 1 Vorraum, 1 Abstellraum, 1 Küche, 2 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Bad mit Dusche und 1 WC mit einer Gesamtnutzfläche von 72,51 m². Balkon im Ausmaß von 9,56 m². Die beiden derzeitig vom Mieter verwendeten Kellerabteile (19 und 20) bleiben mitvermietet. Der Lift kann weiterhin benützt werden.

1.3. Das Bestandsobjekt umfasst eine (bessere) Ausstattung gemäß § 15 a Abs 1 MRG **Kategorie A** und befindet sich aufgrund einer Generalsanierung (Sockelsanierung) des Hauses in einem sehr ordnungsgemäßen Erhaltungszustand mit guter Lage.

1.4. Der Mieter wird in Kenntnis gesetzt, dass sich die Wohnung in einem Gründerzeithaus befindet und aufgrund der Bauweise, Art und Alter, von vornherein mit einer höheren Feuchtigkeit zu rechnen ist. Die Feuchtigkeit kann durch ausreichendes Stosslüften und verstärktes Heizen verhindert werden. Wird dies seitens Mieter vernachlässigt oder mit Absicht herbeigeführt, ist der Eigentümer schad und klaglos zu halten.

1.5. Da der Mietgegenstand nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet wird, wird dem Mieter unter Bezugnahme auf § 6 Abs 1Z 16 UstG in Verbindung mit § 10 Abs 2 Z 4a UstG der derzeit begünstigte Umsatzsteuersatz von 10 % (mit Ausnahme einer ggf. als Nebenleistung erbrachten Lieferung von Wärme, für die ein Ust-Satz von 20% besteht) vorgeschrieben.

II. VERWENDUNGSZWECK

2.1. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet allfälliger Rechtsansprüche des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht. Eine Änderung des Verwendungszwecks bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

III. DAUER UND KÜNDIGUNG

Unbefristeter Mietvertrag:

3.1. Das Mietverhältnis beginnt mit dem, auf die Umbauarbeiten folgenden Monatsersten und wird auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossen. Der genaue Termin wird dem Mieter noch gesondert bekannt gegeben.

3.2. Wichtige Gründe, welche den Vermieter zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages berechtigen, werden in § 30 Abs 2 MRG genannt und werden diese ausdrücklich in den Vertrag mit einbezogen.

3.3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:

.....

IV. MIETZINS

4.1. Bei Wohnungen:

Der Mietzins besteht aus

-	dem Hauptmietzins (dzt. Richtwert inkl. Zu- und Abschläge) von dzt. monatlich	€	386,86
-	dem der Nutzfläche entsprechenden Betriebskosten-Anteil von derzeit informativ	€	174,02
-	dem Anteil für besondere Aufwendungen von derzeit informativ (Lift)	€	21,75
-	dem Anteil für Wasserkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	den Anteil für Heizkosten von derzeit informativ	€	0,00
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 10 % und	€	58,26
-	der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20% für Heizkosten	€	0,00
-	Gesamt Brutto	€	**640,89**

Jene Leistungen, für die in der oben angeführten Tabelle über die Berechnung des Mietzinses kein Entgelt eingefügt wurde, sind vom Vermieter nicht zu erbringen. Diese Leistungen hat der Mieter auf eigene Kosten selbst zu besorgen.

4.2. Der Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 2 MRG errechnet sich aus dem Richtwert inkl. Zuschlägen und Abstrichen.

4.3. Festgehalten wird, dass der Mieter dem Vermieter den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen als Betriebskosten auch dann zu ersetzen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der zweckmäßigen Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster), Sturmschäden ... zustimmt bzw. zugestimmt hat.

Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzliche Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar

.....

.....

bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus den diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 4 Pkt. 6 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

Informativ wird bekannt gegeben, dass derzeit folgende Versicherungen bestehen:

-	Feuer	Jahresprämie derzeit	€	906,92
-	Haftpflicht	Jahresprämie derzeit	€	2.536,88
-	Leitungswasser	Jahresprämie derzeit	€	4.704,40

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

-	Sturmschaden	Jahresprämie derzeit	€	660,56

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☒

Der Vermieter gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteile des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmt bzw. zugestimmt hat. Erörtert wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen gedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären, sich jedoch im Fall trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung nicht vorhandener Mietzinsreserven eine Hauptmietzinserhöhung nach § 18 MRG ergeben könnte.

4.4. Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben, der besonderen Aufwendungen zu jedem Monatsersten ein gleich bleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).

V. BÜRGE UND ZAHLER

5.1. Sofern ein Vertragspartner als Bürge und Zahler fungiert, verpflichtet er sich unwiderruflich für alle aus dem Mietvertrag, seiner Anbahnung und seiner Beendigung ergebenden Forderungen des Vermieters gegen den Mieter als Bürge und Zahler uneingeschränkt einzustehen. Der Bürge ist verpflichtet, dem Vermieter jede Änderung seiner Anschrift und seiner Telefonnummer unverzüglich bekannt zu geben.

VI. FÄLLIGKEIT MIETZINS

6.1. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus, abweichend von § 16 Abs 3 MRG, jeweils **am Fünften des Kalendermonats fällig**, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens – für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.

Der Mieter verpflichtet sich, die monatliche Mietzinszahlung mittels eines Abbuchungsauftrages für Lastenschriften über ein Girokonto einer österreichischen Bank abzuwickeln. Sämtliche Zahlungen des Mieters haben auf das vom Vermieter bekannt gegebene Konto und für den Vermieter spesenfrei zu erfolgen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, trägt die durch eine andere Zahlungsart dem Vermieter entstandenen Mehrkosten der Mieter.

Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.
Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.

Im Falle der nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses obliegt die Widmung des Eingangs von Zahlungen seitens des Mieters dem Vermieter, sofern diese Zahlungen vom Mieter nicht schriftlich anderwärtig gewidmet wurden.

Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.

VII. WERTSICHERUNG

7.1. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte, ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert, vereinbart.

7.2. Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 7.1. nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten **Verbraucherpreisindex 2015** oder dem an seine Stelle tretenden Index.

7.3. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzinses kommen kann.

VIII. AUFRECHNUNGSVERBOT

8.1. Die Aufrechnung allfälliger Forderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters (Mietzins einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters sowie dann, wenn die Gegenforderungen des Mieters im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt worden sind - ausgeschlossen.

IX. ERHALTUNGSPFLICHTEN

9.1 Der Mieter muss das Mietobjekt und seine Einrichtungen in einer solchen Art warten und instand halten, dass den **anderen Mietern und dem Vermieter keinerlei Nachteile** erwachsen. Insbesondere betrifft das die Elektroleitungs- Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen und sanitären Anlagen gemäß (MRG § 8 Abs 1: LGZ Wien 39 R 405/09m MietSlg 62.239)

9.2 Auf Verlangen des Vermieters ist vom Mieter der Nachweis über die Durchführung der notwendigen und fachgerechten Wartungsmaßnahmen (Thermenwartung) zu erbringen (mindestens 1x jährlich zu Beginn der Heizperiode).

9.3 Um Schimmelbildung vorzubeugen ist in allen Räumen auf ausreichende Belüftung (Stoßlüften) zu achten, insbesondere aber in Räumen in welchen ohnehin mit erhöhter Luftfeuchtigkeit zu rechnen ist. Sofern Schimmelbildungen auftreten sind diese vom Mieter fachgerecht zu entfernen und der Hausverwaltung unverzüglich zu melden.

9.4. Beschriftungen der Gegensprechanlage sind auf Veranlassung und Kosten des Mieters von einer Fachfirma optisch angepasst an den Bestand vorzunehmen.

9.5. Der Mieter hat jeden am Mietgegenstand entstandenen Schaden, soweit er nicht zu dessen Beseitigung selber verpflichtet ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Leitungsverstopfungen hat der Mieter bis zur Fallleitung auf seine Kosten zu beseitigen.

9.6. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

9.7. Der Mieter hat Arbeiten, die zur Erhaltung des Gesamtobjektes samt Außenanlagen oder einzelner Mietgegenstände notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden und ist nicht berechtigt, aufgrund solcher Arbeiten Schadenersatz zu verlangen oder den Mietzins zu mindern.

X. GEBRAUCH DES MIETGEGENSTANDES

10.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen (insbesondere bau- und feuerpolizeilichen) Vorschriften zu behandeln.

10.2. **Der Mieter** ist zum Abschluss einer **angemessenen Hausratsversicherung,** die auch eine private Haftpflichtversicherung inkludiert, **verpflichtet.** Der Nachweis der Versicherung ist 14 Tage nach der Wohnungsübergabe der Hausverwaltung vorzulegen.

10.3. Der Mieter haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern aus einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher oder beauftragte Professionisten entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge udgl. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

10.4. Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise im Käfig gehaltene Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) sowie die artgerechte Haltung von Katzen und Hunden – bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Kommt es durch eine genehmigte Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.

XI. GEBRAUCH ALLGEMEINER TEILE

11.1. Der Mieter hat die allgemeinen Teile des Hauses und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. unter möglichster Schonung der Substanz sowie unter Einhaltung der jeweils bestehenden behördlichen Vorschriften zu behandeln. Er haftet verschuldensabhängig für alle Schäden, die dem Vermieter, den Hausbewohnern oder den übrigen Miteigentümern der Liegenschaft aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung der allgemeinen Teile des Hauses und/oder der der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen gemäß Pkt. IV. 4.5. durch ihn, seine Mitbewohner, Besucher, Gäste, sein Dienstpersonal oder beauftragte Professionisten entstehen. Werden gegen den Vermieter aus einer schuldhaften Verletzung dieser Pflichten von Dritten (einschließlich Behörden) Ansprüche geltend gemacht, hat der Mieter den Vermieter zur Gänze schad- und klaglos zu halten.

11.2. Im Übrigen gelten auch für den Gebrauch der allgemeinen Teile die Bestimmungen des Pkt. X. 10.4.

11.3. Der Hauptmieter ist berechtigt, das von ihm gemietete Objekt entsprechend dem **Mietvertrag**, der **Hausordnung**, dem **Zweck** des Mietvertrages und entsprechend dem **Ortsgebrauch** und der **Verkehrssitten** zu benützen. Daher sind auch übliche Beeinträchtigungen zu akzeptieren, sofern sie das ortsübliche Ausmaß nicht überschreiten.

11.4. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen, jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes ist verboten.

XII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN UND VERBESSERUNGEN

12.1. Veränderungen am Mietgegenstand u.a. auch an den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen hat der Mieter dem Vermieter unter detaillierter Angabe von Art und Umfang der beabsichtigten Änderungen so rechtzeitig im Vorhinein schriftlich anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann.

12.2. Hinsichtlich der vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen trifft ihn die volle Erhaltungs-, Erneuerungs- und Wartungspflicht. Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).

XIII. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DEN VERMIETER

13.1. Der Hauptmieter muss zulassen, dass der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person das von ihm gemietete Objekt **betritt**, wenn dies **aus wichtigen Gründen** notwendig ist. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.

13.2. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. Sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seien Kosten zugänglich zu machen.

13.3. Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand nach Voranmeldung zu Zwecken der Besichtigung zu betreten, bei Gefahr in Verzug jedoch sofort bei jeder Tages- und Nachtzeit. Bei Kündigungen bzw. Auflösung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigung- bzw. Räumungsfrist bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, zu gewährleisten.

13.4. Der Mieter wird organisieren, dass der Mietgegenstand auch während Abwesenheit des Mieters nach Terminbekanntgabe und mit Beistellung einer Vertrauensperson des Mieters vom Vermieter oder von diesem abgeleiteten Dritte betreten werden kann.

XIV. HAFTUNG DES VERMIETERS

14.1. Der Mieter verzichtet auf sämtliche über die Mietzinsminderung hinausgehende Ansprüche, die ihm aus schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder dritter Personen entstehen, sofern der Vermieter oder die Personen, für die er einzustehen hat, den Schaden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat und es sich auch nicht um Personenschäden handelt.

XV. ÜBERLASSUNG DES MIETGEGENSTANDES AN DRITTE

15.1. Die **Untervermietung** oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes ist **unzulässig.**

15.2. Eine gänzliche oder teilweise Übertragung bzw. Abtretung der Mietrechte durch den Mieter, in welcher Form auch immer, ist unzulässig.

XVI. RÜCKSTELLUNG DES MIETGEGENSTANDES

16.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gründlich gereinigtem Zustand zurückzustellen. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Aushändigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten regelmäßig nachgekommen ist. Ist der Mieter hiezu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren. Ebenso hat der Mieter den Nachweis über die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung der Bezüge der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Telefon, etc.) zu erbringen. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die Ab- bzw. Ummeldung und Abrechnung auf Kosten des Mieters durchzuführen.

16.2.Schäden, die auf einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Instandhaltungs- bzw. Wartungs- bzw. Anzeigepflichten des Mieters am Mietgegenstand bzw. den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen durch den Mieter oder

die Personen, für die der Mieter einzustehen hat, entstanden sind, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters von hiezu befugten Fachleuten fachgerecht beheben lassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von ihm in die gemieteten Räum aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.

16.3. Veränderungen, insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken, etc. (z. B. Wechsel der Farben in dunkle Töne und/oder Wechsel des Materials) hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

XVII. KAUTION

17.1. Der Mieter erlegt vor Vertragsunterfertigung keine Kaution.

XVIII. HAUSORDNUNG

18.1. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der ausgehändigten Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet. Es ist insbesondere verboten und stellt einen nachteiligen Gebrauch der Bestandsache und eine Störung der Hausgemeinschaft dar, Gegenstände jeglicher Art auch nur vorübergehend im Hof, in der Einfahrt oder sonstigen Flächen, die nicht zum Mietgegenstand gehören, zu lagern. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art in der Einfahrt oder im Hof ist verboten.

Das Grillen mit Kohlegrillern ist sowohl auf Balkonen als auch Grünflächen, seien dies Allgemeinflächen oder dem Bestandobjekt zugehörige Flächen, ausnahmslos untersagt. Das Grillen mit Elektrogrillgeräten ist im ortsüblichen Ausmaß gestattet. Dabei ist insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, dass durch Rauchimmissionen angrenzende Nachbarn nicht unzumutbar in ihrer Lebensweise beeinträchtigt werden.

XIX. KOSTEN, GEBÜHREN, SONSTIGES

19.1. Die Kosten für die Vergebührung (darunter wird die Rechtsgeschäftsgebühr nach dem Bestimmungen des Gebührengesetzes verstanden) sind entsprechend der Änderung des Gebührengesetzes vom 10.11.2017 über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen für Hauptmieter abgeschafft. Keine Auswirkung hat die Änderung des Gebührengesetzes auf die Kosten für die Gebühr auf Urkunden über den Abschluss von Bestandverträgen über Räumlichkeiten, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet werden (z.B. Geschäftsräumlichkeiten). Bei Bestandverträgen über Bestandobjekte, die gemischt genutzt werden, ist die Gebühr auf Urkunden vom Mieter zu tragen, wenn die Räumlichkeiten überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Eine Vergebührungspflicht für Bürgen und Zahler über den Abschluss von Bestandverträgen über Wohnungen wird rückwirkend mit der Novelle aufgehoben. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtmietzins einschließlich Betriebskosten und Umsatzsteuer für ein Kalenderjahr **€ 7.690,68** beträgt. Bei dieser Betragsangabe handelt es sich nur um eine informative Mitteilung. Sollte abweichend von dem genannten Gesamtmietzins der Berechnung der Rechtsgeschäftsgebühren eine andere Bemessungsgrundlage zugrunde gelegt werden und sich demnach ein höherer Gebührenbetrag ergeben, ist auch dieser höhere Betrag vom Mieter zu tragen. Etwaige Maklerkosten trägt der Mieter.

XX. HAFTUNG

20.1. Mehrere Mieter schulden die Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

XXI. FORMGEBOTE

21.1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene ANSCHRIFT, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

21.2. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben den aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertretern des Vermieters (Vorstand, Prokuristen,) nur die aus dem Firmenbuch ersichtlichen Vertreter der Hausverwaltung (Geschäftsführung, Prokuristen) berechtigt sind, dem Mieter zusätzlich Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

XXII. SCHRIFTFORM

22.1. Der Mieter hat sämtliche an den Vermieter abzugebende Anzeigen oder Erklärungen in Schriftform vorzunehmen. Schreiben via E-Mail genügen diesem Formerfordernis nicht. Die einzuhaltende Schriftform gilt auch für den Abschluss des gegenständlichen Vertrages sowie für jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages.

22.2. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Datum: 20.04.2021

[redacted]

Für den Mieter

Datum: 20.04.2021

CPI
Hausverwaltung GmbH
Hahngasse 3
A-1090 Wien

Für den Vermieter

Anlage XV

Von der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular.

Mietvertrag

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Tür Nr. 22-24

Parteienvertreter – Immobilientreuhänder
(Name/Firma, Adresse, Steuernr. FA f. Geb. und VerkSt.)

€ 1181,01
an Finanzamt
einbezahlt
16.12.200

HEINZ PROSSER
Immobilienverwaltung
1090 Wien, Julius Tandler-Platz 7
Telefon: 01/315 51 32

Gebührenvermerk

Aufschreibung Nr. .....
Selbstberechnete Gebühr: .....
Datum, Unterschrift:

Zwischen Frau Rosa Holm und Mitbesitzer
als Vermieter

vertreten durch GV Heinz Prosser, 1090 Wien, Julius Tandlerplatz 7
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift [redacted]
wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1100 Wien
Senefeldergasse Nr.: 58 Stiege ..... Stock ..... Tür 22-24
bestehend aus 3 Zimmern, 3 Küchen, 2 Kabinetten
sowie weiters ausgestattet mit Wasser innen
Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand. Die Nutzfläche beträgt ca. 78 m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.
Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:
~~Aufzug~~

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1. Jänner 2004 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

oder

~~2. Befristeter Mietvertrag~~
(Mindestens 3 Jahre, ~~keine~~ Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und endet am ..... ohne Kündigung.

Mietvertrag III /1/2002 Mascha Druck Ges.m.b.H. & Co. KG, 1120 Wien, Aßmayergasse 28, Tel. 01/812 67 61, FAX 812 68 82, e-mail: mail@maschadruck.at
Jegliche Vervielfältigung ist untersagt. Der Empfehlungsvermerk der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gilt nur für Originalformulare!

~~Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare gesetzliche Auflösungsmöglichkeit durch gerichtliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.~~

~~Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter:~~

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich – EUR 327,80 – zu entrichten und besteht aus
   – dem Hauptmietzins in Höhe von ..... Euro 103,--
   (Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)
   – ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ sowie weiters Euro 224,80
   – dem gesetzmäßigen Anteil an:
   – Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
   – ~~besonderen Aufwendungen~~
   – der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

2. ~~Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehene Abschlag wie folgt berücksichtigt:~~

   Hauptmietzins ohne Befristung Euro [redacted]

   –25 % Befristungsabschlag – Euro .....

   Hauptmietzins im Befristungszeitraum Euro .....

   ~~Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.~~

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

– gemäß §§ 18 ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von

Euro ..... zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.

– gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG

erhöhte Hauptmietzins von Euro ..... für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i.

bis ..... zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
   b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 9,47 %.
   Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden – und den gesetzlichen Versicherungen – zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit ..... %.

6. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.

7. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 5 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.

8. Der vereinbarte Mietzins ist im voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Überdies hat der Mieter Mietzinsrückstände mit dem Kapitalmarktzinsfuß zu verzinsen.

9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist – ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters – ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/Heizgeräten udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten.
   Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über §10 MRG hinausgehenden Ansprüche.
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z. B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anläßlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehestmögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
10. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandsobjektes an Dritte ist – sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht – nicht gestattet.

§ 6 (Weitere Vereinbarungen)

Der Vertrag ist wertgesichert per 02.2001/140,10 Verbraucherpreisindex 86

[redacted]

§ 7 (Formgebote)

1. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
3. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.

§ 8 (Kosten)

Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro 327,80,

somit für das Jahr Euro 3.933,60

§ 9 (Hausordnung, zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet)

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
   Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
   Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u. ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
    Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
    Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
    Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Inventarliste

Mitvermietetes Inventar .....

Vorstehender Vertrag (einschließlich der einen Vertragsbestandteil bildenden Hausordnung/Inventarliste) wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Wien, am 16.12.2003

HEINZ PROSSER
Immobilienverwaltung
1090 Wien, Julius Tandler-Platz 7
Telefon: 01/315 51 32

Vermieter

[redacted]

Mieter

Anlage ./XVI

HAUPTMIETVERTRAG

(Richtwert, befristet)

Vermieter[1]: CPI Achte Realwerte Verwaltungs GmbH
FN: 425890i
Hackhofergasse 1, 1190 Wien

vertreten durch: teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 / 10. OG, 1200 Wien
Telefon: 01 810 22 30
E-Mail: hausverwaltung@teamneunzehn.at

Mieter[2]: [redacted]

1. Mietgegenstand

1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung Top 25-26 in der Senefeldergasse 58 1100 Wien, bestehend aus einem Vorraum, einer Küche, einem Bad, einem WC, drei Zimmern und einer Terrasse.

1.2. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 74,04 m².

1.3. Der Mietgegenstand entspricht der Ausstattungskategorie A.

1.4. Ebenfalls mitgemietet sind folgende Einrichtungsgegenstände:

[1] [2] Die Vertragsparteien werden in diesem Vertrag, ausschließlich zur einfacheren Lesbarkeit, unabhängig von Geschlecht, Rechtsform oder Zahl als „Vermieter" und „Mieter" bezeichnet.

- Einbauküche, bestehend aus einem Backofen, einem Herd, einer Spüle, einem Dunstabzug und einem Geschirrspüler.

2. Vertragsdauer

2.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2024 und wird auf die Dauer von 4 Jahren abgeschlossen. Es endet somit am 31.05.2028 ohne dass es einer Kündigung bedarf.

2.2. Der Mieter hat das Recht nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses, dieses unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende gerichtlich oder schriftlich aufzukündigen. Das Mietverhältnis kann daher vom Mieter frühestens zum 30.09.2025 gekündigt werden. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tage vor Beginn der dreimonatigen Kündigungsfrist beim Vermieter eingelangt sein.

2.3. Der Mietvertrag kann seitens des Vermieters (nur) bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 Mietrechtsgesetz (MRG) gerichtlich aufgekündigt werden. Für beide Vertragsparteien gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende des Kalendermonats.

2.4. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung für Mieter und Vermieter gemäß §§ 1117, 1118 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) bleibt davon unberührt aufrecht.

3. Mietzins

3.1. Der Mietzins ist bis zum Fünften eines jeden Monats im Vorhinein auf ein gesondert bekannt gegebenes Konto des Vermieters zu entrichten und besteht aus:

Hauptmietzins (ohne Befristung)	EUR 806,67
Hauptmietzins für die Dauer der Befristung unter Berücksichtigung eines Befristungsabschlags von 25%	EUR 605,00
Akonto für Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben sowie Anteil für besondere Aufwendungen	EUR 235,52
Akonto für Liftkosten	EUR 22,21
Umsatzsteuer 10%	EUR 86,27
in Summe sohin aktuell:	**EUR 949,00**

3.2. Falls der Vermieter zukünftig - aus welchem Grund auch immer (beispielsweise Gesetzesänderung, Option zur Regelbesteuerung, Überschreiten der Umsatzgrenze für „Kleinunternehmer", Vermieterwechsel) – umsatzsteuerpflichtig wird, ist der Mieter verpflichtet,

ab dem tatsächlichen Zeitpunkt der Steuerpflicht, die Umsatzsteuer aus dem Hauptmietzins und dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände in der vom Vermieter abzuführenden Höhe zusätzlich zu tragen.

3.3. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses und des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) vereinbart.

3.4. Die Wertsicherung des Hautmietzinses erfolgt nach den Bestimmungen des Richtwertgesetzes (RichtWG). Ausgangspunkt für die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses ist im Falle von Richtwertmietzinsvereinbarungen der Richtwert, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gilt. Der Hauptmietzins samt Zuschlägen und Abschlägen verändert sich im selben Ausmaß, in dem sich der Richtwert vermindert oder erhöht. Der Richtwert vermindert oder erhöht sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl (Indexzahl für Juni 2024). Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzinses kommen kann. Eine Anhebung in den ersten beiden Monaten ab Mietbeginn wird ausgeschlossen.

3.5. Sollte die Wertsicherung nach dem RichtWG infolge einer gesetzlichen Änderung nicht mehr möglich sein, erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses in sinngemäßer Anwendung der nachstehenden Wertsicherungsvereinbarung betreffend das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände.

3.6. Das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) ändert sich jährlich im gleichen Verhältnis wie der VPI 2020 im Vergleichszeitraum. Ausgangsbasis für die erste Änderung ist die für den Zeitpunkt des Mietbeginns verlautbarte Indexzahl, Vergleichsmonat ist der nächstfolgende September. In den Folgejahren erfolgt die Indexierung durch Vergleich der für September eines Jahres verlautbarten Indexzahl mit der für September des Vorjahres verlautbarten Indexzahl. Das Entgelt für mietvermietete Einrichtungsgegenstände wird einmal jährlich mit Wirkung zum 1. Jänner eines jeden Jahres angepasst. Sobald nach Veröffentlichung der Indexzahl für den Monat September ein Vergleich möglich ist und somit die Änderung des Entgelts für mietvermietete Einrichtungsgegenstände feststeht, ist der Vermieter berechtigt, ein geändertes Entgelt für mietvermietete Einrichtungsgegenstände zum nächsten Fälligkeitstermin zu fordern. Differenzbeträge, die sich beginnend mit dem jeweiligen 1. Jänner aus der Wertsicherung ergeben, sind gemeinsam mit der erstmaligen Vorschreibung des geänderten Entgelts für mietvermietete Einrichtungsgegenstände nachzuzahlen bzw. gutzuschreiben. Unterjährige Veränderungen des VPI innerhalb des Vergleichszeitraumes finden keine Berücksichtigung. Die erste Anhebung erfolgt mit 01.01.2025.

3.7. Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Vermieter berechtigt, einen anderen vergleichbaren Index, wie er von der Bundesanstalt Statistik Österreich oder deren Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden.

3.8. Der vereinbarte Hauptmietzins wurde unter Zugrundelegung des RichtWG, mit Zu- und Abschlägen sowie unter Berücksichtigung eines Lagezuschlags, der sich aus dem Grundkostenanteil im Vergleich zu der im RichtWG festgelegten Durchschnittslage ergibt, nach § 16 Abs 2 bis 4 MRG berechnet.

3.9. Der Mieter hat die anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Anteil an besonderen Aufwendungen im Umfang gemäß §§ 21 - 24 MRG zu bezahlen. Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 Abs 3 MRG). Einmal jährlich, bis zum 30. Juni des Folgejahres, erfolgt eine Abrechnung durch den Vermieter. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat der Mieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Berechtigt bzw. verpflichtet ist diesbezüglich jene Person, die im Zeitpunkt der Fälligkeit Mieter ist, unabhängig davon ob sie das bereits im Abrechnungszeitraum war. Der Verteilungsschlüssel wird gemäß § 17 MRG berechnet. Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung geändert werden, gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

3.10. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden, Leitungswasserschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass dann, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dieser Vereinbarung zugestimmt hat, die diesbezüglichen Versicherungsprämien als Betriebskosten gelten und daher vom Mieter anteilig (nach dem für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben relevanten Aufteilungsschlüssel) zu bezahlen sind. Sollte eine solche Vereinbarung nicht zustande kommen, wären nicht versicherte Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu decken bzw. können, soweit die Hauptmietzinsreserve nicht ausreicht, zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 MRG führen.

Der Mieter stimmt zu: ☐ ja ☐ nein

Versicherung: donau Vienna Insurance Group

Versichertes Risiko: Haftpflicht-, Feuer-, Leitungswasser-, Sturmversicherung

Versicherungsprämie derzeit: **EUR 2.423,32**

3.12. Im Mietzins nicht enthalten sind die Kosten für Strom, Warmwasser, Heizung und diverse Versorgungsleistungen wie Telefon-, Internet- und Fernsehkosten, TV-Haushaltsabgabe, etc. Diesbezüglich hat der Mieter selbst direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die entsprechenden Verträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen. Der Mieter verpflichtet sich diesbezüglich, den Vermieter im Fall einer Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

3.13. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

3.14. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.

4. Benützung des Mietgegenstandes

4.1. Der Mieter berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.

4.2. Der Mietgegenstand wird zu Wohnzwecken vermietet. Dabei ist eine teilweise/untergeordnete (neben)berufliche Tätigkeit ohne Kundenverkehr („Home-Office") durch den Mieter oder seine Mitbewohner gestattet.

4.3. Wird die Wohnung vertragswidrig verwendet, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Unterlassung der vertragswidrigen Verwendung zu verlangen. Dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seiner Mitbewohner sowie der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich. Darüber hinaus ist der Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, wenn die vertragswidrige Nutzung gegen wichtige Interessen des Vermieters verstößt.

4.4. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn, dass die Änderung als geringfügig anzusehen oder leicht wieder zu beseitigen ist. Dem Mieter ist es untersagt Fliesen oder den Fußboden anzubohren. Jedenfalls der Zustimmung des Vermieters bedürfen Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine behördliche Bewilligung bzw. Anzeige notwendig ist oder die eine Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses oder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken können.

4.5. Hinsichtlich jeder vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderung, egal ob sie der Zustimmungspflicht des Vermieters unterliegt oder nicht, trifft den Mieter die volle Erhaltungs- und Wartungspflicht.

4.6. In allen Fällen einer baulichen Veränderung hat der Mieter (zusätzlich zur allenfalls erforderlichen Zustimmung des Vermieters) auf eigene Gefahr und Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen nötigen Unterlagen (z.B. Elektrobefund) sowie die Einholung allfälliger Zustimmungen Dritter (z.B. anderer Mietparteien) zu sorgen. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Nachweise über die Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Elektrobefund) zu übermitteln. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf eine möglichste Schonung der übrigen Hausbewohner zu achten.

4.7. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand iSd §§ 1097 iVm 1036 ABGB oder Aufwendungen gemäß § 10 MRG handelt, verzichtet der Mieter für alle von ihm vorgenommenen Veränderungen bzw. Verbesserungen, sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses, als auch nach dessen Beendigung, auf jedweden Ersatzanspruch.

5. Wartung und Instandhaltung des Mietgegenstandes

5.1. Der Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) ist vom Mieter pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln.

5.2. Der Mieter hat den Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere 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 dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Verletzt der Mieter seine Anzeigepflicht schuldhaft, haftet er dem Vermieter für die dadurch entstehenden Schäden.

5.3. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters umfasst jedenfalls auch die Wartung/Erneuerung der Silikonfugen im WC- und Badbereich sowie in der Küche, die Entlüftung der Heizkörper, das Tauschen von (defekten) Leuchtmitteln, die Abflussreinigung bei (von ihm verursachten) Verstopfungen, den regelmäßigen Filtertausch bei Lüftungsanlagen und das regelmäßige einstellen / abdichten der (Innen-) Fenster. Schließlich ist der Mieter verpflichtet das Mietobjekt ausreichend zu lüften und zu beheizen, um Schimmelbildung zu vermeiden.

5.4. Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten im Mietgegenstand erforderlich sind obliegen dem Vermieter, der Mieter ist aber im Rahmen seiner Wartungspflicht verpflichtet, alle technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes (einschließlich der mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten

Wärmebereitungsgeräten) in den nach den Herstellerangaben vorgesehenen Zeitabständen auf eigene Kosten von einem befugten Fachbetrieb warten und prüfen zu lassen. Soweit es für die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und den ordnungsgemäßen Betrieb von technischen Anlagen erforderlich ist, sind diese auch in entsprechend kürzeren Zeitabständen prüfen bzw. warten zu lassen. Jedenfalls sind vom Mieter alle gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen bzw. Überprüfungen (Prüfprotokolle, Befunde) aufzubewahren. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieterin die Nachweise über die ordnungsgemäße Einhaltung seiner Wartungspflichten (Prüfprotokolle, Befunde) vorzulegen.

5.5. Kommt der Mieter seiner Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung die unbedingt erforderlichen Arbeiten auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

5.6. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung oder einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes und aller seiner technischen Einrichtungen oder der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände durch ihn, die mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen, die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen und/oder die von ihm beauftragten Personen, oder durch die mangelnde Wartung und/oder Instandhaltung durch ihn und/oder die von ihm beauftragten Personen entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte.

6. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

6.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Als wichtiger Grund für das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen gelten insbesondere die Besichtigung im Interesse der Erhaltung des Hauses, die Ausübung der notwendigen Aufsicht und die Besichtigung mit potentiellen Nachmietern in den letzten drei Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses. Hat der Mieter hiernach das Betreten des Mietgegenstandes zu dulden, hat er die Mieträume nach Voranmeldung bzw. Terminvereinbarung zu ihm zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen.

6.2. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Wartungs-, Erhaltungs-, Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters notwendig oder zweckmäßig ist.

6.3. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte innerhalb des Mietgegenstandes, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zur Durchführung von Wartungs- und/oder

Erhaltungsarbeiten zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

7. Rückstellung des Mietgegenstandes

7.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gereinigtem Zustand zurückzustellen. Mitgemietete Gegenstände gemäß Punkt 1.5. dürfen vom Mieter keinesfalls entfernt werden. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Aushändigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten nachgekommen ist. Ist der Mieter hierzu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren und – sofern erforderlich – die entsprechenden Prüfungen nachzuholen.

7.2. Veränderungen und Abnutzungen, insbesondere an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken (z.B. Wechsel der Wandfarbe und/oder des Materials), die über das übliche Ausmaß hinausgehen, hat der Mieter zu beseitigen und insbesondere Bohrlöcher zu verspachteln und beschädigte Fliesen auszutauschen. Es dürfen jedenfalls keine groben Beschädigungen vorliegen.

7.3. Schäden, die aufgrund einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Wartungs- und Instandhaltungspflichten entstanden sind, hat der Mieter, vor Rückstellung des Mietgegenstandes, auf eigene Kosten fachgerecht zu beheben.

7.4. Dem Mieter wird ausdrücklich empfohlen die Strom- und Wärmeanschlüsse nicht eigenmächtig abzumelden, da es in diesem Fall zu einer Sperre des Anschlusses kommen kann, der dem Vermieter eine unmittelbare Neuvermietung oder sonstige Nachnutzung erschwert und dadurch einen Schaden verursacht, welcher – bei entsprechendem Verschulden – vom Mieter zu ersetzen wäre. Der Vermieter wird den Mieter im Zuge der Mietvertragsbeendigung bei der Ummeldung des Strom- und Wärmeanschlusses unterstützen.

8. Kaution

8.1. Der Mieter verpflichtet sich bei Abschluss des Mietvertrages dem Vermieter eine Barkaution in Höhe von EUR 2.850,00 zur Einzahlung auf ein Kautionskonto (welches eine jederzeitige Verfügbarkeit und, insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung, eine gleich hohe Sicherheit wie ein Sparbuch bietet und eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters ermöglicht) zu übergeben.

8.2. Diese Kaution dient zur Sicherstellung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag einschließlich der Sicherstellung für Forderungen des Vermieters für die Instandsetzung von Abnutzungsschäden am Mietgegenstand, welche über die normale Abnutzung hinausgehen, einschließlich allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Vermieter ist berechtigt, aber

nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden. Der Mieter ist nicht berechtigt zu verlangen, dass diese Kaution zur Deckung laufender Mietzinse verwendet wird.

8.3. Wird die Kaution vom Vermieter ganz oder teilweise in Anspruch genommen, ist der Mieter verpflichtet, über Verlangen des Vermieters die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.

8.4. Die Kaution ist umgehend Tage nach ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietgegenstandes zur Rückzahlung an den Mieter fällig.

9. Untervermietung / Weitergabe

9.1. Die Untervermietung des Mietgegenstandes ist verboten, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Das ist insbesondere dann der Fall, wen es zur gänzliche Untervermietung kommt, der Untermietzins im Verhältnis zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist, die Anzahl der Untermieter die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stört.

9.2. Die gänzliche Weitergabe an nicht eintrittsberechtigte Personen ist jedenfalls unzulässig.

10. Allgemeine Vertragsbestimmungen

10.1. Dem Mieter werden bei der Übergabe des Mietgegenstandes Schlüssel übergeben. Die genaue Anzahl und Art (Wohnungs-, Haustor-, Postkastenschlüssel, etc) der übergebenen Schlüssel ist im Übergabeprotokoll angeführt. Der Mieter ist verpflichtet bei Rückstellung der Wohnung alle von ihm übernommenen Schlüssel wieder an den Vermieter zurückzugeben. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu informieren. Hat der Mieter den Schlüsselverlust verschuldet, so hat er dem Vermieter den dadurch entstanden Schaden (insbesondere die Kosten für das Nachmachen des Schlüssels bzw. eines erforderlichen Schlosstausches) zu ersetzen.

10.2. Eine Tierhaltung ist im Mietgegenstand nur gestattet, wenn es sich um übliche, in Käfigen oder Aquarien gehaltene Kleintiere handelt oder eine ausdrückliche Zustimmung des Vermieters vorliegt.

10.3. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

10.4. Dem Mieter wurde vor Unterfertigung dieses Vertrages ein zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alter Energieausweis übergeben, dieser ist dem Mietvertrag als Beilage angeschlossen.

10.5. Dem Mieter wird ausdrücklich empfohlen, auf seine Kosten eine angemessene Haushaltsversicherung, die auch grobe Fahrlässigkeit abdeckt, abzuschließen und für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu halten. Wird die Wohnung vom Mieter planmäßig länger als 72

Stunden verlassen ist er verpflichtet die Haupt Wasserzuleitung der Wohnung abzusperren und (sofern erforderlich) geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen.

10.6. Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag solidarisch.

10.7. Der Vermieter bzw. dessen Vertreter oder Bevollmächtigter und die beauftragte Hausverwaltung verarbeiten im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag personenbezogene Daten zur Abwicklung des Vertragsverhältnisses und zur Verwaltung der Liegenschaft. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht. Keinesfalls werden Daten zu Werbezwecken weitergegeben.

10.8. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen eine dem Vermieter und eine dem Mieter zusteht.

Beilagen:

- Hausordnung
- Energieausweis
- Plan
- Datenschutzinformation

Wien, am 25.03.2024

Jeannine Punzenmair
Hausverwaltung GmbH
[illegible]
1230 Wien
[illegible]
FN 462231

Vermieter

[redacted]

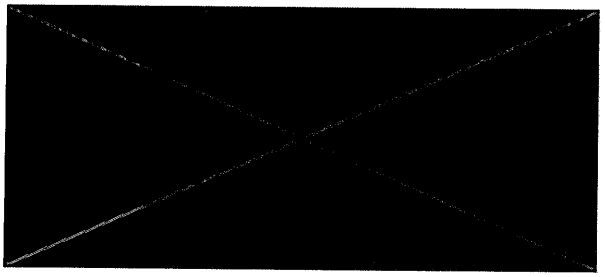
Mieterin

Anlage I XVII

HAUPTMIETVERTRAG

(Richtwert, befristet)

Vermieter[1]: **CPI Achte Realwerte Verwaltungs GmbH**
FN: 425890i
Hackhofergasse 1, 1190 Wien

Mieter[2]: 

1. Mietgegenstand

1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung Top 27-28 in der Senefeldergasse 58, 1100 Wien, bestehend aus einem Vorraum, einer Küche, einem Bad, einem WC, zwei Zimmern, einem Abstellraum, einer Terrasse.

1.2. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 49,67 m².

1.3. Der Mietgegenstand entspricht der Ausstattungskategorie A.

1.4. Ebenfalls mitgemietet sind folgende Einrichtungsgegenstände:

- Einbauküche, bestehend aus einem Backofen, einem Herd, einer Spüle, einem Dunstabzug, und einem Geschirrspüler.

2. Vertragsdauer

2.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2024 und wird auf die Dauer von 4 Jahren abgeschlossen. Es endet somit am 31.03.2028, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

---

[1] [2] Die Vertragsparteien werden in diesem Vertrag, ausschließlich zur einfacheren Lesbarkeit, unabhängig von Geschlecht, Rechtsform oder Zahl als „Vermieter" und „Mieter" bezeichnet:

2.2. Der Mieter hat das Recht nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses, dieses unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende gerichtlich oder schriftlich aufzukündigen. Das Mietverhältnis kann daher vom Mieter frühestens zum 31.07.2025 gekündigt werden. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tage vor Beginn der dreimonatigen Kündigungsfrist beim Vermieter eingelangt sein.

2.3. Der Mietvertrag kann seitens des Vermieters (nur) bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 Mietrechtsgesetz (MRG) gerichtlich aufgekündigt werden. Für beide Vertragsparteien gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende des Kalendermonats.

2.4. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung für Mieter und Vermieter gemäß §§ 1117, 1118 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) bleibt davon unberührt aufrecht.

3. Mietzins

3.1. Der Mietzins ist bis zum Fünften eines jeden Monats im Vorhinein auf ein gesondert bekannt gegebenes Konto des Vermieters zu entrichten und besteht aus:

Hauptmietzins (ohne Befristung)	EUR 642,20
Hauptmietzins für die Dauer der Befristung unter Berücksichtigung eines Befristungsabschlags von 25%	EUR 481,65
Akonto für Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben sowie Anteil für besondere Aufwendungen	EUR 158,00
Akonto für Betriebskosten Lift	EUR 14,90
Umsatzsteuer 10%	EUR 65,46
in Summe sohin aktuell:	**EUR 720,01**

3.2. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses und des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) vereinbart.

3.3. Die Wertsicherung des Hautmietzinses erfolgt nach den Bestimmungen des Richtwertgesetzes (RichtWG). Ausgangspunkt für die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses ist im Falle von Richtwertmietzinsvereinbarungen der Richtwert, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gilt. Der Hauptmietzins samt Zuschlägen und Abschlägen verändert sich im selben Ausmaß, in dem sich der Richtwert vermindert oder erhöht. Der Richtwert vermindert oder erhöht sich in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswerts des Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des

Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl (Indexzahl für April 2024). Ausdrücklich wird festgehalten, dass es aufgrund der vereinbarten Wertsicherung sowohl zu einer Erhöhung als auch zu einer Senkung des Hauptmietzinses kommen kann. Eine Anhebung in den ersten beiden Monaten ab Mietbeginn wird ausgeschlossen.

3.4. Sollte die Wertsicherung nach dem RichtWG infolge einer gesetzlichen Änderung nicht mehr möglich sein, erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses in sinngemäßer Anwendung der nachstehenden Wertsicherungsvereinbarung betreffend das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände.

3.5. Das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) ändert sich jährlich im gleichen Verhältnis wie der VPI 2020 im Vergleichszeitraum. Ausgangsbasis für die erste Änderung ist die für den Zeitpunkt des Mietbeginns verlautbarte Indexzahl, Vergleichsmonat ist der nächstfolgende September. In den Folgejahren erfolgt die Indexierung durch Vergleich der für September eines Jahres verlautbarten Indexzahl mit der für September des Vorjahres verlautbarten Indexzahl. Das Entgelt für mietvermietete Einrichtungsgegenstände wird einmal jährlich mit Wirkung zum 1. Jänner eines jeden Jahres angepasst. Sobald nach Veröffentlichung der Indexzahl für den Monat September ein Vergleich möglich ist und somit die Änderung des Entgelts für mietvermietete Einrichtungsgegenstände feststeht, ist der Vermieter berechtigt, ein geändertes Entgelt für mietvermietete Einrichtungsgegenstände zum nächsten Fälligkeitstermin zu fordern. Differenzbeträge, die sich beginnend mit dem jeweiligen 1. Jänner aus der Wertsicherung ergeben, sind gemeinsam mit der erstmaligen Vorschreibung des geänderten Entgelts für mietvermietete Einrichtungsgegenstände nachzuzahlen bzw. gutzuschreiben. Unterjährige Veränderungen des VPI innerhalb des Vergleichszeitraumes finden keine Berücksichtigung. Die erste Anhebung erfolgt mit 01.01.2025.

3.6. Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Vermieter berechtigt, einen anderen vergleichbaren Index, wie er von der Bundesanstalt Statistik Österreich oder deren Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden.

3.7. Der Mieter hat die anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Anteil an besonderen Aufwendungen im Umfang gemäß §§ 21 - 24 MRG zu bezahlen. Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 Abs 3 MRG). Einmal jährlich, bis zum 30. Juni des Folgejahres, erfolgt eine Abrechnung durch den Vermieter. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat der Mieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Berechtigt bzw. verpflichtet ist diesbezüglich jene Person, die im Zeitpunkt der Fälligkeit Mieter ist, unabhängig davon ob sie das bereits im Abrechnungszeitraum war. Der Verteilungsschlüssel wird

gemäß § 17 MRG berechnet. Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung geändert werden, gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

3.8. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden, Leitungswasserschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass dann, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dieser Vereinbarung zugestimmt hat, die diesbezüglichen Versicherungsprämien als Betriebskosten gelten und daher vom Mieter anteilig (nach dem für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben relevanten Aufteilungsschlüssel) zu bezahlen sind. Sollte eine solche Vereinbarung nicht zustande kommen, wären nicht versicherte Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu decken bzw. können, soweit die Hauptmietzinsreserve nicht ausreicht, zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 MRG führen.

Der Mieter stimmt zu: ☐ ja ☐ nein

Versicherung: donau Vienna Insurance Group

Versichertes Risiko: Haftpflicht-, Feuer-, Leitungswasser-, & Sturmversicherung

Versicherungsprämie derzeit: **EUR 2.423,32**

3.12. Im Mietzins nicht enthalten sind die Kosten für Strom, Warmwasser, Heizung und diverse Versorgungsleistungen wie Telefon-, Internet- und Fernsehkosten, GIS, etc. Diesbezüglich hat der Mieter selbst direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die entsprechenden Verträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen. Der Mieter verpflichtet sich diesbezüglich, den Vermieter im Fall einer Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

3.13. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

3.14. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.

4. Benützung des Mietgegenstandes

4.1. Der Mieter berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.

4.2. Der Mietgegenstand wird zu Wohnzwecken vermietet. Dabei ist eine teilweise/untergeordnete (neben)berufliche Tätigkeit ohne Kundenverkehr („Home-Office") durch den Mieter oder seine Mitbewohner gestattet.

4.3. Wird die Wohnung vertragswidrig verwendet, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Unterlassung der vertragswidrigen Verwendung zu verlangen. Dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seiner Mitbewohner sowie der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich. Darüber hinaus ist der Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, wenn die vertragswidrige Nutzung gegen wichtige Interessen des Vermieters verstößt.

4.4. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn, dass die Änderung als geringfügig anzusehen oder leicht wieder zu beseitigen ist. Dem Mieter ist es untersagt Fliesen oder den Fußboden anzubohren. Jedenfalls der Zustimmung des Vermieters bedürfen Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine behördliche Bewilligung bzw. Anzeige notwendig ist oder die eine Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses oder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken können.

4.5. Hinsichtlich jeder vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderung, egal ob sie der Zustimmungspflicht des Vermieters unterliegt oder nicht, trifft den Mieter die volle Erhaltungs- und Wartungspflicht.

4.6. In allen Fällen einer baulichen Veränderung hat der Mieter (zusätzlich zur allenfalls erforderlichen Zustimmung des Vermieters) auf eigene Gefahr und Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen nötigen Unterlagen (z.B. Elektrobefund) sowie die Einholung allfälliger Zustimmungen Dritter (z.B. anderer Mietparteien) zu sorgen. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Nachweise über die Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Elektrobefund) zu übermitteln. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf eine möglichste Schonung der übrigen Hausbewohner zu achten.

4.7. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand iSd §§ 1097 iVm 1036 ABGB oder Aufwendungen gemäß § 10 MRG handelt, verzichtet der Mieter für alle von ihm vorgenommenen Veränderungen bzw. Verbesserungen, sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses, als auch nach dessen Beendigung, auf jedweden Ersatzanspruch.

5. Wartung und Instandhaltung des Mietgegenstandes

5.1. Der Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) ist vom Mieter pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln.

5.2. Der Mieter hat den Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere 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 dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Verletzt der Mieter seine Anzeigepflicht schuldhaft, haftet er dem Vermieter für die dadurch entstehenden Schäden.

5.3. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters umfasst jedenfalls auch die Wartung/Erneuerung der Silikonfugen im WC- und Badbereich sowie in der Küche, die Entlüftung der Heizkörper, das Tauschen von (defekten) Leuchtmitteln, die Abflussreinigung bei (von ihm verursachten) Verstopfungen, den regelmäßigen Filtertausch bei Lüftungsanlagen und das regelmäßige einstellen / abdichten der (Innen-) Fenster. Schließlich ist der Mieter verpflichtet das Mietobjekt ausreichend zu lüften und zu beheizen, um Schimmelbildung zu vermeiden.

5.4. Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten im Mietgegenstand erforderlich sind obliegen dem Vermieter, der Mieter ist aber im Rahmen seiner Wartungspflicht verpflichtet, alle technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes (einschließlich der mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten) in den nach den Herstellerangaben vorgesehenen Zeitabständen auf eigene Kosten von einem befugten Fachbetrieb warten und prüfen zu lassen. Soweit es für die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und den ordnungsgemäßen Betrieb von technischen Anlagen erforderlich ist, sind diese auch in entsprechend kürzeren Zeitabständen prüfen bzw. warten zu lassen. Jedenfalls sind vom Mieter alle gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen bzw. Überprüfungen (Prüfprotokolle, Befunde) aufzubewahren. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieterin die Nachweise über die ordnungsgemäße Einhaltung seiner Wartungspflichten (Prüfprotokolle, Befunde) vorzulegen.

5.5. Kommt der Mieter seiner Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung die unbedingt erforderlichen Arbeiten auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

5.6. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung oder einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes und aller seiner technischen Einrichtungen oder der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände durch ihn, die mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen, die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen und/oder die von ihm beauftragten Personen, oder durch die mangelnde Wartung und/oder Instandhaltung durch ihn und/oder die von ihm beauftragten

Personen entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte.

6. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

6.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Als wichtiger Grund für das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen gelten insbesondere die Besichtigung im Interesse der Erhaltung des Hauses, die Ausübung der notwendigen Aufsicht und die Besichtigung mit potentiellen Nachmietern in den letzten drei Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses. Hat der Mieter hiernach das Betreten des Mietgegenstandes zu dulden, hat er die Mieträume nach Voranmeldung bzw. Terminvereinbarung zu ihm zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen.

6.2. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Wartungs-, Erhaltungs-, Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters notwendig oder zweckmäßig ist.

6.3. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte innerhalb des Mietgegenstandes, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zur Durchführung von Wartungs- und/oder Erhaltungsarbeiten zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

7. Rückstellung des Mietgegenstandes

7.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gereinigtem Zustand zurückzustellen. Mitgemietete Gegenstände gemäß Punkt 1.5. dürfen vom Mieter keinesfalls entfernt werden. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Aushändigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten nachgekommen ist. Ist der Mieter hierzu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren und – sofern erforderlich – die entsprechenden Prüfungen nachzuholen.

7.2. Veränderungen und Abnutzungen, insbesondere an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken (z.B. Wechsel der Wandfarbe und/oder des Materials), die über das übliche Ausmaß hinausgehen, hat der Mieter zu beseitigen und insbesondere Bohrlöcher zu verspachteln und beschädigte Fliesen auszutauschen. Es dürfen jedenfalls keine groben Beschädigungen vorliegen.

7.3. Schäden, die aufgrund einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Wartungs- und Instandhaltungspflichten entstanden sind, hat der Mieter, vor Rückstellung des Mietgegenstandes, auf eigene Kosten fachgerecht zu beheben.

7.4. Dem Mieter wird ausdrücklich empfohlen die Strom- und Wärmeanschlüsse nicht eigenmächtig abzumelden, da es in diesem Fall zu einer Sperre des Anschlusses kommen kann, der dem Vermieter eine unmittelbare Neuvermietung oder sonstige Nachnutzung erschwert und dadurch einen Schaden verursacht, welcher – bei entsprechendem Verschulden – vom Mieter zu ersetzen wäre. Der Vermieter wird den Mieter im Zuge der Mietvertragsbeendigung bei der Ummeldung des Strom- und Wärmeanschlusses unterstützen.

8. Kaution

8.1. Der Mieter verpflichtet sich bei Abschluss des Mietvertrages dem Vermieter eine Barkaution in Höhe von EUR 2.160,00 zur Einzahlung auf ein Kautionskonto (welches eine jederzeitige Verfügbarkeit und, insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung, eine gleich hohe Sicherheit wie ein Sparbuch bietet und eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters ermöglicht) zu übergeben.

8.2. Diese Kaution dient zur Sicherstellung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag einschließlich der Sicherstellung für Forderungen des Vermieters für die Instandsetzung von Abnutzungsschäden am Mietgegenstand, welche über die normale Abnutzung hinausgehen, einschließlich allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden. Der Mieter ist nicht berechtigt zu verlangen, dass diese Kaution zur Deckung laufender Mietzinse verwendet wird.

8.3. Wird die Kaution vom Vermieter ganz oder teilweise in Anspruch genommen, ist der Mieter verpflichtet, über Verlangen des Vermieters die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.

8.4. Die Kaution ist umgehend Tage nach ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietgegenstandes zur Rückzahlung an den Mieter fällig.

9. Untervermietung / Weitergabe

9.1. Die Untervermietung des Mietgegenstandes ist verboten, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Das ist insbesondere dann der Fall, wen es zur gänzliche Untervermietung kommt, der Untermietzins im Verhältnis zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist, die Anzahl der Untermieter die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stört.

9.2. Die gänzliche Weitergabe an nicht eintrittsberechtigte Personen ist jedenfalls unzulässig.

10. Allgemeine Vertragsbestimmungen

10.1. Dem Mieter werden bei der Übergabe des Mietgegenstandes Schlüssel übergeben. Die genaue Anzahl und Art (Wohnungs-, Haustor-, Postkastenschlüssel, etc) der übergebenen Schlüssel ist im Übergabeprotokoll angeführt. Der Mieter ist verpflichtet bei Rückstellung der Wohnung alle von ihm übernommenen Schlüssel wieder an den Vermieter zurückzugeben. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu informieren. Hat der Mieter den Schlüsselverlust verschuldet, so hat er dem Vermieter den dadurch entstanden Schaden (insbesondere die Kosten für das Nachmachen des Schlüssels bzw. eines erforderlichen Schlosstausches) zu ersetzen.

10.2. Eine Tierhaltung ist im Mietgegenstand nur gestattet, wenn es sich um übliche, in Käfigen oder Aquarien gehaltene Kleintiere handelt oder eine ausdrückliche Zustimmung des Vermieters vorliegt.

10.3. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

10.4. Dem Mieter wurde vor Unterfertigung dieses Vertrages ein zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alter Energieausweis übergeben, dieser ist dem Mietvertrag als Beilage angeschlossen.

10.5. Dem Mieter wird ausdrücklich empfohlen, auf seine Kosten eine angemessene Haushaltsversicherung, die auch grobe Fahrlässigkeit abdeckt, abzuschließen und für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu halten. Wird die Wohnung vom Mieter planmäßig länger als 72 Stunden verlassen, ist er verpflichtet die Haupt-Wasserzuleitung der Wohnung abzusperren und (sofern erforderlich) geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen.

10.6. Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag solidarisch.

10.7. Der Vermieter bzw. dessen Vertreter oder Bevollmächtigter und die beauftragte Hausverwaltung verarbeiten im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag personenbezogene Daten zur Abwicklung des Vertragsverhältnisses und zur Verwaltung der Liegenschaft. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht. Keinesfalls werden Daten zu Werbezwecken weitergegeben.

10.8. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen eine dem Vermieter und eine dem Mieter zusteht.

Beilagen:

- Hausordnung
- Energieausweis
- Plan

Wien, am 30.03.2024

Vermieter

[redacted]

Mieterin

Anlage XVIII

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Vermieter:	CPI Achte Realwerte Verwaltungs GmbH vertreten durch: proVentus Immobilienverwaltung - Stefan Langhammer 1070 Wien, Apollogasse 20
Mieter:	[redacted]
Mietobjekt:	Bestandobjekt Top 29-30 im Haus 1100 Wien, Senefeldergasse 58 mit einer Nutzfläche von ca. 64,44 m²
bestehend aus:	2 Zimmer, Vorzimmer, Küche, Bad + WC
Mietbeginn:	01.11.2022
Mietende:	31.10.2027
Mietzins:	EUR 515,13 zzgl. monatl. Betriebskosten zzgl. USt in gesetzlicher Höhe
Wertsicherung:	Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt gem. § 5 des Richtwertgesetzes
Nutzung:	ausschließlich für Wohnzwecke
Kaution:	EUR 2.274,00

Der Vermieter ist Eigentümer des umseits genannten Hauses und zur Vermietung berechtigt.

Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandobjektes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses, Dachbodens, Kellers, Hofes oder der Einfahrt.

Dieses Mietverhältnis soll nur so weit den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegen, als dessen Anwendung nicht vertraglich ausgeschlossen werden kann.

I. Mietgegenstand

1) Der Mietgegenstand hat die Kategorie A im Sinne der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.

2) Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt, so dass er dessen Zustand kennt. Er übernimmt ihn daher in dem ihm bekannten Zustand und bestätigt, ihn in gutem, ordnungsgemäßem Zustand übernommen zu haben.

3) Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen, befinden sich in funktionstüchtigem Zustand.

4) Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder eines Ausstattungsmerkmales beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

II. Mietdauer

Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 31.10.2027. Es kann vor dem Mietende von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu jedem Monatsletzten schriftlich aufgekündigt werden. Der Mieter verzichtet jedoch auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes auf einen Zeitpunkt der vor dem 31.10.2023 liegt, sodass das Mietverhältnis erstmals zum 31.01.2024 enden kann.

Der Vermieter ist berechtigt die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

III. Mietzins

1) Der Mietzins besteht aus

a) dem vereinbarten Hauptmietzins,

b) dem auf das Bestandobjekt entfallenden Anteil an Betriebskosten und Liftbetriebskosten und öffentlichen Abgaben im Ausmaß von 6,96 %

c) den Verwaltungsauslagen in der durch § 22 MRG in der jeweils in Kraft stehenden Fassung geregelten Höhe,

d) der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 10 %), berechnet von allen Mietzinsbestandteilen der lit. a. bis c.

Als Hauptmietzins wird ein Betrag in der Höhe von EUR 515,13 monatlich vereinbart (§ 16 Abs. 2 MRG).

Beim vereinbarten Hauptmietzins wurde der Befristungsabschlag gemäß § 16 Abs. 7 MRG (25%) berücksichtigt. Der Hauptmietzins ohne Befristungsabschlag beträgt EUR 643,91.

Dieser Hauptmietzins ergibt sich aufgrund der Berücksichtigung und Bewertung folgender Kriterien:

Ausstattung und Lage der Wohnung:
Telefon- und Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss, 2. Stock, Aufzug, Ruhelage.

Lage (Wohnumgebung) des Hauses:
Die Infrastruktur der Umgebung ist durch zahlreiche Geschäfte, Lokale, kulturelle und sportliche Einrichtungen hervorragend. Die Anbindung an das Stadtzentrum sowie internationale Verkehrsverbindungen ist durch öffentliche Verkehrsmittel, namentlich die U-Bahn-Linie U1, sowie die Straßenbahn 11, Autobus 7A, 65A, 66A und Regional-, und Ferneisenbahnanschluss sehr gut gegeben.

Demnach errechnet sich der Mietzins wie folgt:

Hauptmietzins	EUR	515,13
+ dzt. monatliche Betriebskostenpauschale	EUR	154,64
+dzt. monatliche Liftbetriebskosten	EUR	19,33
+ Umsatzsteuer 10%	EUR	68,90
gesamt	**EUR**	**758,00**

Die Berechnung des Richtwertmietzinses, insbesondere des Lagezuschlages, wurde dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages ausdrücklich bekannt gegeben und von diesem zur Kenntnis genommen.

2) Zusätzlich zum Mietzins hat der Mieter die auf das gegenständliche Bestandobjekt entfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (derzeit §§ 21 ff MRG) zu bezahlen. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung, der Erweiterung und/oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses, insbesondere gegen Leitungswasserschäden, Feuer, Glasbruch und Sturmschaden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

Der verhältnismäßige Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Bestandobjektes zur Gesamtfläche des Hauses. Eine Nichtbenützung allgemeiner Anlagen befreit den Mieter nicht von der Entrichtung des dafür auf ihn entfallenden Kostenanteiles.

Die Betriebskosten werden in monatlich gleichbleibenden Pauschalbeträgen dem Mieter vorgeschrieben.

Der Vermieter verpflichtet sich bis zum 30.06. des Folgejahres anhand von Belegen entsprechend abzurechnen. Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentlicher Abgaben und sonstiger Aufwendungen erfolgt in diesem Fall durch fristgerechte Auflage der Rechnungsbelege in der Kanzlei des Hausverwalters. Eine sich daraus ergebende Betriebskostennachzahlung oder das entstandene Guthaben ist auszugleichen.

Bei gestiegenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben kann auch während des Jahres eine Erhöhung des Pauschalbetrages erfolgen.

3) Der Mietzins sowie die Betriebskosten samt gesetzlicher Umsatzsteuer sind jeweils am 5. eines jeden Monates im Voraus zur Zahlung fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Einlangen maßgebend.

Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in Höhe von 1 % p.M. sowie Mahnspesen in Höhe von EUR 7,00 für jede Mahnung berechnet. Die monatliche Zahlung hat auf das von der Hausverwaltung bekannt zu gebende Konto zu erfolgen. Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.

4) Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Vermieter auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der Mieter erklärt ausdrücklich, sich nicht auf stillschweigende Zustimmung des Vermieters zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

5) Der Mieter ist nicht berechtigt, eventuelle Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben könnte, mit dem Mietzins zu kompensieren und im Hinblick auf solche den Mietzins oder das Bestandobjekt ganz oder teilweise zurückzubehalten.

IV. Wertsicherung

1) Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt gem. § 5 RichtwertG. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert.

2) Sollte die Wertsicherung gem. der § 5 RichtwertG nicht mehr möglich sein, so dient zur Berechnung der Wertsicherung der von der Statistik Austria verlautbarte Verbraucherpreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte durch den Bundesminister verlautbarte Indexzahl.

3) Der Hauptmietzins verändert sich dann in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 3 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 3 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes.

4) Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekannt geben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem der Indexveränderung folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

V. Kaution

1) Der Mieter hat die Kaution in Form einer Barkaution oder einer Bankgarantie zur Sicherstellung für den Mietzins sowie allenfalls mitvermieteter Einrichtungsgegenstände zu übergeben. Die Barkaution wird verzinst und während der Vertragsdauer dem Kapital hinzugerechnet. Sie ist verrechenbar und zurückzustellen 4 Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses und Räumung bzw. Übergabe des Mietobjektes, sofern dann feststeht, dass keine Gegenforderungen des Vermieters aus diesem Mietvertrag bestehen (Beschädigungen, Reinigungs- und Speditionskosten, Mietrückstände, Kosten, Gerichts- oder Anwaltskosten u. a.).
   Die Hinterlegung der Kaution entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten (z.B. Mietzinszahlung). Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kaution aufzurechnen.

2) Der Vermieter ist berechtigt, sämtliche Forderungen aus dem Mietvertrag - sofern diese dem MRG bzw. ABGB entsprechen - mit der bei ihm erliegenden Kaution zu verrechnen. Nimmt der Vermieter dieses Recht in Anspruch, so ist

der Mieter verpflichtet, die Kaution über Aufforderung des Vermieters gegebenenfalls wieder auf die auf Seite 1 genannte Höhe aufzufüllen.

VI. Erhaltungspflicht des Mieters

1) Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand und verpflichtet sich unter Ausschluss der Bestimmungen des § 1096 ABGB den Mietgegenstand einschließlich aller Einbauten und Zubehör pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleich gutem Zustand - unter Berücksichtigung der normalen Abnützung - gereinigt und weiß ausgemalt, geräumt von eigenen Fahrnissen, jedenfalls zur sofortigen Weitervermietung bereit, zurückzustellen.

   Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen, sowie die Antennenanlage instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.

   Die Kombitherme ist einmal jährlich zu warten und stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Bei Rückstellung des Mietgegenstandes sind die Wartungsunterlagen vorzulegen. Liegt die letzte Wartung länger als ein Jahr zurück, so wird eine Thermenwartung auf Kosten des Mieters durchgeführt.

   Der Mieter erklärt, dem Vermieter aus einer Verletzung dieser ihn treffenden Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten.

   Nur ernste Schäden an der Substanz des Hauses hat der Vermieter auf seine Kosten zu beheben. Derartige Schäden hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

2) Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes, sowie wegen mangelnder Wartung durch den Mieter oder seiner Mitarbeiter und Besucher entstehen.

3) Der Mieter verpflichtet sich auch den Mietgegenstand ausreichend zu lüften und in der kalten Jahreszeit ordnungsgemäß zu beheizen, um so zu gewährleisten, dass Feuchtigkeitsansammlungen bzw. Schimmelbildungen unterbleiben.

VII. Veränderungen am Mietgegenstand

durch den Vermieter:

1) Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.
2) Weiters ist der Mieter verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung seiner Wohnung zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandobjekten zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist. In diesem Fall ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

durch den Mieter:

1) Veränderungen des Mietobjektes - auch Verbesserungen - verpflichtet sich der Mieter dem Vermieter mit genauen Angaben zuvor anzuzeigen. Die Anzeige hat die Verpflichtung der Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne vorherige Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden. Die Instandhaltungspflicht des Mieters erfasst auch solche vorgenommenen Veränderungen. Bauarbeiten jeder Art, die der Mieter vornimmt, haben ohne Störung für andere Mieter zu erfolgen. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter hinsichtlich aller aus diesem Grund gegen ihn geltend gemachter Ansprüche schad- und klaglos zu halten.

2) Gemäß § 9 Abs. 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Bestandverhältnisses auf Wunsch des Vermieters zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Allfällige Investitionsgüter, die bei Beendigung des Bestandverhältnisses mit dem Mietgegenstand erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz nicht entfernt werden können, gehen ohne Anspruch auf Aufwandersatz - sofern § 10 MRG nichts anderes vorsieht - in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf jeglichen Ersatz für nützlichen Aufwand im Sinne der §§ 1037, 1097 ABGB.

3) Weiters ist der Mieter verpflichtet, eine angemessene Haushalts- und Glasbruchversicherung abzuschließen.

VIII. Untervermietung

1) Dem Mieter ist es - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet, das Bestandobjekt oder Teile davon entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben.

2) Weiters darf keine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, ohne ausdrückliche Genehmigung des Vermieters erfolgen.

3) Erfolgt dennoch eine Untervermietung oder eine Weitergabe, so wird dies ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG vereinbart.

IX. Betreten des Mietgegenstandes

1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Hausverkaufes mit Miet- und Kaufinteressenten zu besichtigen.

2) Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß - nach vorheriger Anmeldung - zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten.

3) Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. Dies gilt auch für Gegenstände, deren Anbringung aufgrund einer gesonderten Vereinbarung erfolgt ist, wie Sonnenschutzvorrichtungen, Antennenanlagen und dgl.

X. Allgemeine Bestimmungen

1) Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.

2) Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung des Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, ihn im Übrigen jedoch bestehen lässt.

3) Der Mieter hat die Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, genau einzuhalten. Weiters ist der Mieter bei Benützung des Mietgegenstandes verpflichtet, alle öffentlichrechtlichen Vorschriften, insbesondere alle baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. Soweit der Vermieter den Behörden für die Einhaltung derartiger Vorschriften verantwortlich ist, wird der Mieter über jeweilige Aufforderung des Vermieters unverzüglich alle Maßnahmen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind und den Vermieter schadlos halten.

4) Bei Erhöhung des Mietzinses gemäß § 18 MRG verpflichtet sich der Mieter, diesen erhöhten Mietzins zu bezahlen.

5) Beide Teile verzichten auf das Recht der Anfechtung wegen Irrtums.

6) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

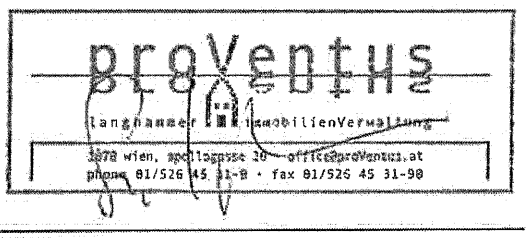
7) Sämtliche zur Vorschreibung gelangenden Gebühren und Abgaben aller Art sind vom Mieter zu tragen. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

8) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die Vertragsteile bestimmt ist.

9) Beide Vertragsteile unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag dem sachlich zuständigen Gericht in Wien.

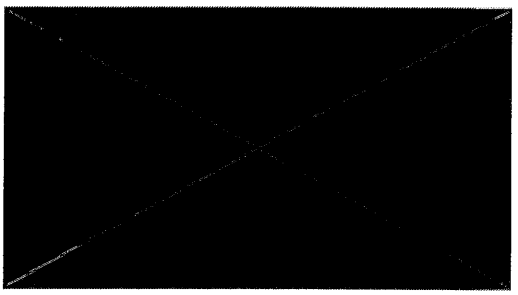
10) Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG vereinbart.

Wien, am 21.12.22



CPI Achte Realwerte Verwaltungs GmbH
vertreten durch
proVentus Immobilienverwaltung
Stefan Langhammer

Wien, am 27.10.2022



Anlage./XIX

neunzehn

HAUPTMIETVERTRAG

(Richtwert, befristet)

abgeschlossen zwischen

Vermieter[1]: **Sen58 Besitz GmbH, FN: 425890 i**

vertreten durch: **teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH**
FN 36233i
Handelskai 94-96, 1200 Wien

und

Mieter[2]: [redacted]

wird folgt:

[1] [2] Die Vertragsparteien werden in diesem Vertrag, ausschließlich zur einfacheren Lesbarkeit, unabhängig von Geschlecht, Rechtsform oder Zahl als „Vermieter" und „Mieter" bezeichnet. Vermieter und Mieter gemeinsam auch „Parteien" genannt.

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower
1200 Wien
T +43 1 810 22 30
E hausverwaltung@teamneunzehn.at
W www.teamneunzehn.at

1. Mietgegenstand

1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung **Top 31-32** im Haus 1100 Wien, Senefeldergasse 58, bestehend aus zwei Zimmern, einer küche, einem Vorraum, einem Badezimmer und einem WC sowie einem Kellerabteil.

1.2. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. **47,72 m²**.

1.3. Der Mietgegenstand entspricht der Ausstattungskategorie A.

1.4. Der Mieter ist berechtigt, im Mietvertragsabschlusszeitpunkt bestehende Gemeinschaftsanlagen, sofern vorhanden, mitzubenutzen.

1.5. Ebenfalls mitgemietet sind folgende Einrichtungsgegenstände:

a) Einbauküche

2. Vertragsdauer

2.1. Das Mietverhältnis beginnt am **15.02.2025** und wird auf die Dauer von **3 Jahren** abgeschlossen. Es endet somit am **14.02.2028**, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

2.2. Der Mieter hat das Recht nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses, dieses unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende schriftlich aufzukündigen. Das Mietverhältnis kann daher vom Mieter frühestens zum **31.05.2026** gekündigt werden. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tage vor Beginn der dreimonatigen Kündigungsfrist beim Vermieter eingelangt sein.

2.3. Der Mietvertrag kann seitens des Vermieters (nur) bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 Mietrechtsgesetz (MRG) gerichtlich aufgekündigt werden. Für beide Vertragsparteien gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende des Kalendermonats.

2.4. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung für Mieter und Vermieter gemäß §§ 1117, 1118 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) bleibt davon unberührt aufrecht.

3. Mietzins

3.1. Der Mietzins ist bis zum Fünften eines jeden Monats im Vorhinein auf ein gesondert bekannt gegebenes Konto des Vermieters zu entrichten und besteht aus:

Hauptmietzins (ohne Befristung)	EUR 657,32
Hauptmietzins für die Dauer der Befristung unter Berücksichtigung eines Befristungsabschlags von 25%	EUR 492,99
Akonto für Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben sowie Anteil für besondere Aufwendungen	EUR 163,17
Akonto für Betriebskosten Lift	EUR 15,39
Umsatzsteuer 10%	EUR 67,16
in Summe sohin aktuell	**EUR 738,71**

3.2. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses und des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) vereinbart.

3.3. Die Wertsicherung des Hautmietzinses erfolgt nach den Bestimmungen des Richtwertgesetzes (RichtWG), Ausgangsbasis ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert gemäß § 5 RichtWG.

3.4. Sollte die Wertsicherung nach dem RichtWG infolge einer gesetzlichen Änderung nicht mehr möglich sein, erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses in sinngemäßer Anwendung der nachstehenden Wertsicherungsvereinbarung betreffend das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände.

3.5. Das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) ändert sich jährlich im gleichen Verhältnis wie der VPI 2020 im Vergleichszeitraum. Ausgangsbasis für die erste Änderung ist die für den Zeitpunkt des Mietbeginns verlautbarte Indexzahl, Vergleichsmonat ist der nächstfolgende September. In den Folgejahren erfolgt die Indexierung durch Vergleich der für September eines Jahres verlautbarten Indexzahl mit der für September des Vorjahres verlautbarten Indexzahl. Das Entgelt für mietvermietete

Einrichtungsgegenstände wird einmal jährlich mit Wirkung zum 1. Jänner eines jeden Jahres angepasst. Sobald nach Veröffentlichung der Indexzahl für den Monat September ein Vergleich möglich ist und somit die Änderung des Entgelts für mietvermietete Einrichtungsgegenstände feststeht, ist der Vermieter berechtigt, ein geändertes Entgelt für mietvermietete Einrichtungsgegenstände zum nächsten Fälligkeitstermin zu fordern. Differenzbeträge, die sich beginnend mit dem jeweiligen 1. Jänner aus der Wertsicherung ergeben, sind gemeinsam mit der erstmaligen Vorschreibung des geänderten Entgelts für mietvermietete Einrichtungsgegenstände nachzuzahlen bzw. gutzuschreiben. Unterjährige Veränderungen des VPI innerhalb des Vergleichszeitraumes finden keine Berücksichtigung.

3.6. Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Vermieter berechtigt, einen anderen vergleichbaren Index, wie er von der Bundesanstalt Statistik Österreich oder deren Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden.

3.7. Der vereinbarte Hauptmietzins wurde unter Zugrundelegung des RichtWG, mit Zu- und Abschlägen sowie unter Berücksichtigung eines Lagezuschlags, der sich aus dem Grundkostenanteil im Vergleich zu der im RichtWG festgelegten Durchschnittslage ergibt, nach § 16 Abs 2 bis 4 MRG berechnet. Als maßgebende Umstände für den Lagezuschlag werden dazu festgehalten:

3.8. Der Mieter hat die anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Anteil an besonderen Aufwendungen im Umfang gemäß §§ 21 - 24 MRG zu bezahlen. Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 Abs 3 MRG). Einmal jährlich, bis zum 30. Juni des Folgejahres, erfolgt eine Abrechnung durch den Vermieter. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat der Mieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Berechtigt bzw. verpflichtet ist diesbezüglich jene Person, die im Zeitpunkt der Fälligkeit Mieter ist, unabhängig davon, ob sie das bereits im Abrechnungszeitraum war. Der Verteilungsschlüssel wird gemäß § 17 MRG berechnet. Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung geändert werden, gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

3.9. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden, Leitungswasserschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass dann, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dieser Vereinbarung zugestimmt hat, die diesbezüglichen Versicherungsprämien als Betriebskosten gelten und daher vom Mieter anteilig (nach dem für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben relevanten Aufteilungsschlüssel) zu bezahlen sind. Sollte eine solche Vereinbarung nicht zustande kommen, wären nicht versicherte Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu decken bzw. können, soweit die Hauptmietzinsreserve nicht ausreicht, zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 MRG führen.

Der Mieter stimmt zu: ja nein

Versicherung: Donau Versicherung AG Vienna Insurance Group

Versichertes Risiko: Feuer-, Sturm-, Leitungs- und Glasbruchversicherung

Versicherungsprämie derzeit pro Quartal: 2.688,33

3.10. Im Mietzins nicht enthalten sind die Kosten für Strom, Warmwasser, Heizung und diverse Versorgungsleistungen wie Telefon-, Internet- und Fernsehkosten, GIS, etc. Diesbezüglich hat der Mieter selbst direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die entsprechenden Verträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen. Der Mieter verpflichtet sich diesbezüglich, den Vermieter im Fall einer Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

3.11. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

3.12. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower
1200 Wien
T +43 1 810 22 30
E hausverwaltung@teamneunzehn.at
W www.teamneunzehn.at

4. Benützung des Mietgegenstandes

4.1. Der Mieter berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.

4.2. Der Mietgegenstand wird zu Wohnzwecken vermietet. Dabei ist eine teilweise/untergeordnete (neben)berufliche Tätigkeit ohne Kundenverkehr („*Home-Office*") durch den Mieter oder seine Mitbewohner gestattet.

4.3. Wird die Wohnung vertragswidrig verwendet, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Unterlassung der vertragswidrigen Verwendung zu verlangen. Dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seiner Mitbewohner sowie der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich. Darüber hinaus ist der Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, wenn die vertragswidrige Nutzung gegen wichtige Interessen des Vermieters verstößt.

4.4. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn, dass die Änderung als geringfügig anzusehen oder leicht wieder zu beseitigen ist. Dem Mieter ist es untersagt Fliesen oder den Fußboden anzubohren. Jedenfalls der Zustimmung des Vermieters bedürfen Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine behördliche Bewilligung bzw. Anzeige notwendig ist oder die eine Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses oder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken können.

4.5. Hinsichtlich jeder vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderung, egal ob sie der Zustimmungspflicht des Vermieters unterliegt oder nicht, trifft den Mieter die volle Erhaltungs- und Wartungspflicht.

4.6. In allen Fällen einer baulichen Veränderung hat der Mieter (zusätzlich zur allenfalls erforderlichen Zustimmung des Vermieters) auf eigene Gefahr und Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen nötigen Unterlagen (z.B. Elektrobefund) sowie die Einholung allfälliger Zustimmungen Dritter (z.B. anderer Mietparteien) zu sorgen. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Nachweise über die Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Elektrobefund) zu übermitteln. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden

durchzuführen. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf eine möglichste Schonung der übrigen Hausbewohner zu achten.

4.7. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand iSd §§ 1097 iVm 1036 ABGB oder Aufwendungen gemäß § 10 MRG handelt, verzichtet der Mieter für alle von ihm vorgenommenen Veränderungen bzw. Verbesserungen, sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung, auf jedweden Ersatzanspruch.

5. Wartung und Instandhaltung des Mietgegenstandes

5.1. Der Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) ist vom Mieter pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln.

5.2. Der Mieter hat den Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere 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 dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Verletzt der Mieter seine Anzeigepflicht schuldhaft, haftet er dem Vermieter für die dadurch entstehenden Schäden.

5.3. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters umfasst jedenfalls auch die Wartung/Erneuerung der Silikonfugen im WC- und Badbereich sowie in der Küche, die Entlüftung der Heizkörper, das Tauschen von (defekten) Leuchtmitteln, die Abflussreinigung bei (von ihm verursachten) Verstopfungen, den regelmäßigen Filtertausch bei Lüftungsanlagen und das regelmäßige einstellen/abdichten der (Innen-) Fenster. Schließlich ist der Mieter verpflichtet das Mietobjekt ausreichend zu lüften und zu beheizen, um Schimmelbildung zu vermeiden.

5.4. Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten im Mietgegenstand erforderlich sind obliegen dem Vermieter, der Mieter ist aber im Rahmen seiner Wartungspflicht verpflichtet, alle technischen Einrichtungen des

Mietgegenstandes (einschließlich der mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten) in den nach den Herstellerangaben vorgesehenen Zeitabständen auf eigene Kosten von einem befugten Fachbetrieb warten und prüfen zu lassen. Soweit es für die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und den ordnungsgemäßen Betrieb von technischen Anlagen erforderlich ist, sind diese auch in entsprechend kürzeren Zeitabständen prüfen bzw. warten zu lassen. Jedenfalls sind vom Mieter alle gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen bzw. Überprüfungen (Prüfprotokolle, Befunde) aufzubewahren. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieterin die Nachweise über die ordnungsgemäße Einhaltung seiner Wartungspflichten (Prüfprotokolle, Befunde) vorzulegen.

5.5. Kommt der Mieter seiner Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung die unbedingt erforderlichen Arbeiten auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

5.6. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung oder einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes und aller seiner technischen Einrichtungen oder der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände durch ihn, die mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen, die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen und/oder die von ihm beauftragten Personen, oder durch die mangelnde Wartung und/oder Instandhaltung durch ihn und/oder die von ihm beauftragten Personen entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte.

6. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

6.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesen beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Als wichtiger Grund für das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesen beauftragten Personen gelten insbesondere die Besichtigung im Interesse der Erhaltung des Hauses, die Ausübung der notwendigen Aufsicht und die Besichtigung mit potentiellen Nachmietern in den letzten drei Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses. Hat der Mieter hiernach das Betreten des Mietgegenstandes zu

dulden, hat er die Mieträume nach Voranmeldung bzw. Terminvereinbarung zu ihm zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen.

6.2. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Wartungs-, Erhaltungs-, Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters notwendig oder zweckmäßig ist.

6.3. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte innerhalb des Mietgegenstandes, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zur Durchführung von Wartungs- und/oder Erhaltungsarbeiten zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

7. Rückstellung des Mietgegenstandes

7.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gereinigtem Zustand zurückzustellen. Mitgemietete Gegenstände gemäß *Punkt 1.5.* dürfen vom Mieter keinesfalls entfernt werden. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Aushändigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten nachgekommen ist. Ist der Mieter hierzu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren und – sofern erforderlich – die entsprechenden Prüfungen nachzuholen.

7.2. Veränderungen und Abnutzungen, insbesondere an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken (z.B. Wechsel der Wandfarbe und/oder des Materials), die über das übliche Ausmaß hinausgehen, hat der Mieter zu beseitigen und insbesondere Bohrlöcher zu verspachteln und beschädigte Fliesen auszutauschen. Es dürfen jedenfalls keine groben Beschädigungen vorliegen.

7.3. Schäden, die aufgrund einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Wartungs- und Instandhaltungspflichten entstanden sind, hat der Mieter, vor Rückstellung des Mietgegenstandes, auf eigene Kosten fachgerecht zu beheben.

7.4. Dem Mieter wird ausdrücklich empfohlen die Strom- und Wärmeanschlüsse nicht eigenmächtig abzumelden, da es in diesem Fall zu einer Sperre des Anschlusses kommen kann, der dem Vermieter eine unmittelbare Neuvermietung oder sonstige Nachnutzung erschwert und dadurch einen Schaden verursacht, welcher – bei entsprechendem Verschulden – vom Mieter zu ersetzen wäre. Der Vermieter wird den Mieter im Zuge der Mietvertragsbeendigung bei der Ummeldung des Strom- und Wärmeanschlusses unterstützen.

8. Kaution

8.1. Der Mieter verpflichtet sich bei Abschluss des Mietvertrages dem Vermieter eine Barkaution in Höhe von **EUR 2.175,00** zur Einzahlung auf ein Kautionskonto (welches eine jederzeitige Verfügbarkeit und, insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung, eine gleich hohe Sicherheit wie ein Sparbuch bietet und eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters ermöglicht) zu übergeben.

8.2. Diese Kaution dient zur Sicherstellung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag einschließlich der Sicherstellung für Forderungen des Vermieters für die Instandsetzung von Abnutzungsschäden am Mietgegenstand, welche über die normale Abnutzung hinausgehen, einschließlich allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden. Der Mieter ist nicht berechtigt zu verlangen, dass diese Kaution zur Deckung laufender Mietzinse verwendet wird.

8.3. Wird die Kaution vom Vermieter ganz oder teilweise in Anspruch genommen, ist der Mieter verpflichtet, über Verlangen des Vermieters die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.

8.4. Die Kaution ist umgehend Tage nach ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietgegenstandes zur Rückzahlung an den Mieter fällig.

9. Untervermietung/Weitergabe

9.1. Die Untervermietung des Mietgegenstandes ist verboten, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Das ist insbesondere dann der Fall, wen es zur gänzlichen Untervermietung kommt, der Untermietzins im Verhältnis zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist, die Anzahl der Untermieter die Anzahl

der Wohnräume übersteigt oder der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stört.

9.2. Die gänzliche Weitergabe an nicht eintrittsberechtigte Personen ist jedenfalls unzulässig.

10. Allgemeine Vertragsbestimmungen

10.1. Dem Mieter werden bei der Übergabe des Mietgegenstandes Schlüssel übergeben. Die genaue Anzahl und Art (Wohnungs-, Haustor-, Postkastenschlüssel, etc.) der übergebenen Schlüssel ist im Übergabeprotokoll angeführt. Der Mieter ist verpflichtet bei Rückstellung der Wohnung alle von ihm übernommenen Schlüssel wieder an den Vermieter zurückzugeben. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu informieren. Hat der Mieter den Schlüsselverlust verschuldet, so hat er dem Vermieter den dadurch entstanden Schaden (insbesondere die Kosten für das Nachmachen des Schlüssels bzw. eines erforderlichen Schlosstausches) zu ersetzen.

10.2. Eine Tierhaltung ist im Mietgegenstand nur gestattet, wenn es sich um übliche, in Käfigen oder Aquarien gehaltene Kleintiere handelt oder eine ausdrückliche Zustimmung des Vermieters vorliegt.

10.3. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

10.4. Dem Mieter wurde vor Unterfertigung dieses Vertrages ein zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alter Energieausweis übergeben; dieser ist dem Mietvertrag als Beilage angeschlossen.

10.5. Dem Mieter wird ausdrücklich empfohlen, auf seine Kosten eine angemessene Haushaltsversicherung, die auch grobe Fahrlässigkeit abdeckt, abzuschließen und für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu halten. Wird die Wohnung vom Mieter planmäßig länger als 72 Stunden verlassen, ist er verpflichtet die Haupt-Wasserzuleitung der Wohnung abzusperren und (sofern erforderlich) geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen.

10.6. Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag solidarisch.

10.7. Der Vermieter bzw. dessen Vertreter oder Bevollmächtigter und die beauftragte Hausverwaltung verarbeiten im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag personenbezogene Daten zur Abwicklung des Vertragsverhältnisses und zur Verwaltung der Liegenschaft. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht. Keinesfalls werden Daten zu Werbezwecken weitergegeben.

10.8. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen eine dem Vermieter und eine dem Mieter zusteht.

11. Beilagen:

A. Hausordnung

B. Energieausweis

C. Plan

Wien 05.07.2025

teamneunzehn.at
Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG
Millennium Tower
1200 Wien
01 810 22 30
hausverwaltung@teamneunzehn.at
ATU[redacted]2329
FN 36233 i

Vermieter

Wien 13.07.2025

[redacted]

Mieter

Anlage. 1XX

team neunzehn

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower
1200 Wien
T +43 1 810 22 30
E hausverwaltung@teamneunzehn.at
W www.teamneunzehn.at

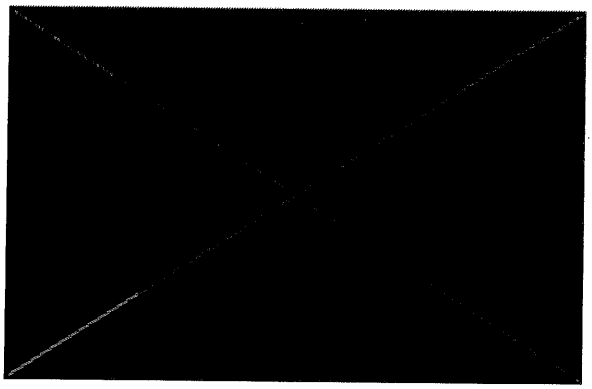
MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Vermieter[1]: **Sen58 Besitz GmbH, FN: 425890 i**

vertreten durch: **teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH**
FN 36233i
Handelskai 94-96, 1200 Wien

und

Mieter[2]: 

wird folgt:

[1] [2] Die Vertragsparteien werden in diesem Vertrag, ausschließlich zur einfacheren Lesbarkeit, unabhängig von Geschlecht, Rechtsform oder Zahl als „Vermieter" und „Mieter" bezeichnet. Vermieter und Mieter gemeinsam auch „Parteien" genannt.

team neunzehn

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower
1200 Wien
T +43 1 810 22 30
E hausverwaltung@teamneunzehn.at
W www.teamneunzehn.at

PRÄAMBEL

(A) Der Vermieter ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 1585, Gst-Nr. 782, Grundbuch 01101 Favoriten, Bezirksgericht Favoriten ("**Liegenschaft**"). Auf der Liegenschaft befindet sich ein Wohnkomplex, mit der Adresse Senefeldergasse 58, 1100 Wien. ("**Gebäude**").

(B) Das gegenständliche Mietverhältnis unterliegt dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ("**MRG**"). Die gesetzlichen Bestimmungen des MRG sind daher nur im in § 1 Abs 4 MRG normierten Umfang auf das gegenständliche Mietverhältnis anwendbar. Verweise auf Bestimmungen des MRG, die nicht in § 1 Abs 4 MRG zitiert sind, dienen bloß der genauen Regelung der jeweiligen Vertragsbestimmungen.

1. MIETGEGENSTAND

1.1 Der Vermieter vermietet und übergibt, der Mieter mietet und übernimmt die Wohnung Top 33, gelegen im Dachgeschoss im Gebäude , bestehend aus vier Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, ein WC, einem Schrankraum, einem Abstellraum, einem Vorzimmer und einer Terrasse gemäß dem Plan (Anlage) ("**Mietgegenstand**"). Die Nutzfläche des Mietgegenstandes bzw. sämtlicher Mietgegenstände im Gebäude berechnet sich gemäß § 17 Abs 2 MRG.

1.2 Im Mietgegenstand sind folgende Geräte / Einrichtungsgegenstände vorhanden: Einbauküche inklusive Geräte und Grundausstattung für Sanitärräumlichkeiten (WC, Handwaschbecken, Badewanne mit Glas-Trennwänden) ("Einrichtungsgegenstände"). Die Einrichtungsgegenstände werden dem Mieter vom Vermieter präkaristisch zur Verfügung gestellt (Leihe) und sind nicht Teil des Mietgegenstandes. Der Mieter ist ohne Zustimmung des Vermieters nicht befugt, die Einrichtungsgegenstände aus dem Mietgegenstand zu entfernen. Der Mieter ist zu Montagearbeiten im Badezimmer berechtigt. Die Fugen/Fliesen dürfen hierfür angebohrt werden. Die Montage hat fachgerecht zu erfolgen und die Einrichtungsgegenstände müssen qualitativ zur Wohnung passen. Der Mieter verpflichtet sich die montierten Einrichtungsgegenstände und die zusätzlich vom Mieter in Eigenregie und auf eigene Kosten organisierten Einrichtungsgegenstände bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem ordnungsgemäßen Zustand im Mietobjekt zurückzulassen, sodass diese ins kostenfreie Eigentum des Vermieters übergehen können (somit wird verhindert, dass das Badezimmer mit Löchern in den Fliesen zurückgestellt wird).

1.3 Des Weiteren dürfen keine Beschattungen oder andere Gegenstände an der Außenfassade montiert werden. Ausdrücklich untersagt ist die Montage von SAT-Anlagen. Jegliche Befestigungen an der Außenfassade sind strengstens verboten (bohren, kleben, etc.).

1.4 Der Mieter ist zur (Mit-)Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen (siehe Punkt 10.2), soweit vorhanden, nach Maßgabe der Hausordnung (Anlage) berechtigt.

1.5 Der Mietgegenstand wird zu Wohnzwecken vermietet. Die Verwendung des Mietgegenstands zur Ausübung von Gewerbebetrieben oder sonstigen beruflichen Tätigkeiten ist nur gestattet, wenn diese üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden und dadurch die berechtigten Interessen der übrigen Bewohner des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden, was nach übereinstimmender Ansicht der Parteien etwa dann gegeben wäre, wenn der Mietgegenstand – auch nur zeitweilig – zahlenden Gästen überlassen wird, oder aber Zutritt für Kunden z.B. für Besprechungen oder Dienstleistungen mit sich bringt. Jedenfalls nicht gestattet sind gastronomische, oder anstößige Tätigkeiten (z.B. Prostitution, Nachtbar, Erotik, Glücks- oder Geschicklichkeitsspiele), Veranstaltungen und/oder Tätigkeiten mit Schallimmissionen, die über das im Wohnbau übliche Maß hinausgehen.

1.6 Im Fall einer Nutzung des Mietgegenstands zu anderen Zwecken als zur Wohnnutzung wird der Mieter dem Vermieter, in sinngemäßer Anwendung des § 30 UStG 1994, jene Nachteile – insbesondere im Zusammenhang mit dem Vorsteuerabzug, Nachzahlungen und Pönalen wegen inhaltlich unrichtiger USt-Erklärungen des Vermieters, und/oder Abschreibungsfristen für Investitionen – ersetzen, die dem Vermieter aus einer derartigen Nutzung des Mietgegenstands erwachsen. Eine Änderung des Mietzweckes (Punkt 1.5) bedarf der Zustimmung des Vermieters.

1.7 Es besteht Einvernehmen darüber, dass nur der Innenbereich des Mietgegenstandes vermietet ist. Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstands und des Gebäudes bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Ausgenommen hiervon sind unwesentliche Veränderungen dieser Außenflächen sowie Veränderungen der bzw. Verfügungen über die Außenflächen, welche von der höchstgerichtlichen Judikatur in analoger Anwendung des § 9 MRG als zulässig erachtet wurden, sofern durch diese Verfügungen bzw. Veränderungen keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu besorgen ist, keine Schädigung des Gebäudes und keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Gebäudes und seine Einrichtungen erfolgt und die Veränderung keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirkt.

1.8 Der Mieter erklärt, dass er den Mietgegenstand zumindest 24 Stunden vor dem Tag des Vertragsabschlusses vor Ort besichtigt hat.

1.9 Der Mieter bestätigt, dass ihm bereits vor Vertragsabschluss ein Energieausweis für das Gebäude entsprechend dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 idgF vorgelegt wurde. Dem Mieter ist der Inhalt des Energieausweisweises daher bekannt. Eine Ausfertigung des Energieausweises wurde dem Mieter bei Vertragsunterfertigung übergeben und ist diesem Mietvertrag als Anlage angeschlossen.

2. VERTRAGSDAUER UND ÜBERGABE

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am 15.11.2024 und wird befristet auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Es endet daher automatisch am 14.11.2029, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

2.2 Der Mieter hat das Recht nach Ablauf des ersten Mietjahres, das Mietverhältnis auch vorzeitig unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zu jedem Monatsletzten schriftlich zu kündigen.

2.3 Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen Meldepflicht (§ 3 MeldeG) ordnungsgemäß nachzukommen und sich innerhalb von drei Tagen nach dem Einzug bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden.

2.4 Bei der Übergabe des Mietgegenstands ist ein von beiden Parteien zu unterfertigendes Übergabeprotokoll zu erstellen. Etwaige Mängel, die der Mieter bei Übergabe rügt, werden in diesem Übergabeprotokoll festgehalten.

2.5 Dem Mieter werden bei Übergabe des Mietgegenstands Wohnungsschlüssel übergeben. Diese Schlüsselübergabe wird im gemäß Punkt 2.4 zu erstellenden Übergabeprotokoll vermerkt. Im Falle eines Verlustes einer oder mehrerer Schlüssel hat der Mieter den Vermieter (bzw. die Hausverwaltung) umgehend

darüber schriftlich darüber in Kenntnis zu setzen. Weiters verpflichtet sich der Mieter die Kosten für eine Anfertigung von Ersatzschlüsseln sowie die Kosten für einen allfälligen Schlosstausch zu tragen.

3. AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG

Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund richtet sich nach den hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften (§§ 29 ff MRG, §§ 1117 und 1118 ABGB).

4. MIETENTGELT

4.1 Allgemein

4.1.1 Das monatliche Mietentgelt besteht aus:

(a) dem laufenden Hauptmietzins,

(b) dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an Betriebs-, Nebenkosten und öffentlichen Abgaben,

(c) der Umsatzsteuer in der vom Gesetzgeber jeweils festgesetzten Höhe,

Zum Zeitpunkt der Anmietung sind das folgende monatliche Beträge:

Hauptmietzins (zzgl. 10% USt.)	EUR	860,05
Betriebs- und Nebenkostenakonto (zzgl. 10% USt.)	EUR	275,41
Betriebskosten Lift (zzgl. 10% USt.)	EUR	23,73
USt. 10 %	EUR	113,55
Gesamtmietentgelt monatlich brutto	**EUR**	**1.249,01**

4.1.2 Sofern das Mietverhältnis nicht am ersten Tag eines Kalendermonats beginnt, sind bis zum Ablauf des ersten Kalendermonats jeweils nur die anteiligen Beträge der unter Punkt 4.1.1 genannten Beträge zu zahlen. Ab dem nächstfolgenden Kalendermonat ist das volle Mietentgelt Punkt 4.1.1 zu bezahlen.

4.1.3 Direkt vom Mieter verursachte Kosten, wie insbesondere die Kosten für Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Strom, Telefon, Telekommunikation, Rundfunk, TV-Haushaltsabgabe etc. hat der Mieter selbst zu tragen. Diesbezüglich werden direkte Verträge zwischen dem Mieter und den entsprechenden Versorgungsunternehmen abgeschlossen. Der Mieter ist daher verpflichtet die regelmäßigen Zahlungen direkt und fristgerecht an das jeweilige Unternehmen zu leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Heizungs- und Wasserversorgung derzeit über die Wien Energie Vertrieb Gmbh & Co KG als Energielieferanten erfolgt. Zur Deckung der Wasser- und Heizkosten ist der Energielieferant berechtigt, monatlich Akontobeträge vorzuschreiben. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass jede Wohnung über eigene Zähler verfügt und einmal jährlich eine Abrechnung durch den Energielieferanten erfolgt. Die Einstufung der monatlichen Akontos für Heizung, Wasser und Strom erfolgt ausschließlich durch den Energielieferanten, lediglich die Bekanntgabe von Nutzerwechseln wird durch die Hausverwaltung veranlasst. Zusätzlich zu den laufenden Wasser- und Heizkosten fallen beim Energielieferanten Kosten für die Ablesung der Zählerstände und die Abrechnungslegung an, die vom Mieter zu tragen sind.

4.2 Betriebskosten

4.2.1 Unter den vom Mieter zu tragenden Betriebskosten, Nebenkosten und öffentlichen Abgaben ("**Betriebskosten**") sind im Sinne einer abschließenden Auflistung die folgenden, im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand bzw. mit allgemeinen Teilen des Gebäudes bzw. der Liegenschaft anfallenden Aufwendungen zu verstehen:

(a) Betriebskosten im Sinne des § 21 Abs 1 MRG, mit Ausnahme von § 21 Abs 1 Z 7 MRG, wobei der Mieter dem Abschluss der in § 21 Abs 1 Z 6 MRG genannten Versicherungen hiermit zustimmt;

(b) Aufwendungen für die Hausbetreuung im Sinne des § 21 Abs 1 Z 8 MRG in Verbindung mit § 23 MRG;

(c) Besondere Aufwendungen im Sinne des § 24 MRG;

(d) Kosten für die kaufmännische und technische Verwaltung der Liegenschaft einschließlich Personalkosten;

(e) sowie – sofern nicht bereits von den Betriebskosten gemäß der in (a) bis (d) genannten gesetzlichen Bestimmungen umfasst – möglicherweise die folgenden Aufwendungen:

(i) Grundsteuer sowie im Zusammenhang mit der Liegenschaft vorgeschriebene öffentliche Abgaben, Steuern und Gebühren, mit Ausnahme der Abgaben, welche nach landesgesetzlichen Beschränkungen nicht auf den Mieter überwälzt werden dürfen;

(ii) Kosten der Wasserversorgung der Liegenschaft sowie des Mietgegenstandes (Kosten des Wasserverbrauchs,

Grundgebühren, Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen);

(iii) Kosten der Kanalbenützung und Kanalräumung;

(iv) Kosten für die laufende Versorgung der Gemeinschaftsflächen, -anlagen und -einrichtungen mit Strom, Wärme, Kälte, Warmwasser, Luft, IT- und Fernmeldeverbindungen; sowie Kosten der Eichung, Wartung und Ablesung von Messvorrichtungen zur Verbrauchsermittlung sowie Kosten für die Erhaltung und einen allenfalls vorgeschriebenen Austausch der Zähler und die Zählermiete;

(v) Kosten der allgemeinen (Sonder-)Müllentsorgung,

(vi) Kosten der regelmäßig durchzuführenden Rauchfangkehrungen;

(vii) Kosten der Wartung aller zur Brandvermeidung vorgeschriebenen Maßnahmen sowie Kosten für Inspektion der Gemeinschaftsflächen, -anlagen und -einrichtungen sowie der Versorgungseinrichtungen;

(viii) Kosten für Reinigung der Tiefgaragenanlage, sowie notwendige und nützliche Kosten für Wartung für den ordnungsgemäßen Betrieb der Tiefgaragenanlage;

(ix) Kosten für (auch präventive) Schädlingsbekämpfung;

(x) Kosten für die Dienste des Facility-Managements;

(xi) Kosten der Reinigung von Straßen- und Gehwegen sowie von sonstigen Freiflächen, Schneeräumung und Winterdienst;

(xii) Kosten der Reinigung des Gebäudes inklusive Fassadenreinigung, Reinigung von Außenjalousien, Vordächern, Sonnen- und Wetterschutzeinrichtungen, Dachrinnen;

(xiii) Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Pflege von gemeinschaftlichen Plätzen;

(xiv) Kosten der Pflege der zur Luftreinigung/Lufterfrischung angelegten Flächen;

(xv) Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen oder nach den einschlägigen technischen Normen notwendigen Baumpflege und Baumkontrolle;

(xvi) Kosten der Außenbeleuchtung und der Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen sowie Kosten für Leuchtmittel;

(xvii) Angemessene Kosten einer Haftpflichtversicherung des Vermieters für Außenanlagen auf der Liegenschaft, einer

Gebäudeversicherung, einer Versicherung für Elementarereignisse / Elementarschäden, einer Versicherung gegen Vandalismus, sowie einer Versicherung gegen Terrorismus und den damit verbundenen Gefahren, samt Verlusten an Einnahmen;

(xviii) Kosten von gesetzlich vorgeschriebenen oder nach den einschlägigen technischen Normen notwendigen Überprüfung der Trinkwassersysteme auf Legionellen.

Ein Anspruch des Mieters auf die Erbringung dieser Leistungen wird dadurch nicht begründet.

4.2.2 Zu den vom Mieter zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrags zu tragenden Betriebs- und Nebenkosten zählen – im Sinne einer abschließenden Auflistung – weiters die Kosten der Pflege, Wartung und Instandhaltung von Gemeinschaftsflächen, -anlagen und -einrichtungen. Gemeinschaftsflächen, -anlagen und -einrichtungen sind:

(a) Ver- und Entsorgungs- sowie Be- und Entlüftungsanlagen, Eingangsanlagen, Sprinkleranlagen, Sicherheits- und Brandschutzanlagen und -einrichtungen, Notstromanlagen, Gebäudeautomation und Gebäudeleittechnik, Schranken- und Rolltoranlagen (auch von der Garage), Sprechanlagen, Außenfassade und Außenfenster, Erdung-/Blitzschutzanlage, Fluchtwegs-, Orientierungs- und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, Datenleitungen und Messpunkte;

(b) Verkehrswege, Grünanlagen und alle sonstigen Außenanlagen;

(c) Gangflächen, Garagenflächen, Stiegenhäuser, Aufzüge, sonstige allenfalls vorhandene gemeinschaftliche Einrichtungen;

(d) Anlagen für Post und Zustelldienste.

Wartungs- und Instandhaltungspflichten an allgemeinen Teilen des Gebäudes und seinen Anlagen fallen ebenso wie die Kosten für Überprüfungen und Störungsbehebungen an sich gemäß § 1096 Abs 1 ABGB in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Die hier vorgesehene Überwälzung der Pflichten bzw. der Kostentragung auf den Mieter wurde nach übereinstimmender Ansicht der Parteien bereits bei Einigung auf den Hauptmietzins berücksichtigt bzw. die dadurch gegebene Benachteiligung des Mieters ausgeglichen.

4.2.3 Im Gebäude ist zumindest ein Personenaufzug vorhanden. Der Mieter ist berechtigt, den Personenaufzug zu benützen, verpflichtet sich jedoch auch, seinen Anteil an den Betriebskosten dieser Gemeinschaftseinrichtungen während der gesamten Vertragsdauer zu leisten, unabhängig davon, ob er sie in Anspruch

nimmt. Gleiches gilt für weitere gemeinschaftliche Einrichtungen, sofern derartige Gemeinschaftseinrichtungen im Gebäude vorhanden und vom Mieter benutzt werden können.

4.2.4 Zur Deckung der Betriebskosten gemäß diesem Punkt 4.2 ist der Vermieter berechtigt, monatlich Akontobeträge vorzuschreiben. Einmal jährlich ist dem Mieter eine Abrechnung der Betriebskosten für das Vorjahr zu legen und ihm auf dessen Verlangen Einsicht in die Belege zu gewähren, von denen sich der Mieter auf seine Kosten Kopien anfertigen lassen kann. Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat der Mieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Forderungsberechtigt bzw. - verpflichtet ist immer der Mieter, der im Zeitpunkt der Fälligkeit Mieter des gegenständlichen Mietgegenstands ist, auch wenn infolge eines Mieterwechsels während des abgerechneten Jahres zur Gänze oder teilweise noch jemand anderer Mieter dieses Mietgegenstandes war. Festgehalten wird, dass für die Stellplätze ein Pauschalmietzins vereinbart ist und für diese somit keine Betriebskostenabrechnung erstellt wird.

4.2.5 Der Vermieter hat das Recht, den monatlichen Akontobetrag nach Legung der Betriebskostenabrechnung entsprechend den tatsächlich anfallenden Kosten anzupassen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, den monatlichen Akontobetrag neu festzusetzen, wenn zu erkennen ist, dass die Akontozahlungen die zu erwartenden Kosten nicht decken, und zwar auch während einer Abrechnungsperiode.

4.2.6 Die Betriebskosten – darin enthalten sind auch die Tiefgaragenanlage entfallenden Anteile an diesen Kosten– werden nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstands zur Nutzfläche aller Mietgegenstände (Wohnungen) im Gebäude (mit Ausnahme von Tiefgaragenstellplätzen) aufgeteilt. Wenn es zur Erreichung einer gerechten Kostenaufteilung zweckmäßig erscheint, kann ein anderer Verteilungsschlüssel für einzelne Aufwendungen des Gebäudes zwischen Vermieter und Mietern vereinbart werden. Im Falle von Änderungen ist der Vermieter zu einer Neuverrechnung über bereits vergangene Verrechnungsperioden nicht verpflichtet.

5. WERTSICHERUNG

5.1 Der Hauptmietzins wird auf Basis des von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) wertbeständig erhalten.

5.2 Der Hauptmietzins ändert sich jährlich im gleichen Verhältnis wie der VPI 2020 im Vergleichszeitraum. Ausgangsbasis für die erste Änderung ist die für den Zeitpunkt

des Mietbeginns verlautbarte Indexzahl, Vergleichsmonat ist der nächstfolgende September. In den Folgejahren erfolgt die Indexierung durch Vergleich der für September eines Jahres verlautbarten Indexzahl mit der für September des Vorjahres verlautbarten Indexzahl. Der Hauptmietzins wird einmal jährlich mit Wirkung zum 1. Jänner eines jeden Jahres angepasst. Sobald nach Veröffentlichung der Indexzahl für den Monat September ein Vergleich möglich ist und somit die Änderung des Hauptmietzinses feststeht, ist der Vermieter berechtigt, einen geänderten Hauptmietzins zum nächsten Fälligkeitstermin zu fordern. Differenzbeträge, die sich beginnend mit dem jeweiligen 1. Jänner aus der Wertsicherung ergeben, sind gemeinsam mit der erstmaligen Vorschreibung des geänderten Hauptmietzinses nachzuzahlen bzw. gutzuschreiben. Unterjährige Veränderungen des VPI innerhalb des Vergleichszeitraumes finden keine Berücksichtigung. Die erste Anhebung erfolgt mit 01.01.2026.

5.3 Selbst wenn der Vermieter den Hauptmietzins ohne Berücksichtigung der Wertsicherung entgegennimmt oder quittiert, hat er damit keinesfalls konkludent auf die sich aufgrund der Wertsicherungsklausel für die vergangenen Mietzinsperioden ergebenden Erhöhungsbeträge verzichtet. Dem Vermieter steht das Recht zu, die Wertsicherungsdifferenz rückwirkend für die Dauer von 3 Jahren einzuheben (§ 1486 ABGB).

5.4 Für den Fall, dass der Verbraucherpreisindex 2020 nicht mehr verlautbart wird, gilt der Index als vereinbart, der an dessen Stelle von Statistik Austria oder einer anderen dazu berufene staatliche Institution verlautbart wird.

6. ZAHLUNG DES MIETENTGELTS

6.1 Das Mietentgelt gemäß Punkt 4.1.1 ist monatlich im Voraus bis zum 5. eines jeden Monats auf das vom Vermieter bekanntgegebene Konto, spesenfrei für den Vermieter, zu bezahlen. Dem Mieter wird empfohlen, die monatliche Miete mittels eines Einziehungsauftrages für Lastschriften über ein Girokonto einer Bank zu bezahlen.

6.2 Der Mieter nimmt zur Kenntnis und erteilt seine ausdrückliche Zustimmung, dass der Vorschreibungsversand auch per E-Mail an die im Deckblatt angeführte E-Mail-Adresse oder an eine von ihm später bekanntgegebene geänderte E-Mail-Adresse erfolgen darf.

6.3 Unterlässt der Mieter die Bekanntgabe einer geänderten E-Mail-Adresse, erfolgt die Zustellung aller mietvertragsrechtlichen, relevanten Dokumente weiterhin wirksam an die ursprünglich bekanntgegebene E-Mail-Adresse.

6.4 Der Mieter ist verpflichtet, das Mietentgelt gemäß Punkt 4.1.1 für den ersten Monat der Laufzeit des Mietverhältnisses bereits vor Übergabe des

Mietgegenstandes im Voraus nachweislich zu überweisen.

6.5 Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Mieter zur Bezahlung der gesetzlichen Verzugszinsen. Weiters hat der Mieter im Falle des Zahlungsverzuges eine Manipulationsgebühr von EUR 5,00 pro Mahnung zu bezahlen.

6.6 Bei vom Mieter verschuldeter verspäteter Zahlung ist der Vermieter überdies berechtigt, ihm durch den vom Mieter verschuldeten Zahlungsverzug entstandene Schäden, insbesondere Eintreibungskosten durch ein Inkassobüro, Prozess- und Anwaltskosten, vom Mieter einzuheben, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

6.7 Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Vermieter auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der Mieter erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des Vermieters zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

7. KAUTION

7.1 Der Mieter hinterlegt vor Übergabe des Mietgegenstands eine (Bar-)Kaution in Höhe von EUR 3.747,00. Die Leistung der Kaution ist eine Voraussetzung für die Übergabe des Mietgegenstands.

7.2 Der Vermieter wird die Kaution für den Mieter, soweit am Markt für solche Beträge möglich fruchtbringend, bei einer österreichischen Bank anlegen.

7.3 Die Kaution dient zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung durch den Mieter. Der Mieter darf diese Kaution keiner Zahlungsverpflichtung, insbesondere auch nicht zur Bezahlung von Mietentgeltrückständen widmen.

7.4 Der Vermieter ist berechtigt, Forderungen gegen den Mieter aus der Kaution zu decken, ohne dass damit die jeweilige Verpflichtung des Mieters getilgt ist. Der Mieter ist in diesem Fall vielmehr verpflichtet, die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken. Der Vermieter wird gegebenenfalls eine Fremdfinanzierung in Anspruch nehmen und als Sicherheit dafür seine Ansprüche gegenüber dem Mieter abtreten oder verpfänden müssen, wobei der werthaltige Bestand dieser Sicherheiten regelmäßig eine Voraussetzung für den Weiterbestand der Fremdfinanzierung ist, andernfalls der Gläubiger sie aufkündigen kann. Die unterlassene Wiederauffüllung der Kaution im Falle deren Inanspruchnahme durch den Vermieter trotz schriftlicher Aufforderung und der Setzung einer 14-tägigen Frist hierzu wird deshalb als Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

7.5 Die Rückzahlung der Kaution samt darauf erhaltener Zinsen abzüglich KESt, Kosten (darunter fallen auch Negativzinsen) und Gebühren erfolgt gemäß § 16b MRG unverzüglich nach ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstands an den Vermieter gemäß Punkt 17, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

8. AUFRECHNUNG MIT GEGENFORDERUNG UND ZURÜCKBEHALTUNG DER MIETE

Dem Mieter ist es nicht gestattet, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis aufzurechnen, es sei denn, die Gegenforderung des Mieters wäre gerichtlich festgestellt oder anerkannt.

9. HAFTUNG DES VERMIETERS

Die Haftung des Vermieters wird – soweit gesetzlich möglich – auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

10. HAUSORDNUNG, GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN, TIERHALTUNG, VERSICHERUNG

10.1 Hausordnung

10.1.1 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Hausordnung besteht (Anlage). Änderungen oder Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter diese Änderungen oder Ergänzungen, die für den Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere weil diese geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, mitteilt und der Mieter innerhalb einer Frist von vier Wochen der Änderung oder Ergänzung nicht widerspricht bzw. im Falle einer Änderung oder Ergänzung zum Nachteil des Mieters dieser binnen der genannten Frist zustimmt.

10.1.2 Der Mieter verpflichtet sich, diese Hausordnung einzuhalten und auch alle seine Angehörigen, Angestellten und Besucher zu deren Einhaltung anzuhalten.

10.2 Gemeinschaftseinrichtungen

10.2.1 Die Bestimmungen zur (Mit-)Nutzung der im gegenständlichen Gebäude bzw. auf der Liegenschaft errichteten **„Gemeinschaftseinrichtungen"** sind in der Hausordnung (Anlage) enthalten.

10.2.2 Der Vermieter wird zur Hintanhaltung widmungswidriger Nutzungen der Gemeinschaftseinrichtungen durch Dritte, sofern dadurch den Parteien funktionelle oder wirtschaftliche Nachteile entstehen könnten, nach Aufforderung durch den Mieter geeignete Maßnahmen treffen.

10.2.3 Der Vermieter behält sich für die Gemeinschaftseinrichtungen das Recht vor, bei Vorliegen gewichtiger Gründe Zu- und Erweiterungsbauten aller Art zu errichten, sowie bestehende Gemeinschaftseinrichtungen zu verlegen, zu entfernen oder einer anderen Nutzung zuzuführen, dies soweit es sich nicht um Bereiche handelt, deren (Mit-)Nutzung zur Nutzung des Mietgegenstands gemäß diesem Mietvertrag erforderlich ist, oder deren (Mit-)Nutzung vertraglich vereinbart wurde.

10.3 Tierhaltung

Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise in geschlossenen Behältnissen gehaltene, wohnungsübliche Kleintiere (nicht jedoch ausgenommen Gifttiere oder andere gefährliche Tiere), sowie die artgerechte Haltung einer Katze oder eines Hundes - ist ohne gesonderte Vereinbarung unzulässig. Kommt es durch eine an sich zulässige Tierhaltung zu Übelständen im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der Hausbewohner und/oder Nachbarn durch Lärm, Geruchsbelästigungen und Ähnliches, so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen. Gleiches gilt, wenn es zu einem behördlichen Auftrag zur Entfernung der im Mietgegenstand gehaltenen Tiere kommt. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Tierhaltung zu einer überdurchschnittlichen Abnutzung des Mietgegenstandes führen kann.

10.4 Versicherung

Dem Mieter wird der Abschluss einer angemessenen Haushaltsversicherung für den Mietgegenstand empfohlen. Sollte der Mieter länger als 72 Stunden nicht in der Wohnung anwesend sein, ist dieser verpflichtet den Hauptabsperrhahn der Wasserleitung abzuschalten.

11. BAULICHE MASSNAHMEN

11.1 Duldungspflicht des Mieters bei baulichen Maßnahmen durch den Vermieter

11.1.1 Für die Zulässigkeit der vorübergehenden Benützung und Veränderung des Mietgegenstands durch den Vermieter gilt – unter analoger Anwendung – (lediglich) inhaltlich § 8 Abs 2 MRG. Alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die der Mieter zuzulassen hat, sind unter möglichster Schonung des Mietrechts des Mieters durchzuführen.

11.1.2 Der Mieter wird dem Vermieter festgestellte Störungen von technischen Anlagen, wie z.B. Strom-, Wasserzufuhr- und/oder Leitungsgebrechen, unverzüglich mitteilen. Der Vermieter wird nach Bekanntgabe der Störung Maßnahmen zur

Beseitigung der Störung einleiten.

11.2 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

11.2.1 Der Mieter darf bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Ausgenommen von diesem Zustimmungserfordernis sind nicht erhebliche bzw. nicht wesentliche bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, die durch die vertragsgemäße Nutzung des Mietgegenstandes erforderlich werden, sofern mit diesen beabsichtigten Veränderungen (i) die Substanz des Gebäudes nicht verletzt wird, (ii) die beabsichtigten Änderungen leicht wieder zu beseitigen sind und (iii) keine wichtigen Interessen des Vermieters und/oder anderer Mieter beeinträchtigt werden. Der Mieter hat den Vermieter hinsichtlich jener Ansprüche anderer Mieter im Gebäude, welche auf vom Mieter durchgeführten Änderungen des Mietgegenstands beruhen, schad- und klaglos zu halten.

11.2.2 Beabsichtigte bauliche Änderungen am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung der in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter alle berechtigten eigenen Interessen sowie jene des Gebäudes und der übrigen Mieter wahrnehmen kann.

11.2.3 Sämtliche bauliche Änderungen sind ausschließlich durch befugte Gewerbetreibende und nach dem jeweiligen Stand der Technik ordnungsgemäß auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Sämtliche für die baulichen Änderungen erforderlichen Genehmigungen sind vom Mieter auf seine Kosten zu erwirken.

11.2.4 Bauliche Änderungen gemäß diesem Punkt 11.2 haben auf Kosten des Mieters zu erfolgen und den Mieter trifft auch die volle Haftung für etwa daraus entstehende Schäden.

12. BENUTZUNG, WARTUNG, INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG DES MIETGEGENSTANDS

12.1 Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sorgfältig und schonend zu behandeln sowie regelmäßig und fachgerecht auf eigene Kosten und soweit erforderlich durch dazu befugte Professionisten zu warten und zu pflegen. Dies umfasst auch eine angemessene und ausreichende Beheizung und Be- bzw. Entlüftung des Mietgegenstands. Der Mieter verpflichtet sich zudem, die Rauchmelder regelmäßig zu warten, insbesondere die Batterien rechtzeitig zu tauschen und das Gehäuse von Staub

zu befreien. Weiters ist der Mieter dazu verpflichtet den Abfluss im Falle einer Verstopfung zu reinigen (Ausnahme: Sind mehrere Mietobjekte von einer Verstopfung betroffen, ist der Vermieter verpflichtet diese zu beseitigen). Das Einstellen von Fenstern und Türen bei Bedarf liegt ebenfalls im Verantwortungsbereich des Mieters.

Balkon- oder Terrassenflächen sind von Unkraut frei zu halten. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass Wasserabläufe frei von Laub und Schmutz sind. Das Entfachen von offenem Feuer (z.B. Lagerfeuer) ist nicht gestattet.

12.2 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den ursprünglichen Zustand bis zum letzten Tage des Mietverhältnisses wiederherzustellen, sofern der Vermieter – die vorher durch den Mieter anzubietende und entschädigungslose – Übernahme der im Mietobjekt angebrachten Einrichtungen ablehnt. Hinsichtlich der Erhaltung und Erneuerung des Mietgegenstands wird Folgendes vereinbart:

(e) Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche Schäden und notwendige Erneuerungen am Mietgegenstand sowie an den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, welche der üblichen Brauchbarkeit des Mietgegenstands nicht entgegenstehen, auf seine Kosten zu beheben bzw. vorzunehmen.

(f) Der Vermieter ist verpflichtet, sämtliche der üblichen Brauchbarkeit des Mietgegenstands entgegenstehende Mängel auf eigene Kosten zu beheben, soweit nicht der Mieter und/oder ihm zurechenbare Personen den Mangel oder Schaden herbeigeführt haben.

(g) Die Arbeiten, die zur Erhaltung bzw. Erneuerung von mitvermietenden Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Gebäudes erforderlich sind, obliegen auch innerhalb des Mietgegenstands dem Vermieter. Dem Mieter obliegt jedoch die Pflicht zur Wartung von Kälte- und Wärmebereitungsgeräten in den vom Hersteller des jeweiligen Gerätes angegebenen Intervallen.

12.3 Übersicht: Wartungsarbeiten

	Wartung und Kleinreparaturen durchzuführen von	**Bemerkungen/ Zeitl. Intervall**
Bodenbeläge	o Vermieter x Mieter	laufende Pflege

team neunzehn

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower
1200 Wien
T +43 1 810 22 30
E hausverwaltung@teamneunzehn.at
W www.teamneunzehn.at

Oberflächen Wände und Decken	o Vermieter x Mieter	bei Bedarf
Türen/Türstöcke bzw. Innenfenster/Einstellen der Fenster, Fensterstöcke	o Vermieter x Mieter	bei Bedarf
Elektroinstallationen	o Vermieter x Mieter	Der Vermieter ist nur dann verpflichtet, Reparaturen an den Elektroinstallationen vorzunehmen, wenn sich diese in allgemeinen Teilen des Hauses befinden.
Brandmelder (sofern vorhanden)	o Vermieter x Mieter	Austausch der Batterien bei Notwendigkeit
Sanitärgegenstände	o Vermieter x Mieter	Der Mieter ist verpflichtet alle Wartungsfugen zu warten z.B. Silikondichtungen, Dusche, Waschbecken
Reparatur/ Tausch von Armaturen Abflussreinigung bei Verstopfung	o Vermieter x Mieter	Bei Bedarf Abflussreinigung: Der Vermieter ist nur dann verpflichtet, Verstopfungen zu beseitigen, wenn sich diese in allgemeinen Teilen des Hauses befinden, also in Teilen des Rohres, die mehreren Mietobjekten zugehörig sind.
Beleuchtungskörper	o Vermieter x Mieter	Bei Bedarf
Entlüftung Fußbodenheizung/ Radiatoren	o Vermieter x Mieter	Bei Bedarf/ Notwendigkeit
Wasseranschluss auf der Außenfläche (sofern vorhanden)	o Vermieter x Mieter	Wintersicher/Frostsicher machen

12.4 Ist eine dem Mieter obliegende Maßnahme der Instandsetzung unmöglich oder untunlich (insbesondere wegen Unwirtschaftlichkeit) ist der Mieter nicht zur Reparatur, aber zur unverzüglichen Anzeige an den Vermieter verpflichtet. Der Vermieter ist nach seiner Wahl berechtigt, dennoch auf seine Kosten eine Reparatur vorzunehmen oder den Gegenstand durch eine gleiche oder ähnliche Sache zu ersetzen. Tut er dies nicht, steht dieses Recht dem Mieter zu.

12.5 Die Wartung und/oder Instandhaltung der vom Mieter gemäß Punkt 11.2 vorgenommenen baulichen Änderungen obliegt ausschließlich dem Mieter.

12.6 Der Mieter ist weiters verpflichtet, die unentgeltlich zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände gemäß Punkt 1.2 sorgfältig und schonend zu behandeln. Der Mieter haftet für jede durch ihn oder ihm zuzurechnende dritte Personen verschuldete Beschädigung oder Zerstörung der Einrichtungsgegenstände. Der Mieter hat derartige verschuldete Beschädigungen auf eigene Kosten zu beheben und derart verschuldet zerstörte Einrichtungsgegenstände auf eigene Kosten zu ersetzen. Aufgrund der unentgeltlichen Zurverfügungstellung der Einrichtungsgegenstände obliegt dem Vermieter keinerlei Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungspflicht betreffend diese Einrichtungsgegenstände.

12.7 Der Mieter hat bei der Erfüllung seiner Verpflichtungen gemäß diesem Punkt 12 die ihm bei der Übergabe des Mietgegenstands übergebenen Gebrauchsanleitungen und Produktbeschreibungen zu beachten. Der Mieter ist zur Aufbewahrung der ihm übergebenen Gebrauchsanleitungen und Produktbeschreibungen verpflichtet und hat diese bei Rückstellung des Mietgegenstands an den Vermieter zu retournieren.

12.8 Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstands bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter oder diesem zuzurechnenden dritten Personen entstehen. Derartige Beschädigungen hat der Mieter unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber weiters für jede Beschädigung des Mietgegenstands und der Gemeinschaftseinrichtungen, welche vom Mieter selbst, seinen Angehörigen und allen Personen, deren Gebrauch des Mietgegenstands als mittelbarer Gebrauch durch den Mieter zu sehen ist, verursacht wird.

12.9 Kommt der Mieter seinen in den vorstehenden Absätzen näher angeführten Verpflichtungen trotz Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten - unter analoger

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower
1200 Wien
T +43 1 810 22 30
E hausverwaltung@teamneunzehn.at
W www.teamneunzehn.at

Anwendung des § 8 Abs 2 MRG - auf Kosten des Mieters zu veranlassen. Zur Beseitigung akuter Gefahren bedarf es keiner Mahnung und Fristsetzung.

12.10 Dem Mieter obliegt ab Übernahme des Mietgegenstands die Verkehrssicherungspflicht für diesen und er stellt den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter frei, die aus einer Verletzung dieser Verpflichtung herrühren.

12.11 Der Mieter verzichtet auf jegliche Ersatzansprüche für bloß nützliche – nicht jedoch für notwendige – Aufwendungen gemäß § 1097 ABGB iVm § 1036 ff ABGB, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen und soweit es sich nicht um Aufwendungen handelt, die dem Vermieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen oder den Bestimmungen dieses Mietvertrags obliegen.

13. SCHÖNHEITSREPARATUREN

Der Vermieter ist nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet.

14. PFANDRECHT DES VERMIETERS

Betreffend das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters an den vom Mieter eingebrachten, dem Mieter oder seinen mit ihm in gemeinschaftlichem Haushalt lebenden Personen gehörigen Einrichtungsgegenständen und Fahrnissen gelten die gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere § 1101 ABGB).

15. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDS DURCH DEN VERMIETER

15.1 Der Mieter hat dem Vermieter und/oder den von diesem beauftragten Personen nach zeitgerechter Vorankündigung das Betreten des Mietgegenstands zu gestatten, soweit dies im Interesse der Erhaltung des Gebäudes, zur Ausübung der notwendigen Aufsicht, zur Kontrolle der Erfüllung der Vertragspflichten des Mieters, oder zum Ablesen von Messeinrichtungen erforderlich ist. Dabei sind nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes die berechtigten Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen.

15.2 In Fällen von Gefahr in Verzug ist das Betreten des Mietgegenstands auch ohne Vorankündigung und ohne Anwesenheit des Mieters gestattet.

15.3 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter innerhalb der Kündigungs- bzw. Räumungsfrist, bis zur tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstands dessen Besichtigung allen Interessenten, die durch den Vermieter legitimiert sind, gegen Vorankündigung und Terminvereinbarung zu gewährleisten, dies jedoch im Maximalausmaß von 2 Terminen pro Woche in der maximalen Dauer von je einer Stunde.

16. UNTERVERMIETUNG

16.1 Ohne vorangehende Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, Rechte aus diesem Mietvertrag abzutreten und/oder den Mietgegenstand ganz oder auch nur teilweise entgeltlich oder unentgeltlich unterzuvermieten oder sonst – in welcher Art und zu welchem Zweck auch immer – weiterzugeben. Davon umfasst ist auch jede kurzfristige Untervermietung bzw. Weitergabe, z.B. über Airbnb. Ausgenommen ist der Eintritt in den Mietvertrag gemäß § 14 MRG. Die Mitbenutzung des Mietgegenstands insbesondere durch Ehegatten, Lebensgefährten und Kinder ist zulässig, jedoch dem Vermieter anzuzeigen.

16.2 Im Falle einer Weitergabe oder Mitbenutzung gemäß dem vorangehenden Abs 1 bleibt der Mieter für die Einhaltung des Mietvertrages durch den Benutzer und für die termingerechte Räumung, insbesondere durch einen Unterbestandnehmer oder sonstigen Nutzer bei Beendigung des Mietverhältnisses verantwortlich; er haftet dem Vermieter für den durch Verschulden des Nutzers oder Unterbestandnehmers verursachten Schaden.

17. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

17.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) an den Vermieter zu übergeben.

17.2 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Rückstellung des Mietgegenstandes sämtliche Schlüssel zu übergeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, das Schloss zum Mietgegenstand auf Kosten des Mieters zu tauschen. Zur Deckung dieser Kosten kann auch die Kaution herangezogen werden.

17.3 Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffene Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietgegenstand zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietgegenstands auf seine Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen bleibt unbenommen.

17.4 Der Mietgegenstand ist bei Beendigung dieses Mietvertrags ordnungsgemäß wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen. Vom Zustand bei Übergabe abweichende Gestaltungen (z.B. dunkle Wandfarben, Fototapeten, klebende Teppichböden, Verblendungen, Verkleidungen, abgehängte Decken etc.) sind zu entfernen und betroffene Wandflächen sind deckend weiß auszumalen und betroffene Fußbodenflächen sind mit dem bei Übernahme

durch den Mieter verwendeten Material in gleicher Qualität und Güte zu belegen, damit der Mietgegenstand unmittelbar nach Vertragsende weitervermietet werden kann. Die Verpflichtung umfasst nicht die Behebung von zufällig entstandenen Schäden (zB Wasserrohrbruch). Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den notwendigen Arbeiten zu betrauen, wobei der Mieter verpflichtet ist, die für diese Arbeiten notwendigen Kosten binnen vierzehn Tagen nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung zu ersetzen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn ihn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung trifft.

17.5 Der Mieter ist neben der Zahlung eines monatlichen Benutzungsentgelts in derselben Höhe wie das Mietentgelt ferner zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von drei monatlichen Mietentgelten (Punkt 4.1.1) verpflichtet, falls der Mietgegenstand nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Rückstellungstermin an den Vermieter übergeben wird. Die Vertragsstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden an der nicht fristgerechten Rückstellung des Mietgegenstands trifft. Der Vermieter ist berechtigt, diese Vertragsstrafe mit der Kaution zu verrechnen.

17.6 Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich seine neue Anschrift mitzuteilen.

18. PERSONENMEHRHEIT ALS MIETER

Mehrere Mieter haften für sämtliche mieterseitige Verpflichtungen unter diesem Mietvertrag solidarisch.

19. ANLAGEN

Folgende Anlagen gelten als Bestandteile dieses Mietvertrags

Anlage	Plan Mietgegenstand
Anlage	Hausordnung
Anlage	Datenschutz-Information
Anlage	Merkblatt über richtiges Lüften und Heizen

Bei Widersprüchen zwischen diesem Mietvertrag und den Anlagen gehen die Bestimmungen dieses Mietvertrages den Anlagen vor.

20. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

20.1 Für die Errichtung und Ausfertigung dieses Mietvertrages sowie zum Ersatz sämtlicher damit zusammenhängender Aufwendungen ist der Mieter verpflichtet, einen Betrag in der Höhe von EUR 350,00 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, sohin in der Höhe von brutto EUR 420,00 an die DILU Holding GmbH zu bezahlen.

20.2 Gemäß Punkt 2.1. ist der Mietvertrag auf eine Dauer von 5 Jahren befristet. Sofern eine Vertragsverlängerung nach Ablauf dieser 5 Jahre von beiden Vertragsparteien angestrebt wird, ist vom Mieter erneut ein Betrag in der Höhe von EUR 350,00 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, sohin in der Höhe von brutto EUR 420,00 an den Vertragserrichter für die Vertragsverlängerung zu bezahlen. Dies gilt auch für weitere Vertragsverlängerungen.

20.3 Der Vermieter überlässt die personenbezogenen Daten des Mieters zum Zweck der Erfüllung dieses Mietvertrags an die vom Vermieter bestellte Hausverwaltung. Informationen über den Umfang der Datenverarbeitung enthält die Datenschutzinformation der Hausverwaltung, die unter Anlage nachgelesen werden kann.

20.4 Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

20.5 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Mietvertrages gegen gesetzliche Bestimmungen verstoßen oder aus einem sonstigen Grund ungültig oder undurchführbar sein oder sollte sich eine Regelungslücke herausstellen, berührt dies die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht.

20.6 Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag gehen auf Rechtsnachfolger des Vermieters über. Im Fall des Verkaufes der Liegenschaft sowie jeglichen anderen Wechsels in der Person des Vermieters bleibt das Mietverhältnis in seiner Gesamtheit davon unberührt. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietvertrag unter Aufrechterhaltung aller Vertragsbestimmungen – insbesondere betreffend Dauer (Befristung) – gegenüber allen Rechtsnachfolgern im Eigentum der Liegenschaft gelten zu lassen, sodass sich sämtliche künftige Eigentümer des Mietgegenstands gegenüber dem Mieter auch auf diese Bestimmungen berufen können (echter Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 881 ABGB). Die Bestimmung des § 1120 ABGB wird insoweit abbedungen. Dies gilt auch gegenüber sonstigen Rechtsnachfolgern des Vermieters, z.B. Fruchtgenussberechtigten.

20.7 Dieser Mietvertrag unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss seiner Verweisungsnormen. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des für die Lage des

Mietgegenstands jeweils sachlich und örtlich zuständigen Gerichts vereinbart.

20.8 Eine allfällige aus dem Abschluss dieses Mietvertrags resultierende Rechtsgeschäftsgebühr trägt der Mieter zur Gänze. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wird keine solche Gebühr vorgeschrieben.

20.9 Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung hat jede Partei selbst zu tragen.

20.10 Änderungen der Anschrift der Parteien sind der jeweils anderen Partei unverzüglich bekanntzugeben, widrigenfalls Postsendungen an die zuletzt bekanntgegebene Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten. Derzeit ist die Anschrift des Mieters die Adresse des Mietgegenstandes.

Wien, am 13.11.2024

team neunzehn
teamneunzehn.at
Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG
Millennium Tower
1200 Wien
01 810 22 30
hausverwaltung@teamneunzehn.at
ATU59062329
Vermieter
FN 362331

19.11.2024 am

[redacted]

Mieter

Anlage XXI

neunzehn

HAUPTMIETVERTRAG

(Richtwert, befristet)

abgeschlossen zwischen

Vermieter[1]: **Sen58 Besitz GmbH, FN: 425890 i**

vertreten durch: **teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH**
FN 36233i
Handelskai 94-96, 1200 Wien

und

Mieter[2]: [redacted]

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower
1200 Wien
T +43 1 810 22 30
E hausverwaltung@teamneunzehn.at
W www.teamneunzehn.at

wird folgt:

[1] [2] Die Vertragsparteien werden in diesem Vertrag, ausschließlich zur einfacheren Lesbarkeit, unabhängig von Geschlecht, Rechtsform oder Zahl als „Vermieter" und „Mieter" bezeichnet. Vermieter und Mieter gemeinsam auch „Parteien" genannt.

1. Mietgegenstand

1.1. Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung **Top 34** im Haus 1100Wien, Senefeldergasse 58, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, einem WC, einem Abstellraum, einem Vorraum und einer Terrasse sowie einem Kellerabteil.

1.2. Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. **58,58 m².**

1.3. Der Mietgegenstand entspricht der Ausstattungskategorie A.

1.4. Der Mieter ist berechtigt, folgende im Mietvertragsabschlusszeitpunkt bestehende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

1.5. Ebenfalls mitgemietet sind folgende Einrichtungsgegenstände:

a) Einbauküche

2. Vertragsdauer

2.1. Das Mietverhältnis beginnt am **15.12.2024** und wird auf die Dauer von **5 Jahren** abgeschlossen. Es endet somit am **14.12.2029**, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

2.2. Der Mieter hat das Recht nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses, dieses unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsende schriftlich aufzukündigen. Das Mietverhältnis kann daher vom Mieter frühestens zum **30.03.2026** gekündigt werden. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tage vor Beginn der dreimonatigen Kündigungsfrist beim Vermieter eingelangt sein.

2.3. Der Mietvertrag kann seitens des Vermieters (nur) bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 Mietrechtsgesetz (MRG) gerichtlich aufgekündigt werden. Für beide Vertragsparteien gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende des Kalendermonats.

2.4. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung für Mieter und Vermieter gemäß §§ 1117, 1118 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) bleibt davon unberührt

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower
1200 Wien
T +43 1 810 22 30
E hausverwaltung@teamneunzehn.at
W www.teamneunzehn.at

aufrecht.

3. Mietzins

3.1. Der Mietzins ist bis zum Fünften eines jeden Monats im Vorhinein auf ein gesondert bekannt gegebenes Konto des Vermieters zu entrichten und besteht aus:

Hauptmietzins (ohne Befristung)	EUR 817,81
Hauptmietzins für die Dauer der Befristung unter Berücksichtigung eines Befristungsabschlags von 25%	EUR 613,36
Akonto für Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben sowie Anteil für besondere Aufwendungen	EUR 186,34
Betriebskosten Lift	EUR 17,57
Umsatzsteuer 10%	EUR 81,73
in Summe sohin aktuell	**EUR 899,00**

3.2. Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses und des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) vereinbart.

3.3. Die Wertsicherung des Hautmietzinses erfolgt nach den Bestimmungen des Richtwertgesetzes (RichtWG), Ausgangsbasis ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert gemäß § 5 RichtWG.

3.4. Sollte die Wertsicherung nach dem RichtWG infolge einer gesetzlichen Änderung nicht mehr möglich sein, erfolgt die Wertsicherung des Hauptmietzinses in sinngemäßer Anwendung der nachstehenden Wertsicherungsvereinbarung betreffend das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände.

3.5. Das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (soweit ein solches Entgelt vereinbart wurde) ändert sich jährlich im gleichen Verhältnis wie der VPI 2020 im Vergleichszeitraum. Ausgangsbasis für die erste Änderung ist die für den Zeitpunkt des Mietbeginns verlautbarte Indexzahl, Vergleichsmonat ist der nächstfolgende September. In den Folgejahren erfolgt die Indexierung durch Vergleich der für

September eines Jahres verlautbarten Indexzahl mit der für September des Vorjahres verlautbarten Indexzahl. Das Entgelt für mietvermietete Einrichtungsgegenstände wird einmal jährlich mit Wirkung zum 1. Jänner eines jeden Jahres angepasst. Sobald nach Veröffentlichung der Indexzahl für den Monat September ein Vergleich möglich ist und somit die Änderung des Entgelts für mietvermietete Einrichtungsgegenstände feststeht, ist der Vermieter berechtigt, ein geändertes Entgelt für mietvermietete Einrichtungsgegenstände zum nächsten Fälligkeitstermin zu fordern. Differenzbeträge, die sich beginnend mit dem jeweiligen 1. Jänner aus der Wertsicherung ergeben, sind gemeinsam mit der erstmaligen Vorschreibung des geänderten Entgelts für mietvermietete Einrichtungsgegenstände nachzuzahlen bzw. gutzuschreiben. Unterjährige Veränderungen des VPI innerhalb des Vergleichszeitraumes finden keine Berücksichtigung.

3.6. Sollte der oben genannte Index nicht mehr veröffentlicht werden, ist der Vermieter berechtigt, einen anderen vergleichbaren Index, wie er von der Bundesanstalt Statistik Österreich oder deren Rechtsnachfolger oder einer ähnlichen Institution ermittelt wird, anzuwenden.

3.7. Der vereinbarte Hauptmietzins wurde unter Zugrundelegung des RichtWG, mit Zu- und Abschlägen sowie unter Berücksichtigung eines Lagezuschlags, der sich aus dem Grundkostenanteil im Vergleich zu der im RichtWG festgelegten Durchschnittslage ergibt, nach § 16 Abs 2 bis 4 MRG berechnet. Als maßgebende Umstände für den Lagezuschlag werden dazu festgehalten:

3.8. Der Mieter hat die anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Anteil an besonderen Aufwendungen im Umfang gemäß §§ 21 - 24 MRG zu bezahlen. Der Vermieter darf zur Deckung der im Lauf eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu jedem Zinstermin einen gleichbleibenden Teilbetrag zur Anrechnung bringen (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 Abs 3 MRG). Einmal jährlich, bis zum 30. Juni des Folgejahres, erfolgt eine Abrechnung durch den Vermieter. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag zum übernächsten Zinstermin zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat der Mieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Berechtigt bzw. verpflichtet ist diesbezüglich jene Person, die im Zeitpunkt der Fälligkeit Mieter ist, unabhängig davon, ob sie das bereits im Abrechnungszeitraum war. Der Verteilungsschlüssel wird gemäß § 17 MRG berechnet. Sollte der Verteilungsschlüssel im Haus aufgrund einer rechtskräftigen

Entscheidung geändert werden, gelangt danach dieser neue Verteilungsschlüssel zur Anwendung.

3.9. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden, Leitungswasserschäden zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass dann, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dieser Vereinbarung zugestimmt hat, die diesbezüglichen Versicherungsprämien als Betriebskosten gelten und daher vom Mieter anteilig (nach dem für die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben relevanten Aufteilungsschlüssel) zu bezahlen sind. Sollte eine solche Vereinbarung nicht zustande kommen, wären nicht versicherte Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu decken bzw. können, soweit die Hauptmietzinsreserve nicht ausreicht, zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses nach § 18 MRG führen.

Der Mieter stimmt zu: ja nein

Versicherung: Generali Versicherung AG

Versichertes Risiko: Feuer-, Leitungswasser-, Sturm-, Glaspauschal- und Haftpflichtversicherung

Versicherungsprämie derzeit pro Quartal: 1.742,32

3.10. Im Mietzins nicht enthalten sind die Kosten für Strom, Warmwasser, Heizung und diverse Versorgungsleistungen wie Telefon-, Internet- und Fernsehkosten, GIS, etc. Diesbezüglich hat der Mieter selbst direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die entsprechenden Verträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen. Der Mieter verpflichtet sich diesbezüglich, den Vermieter im Fall einer Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

3.11. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.

3.12. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.

4. Benützung des Mietgegenstandes

4.1. Der Mieter berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.

4.2. Der Mietgegenstand wird zu Wohnzwecken vermietet. Dabei ist eine teilweise/untergeordnete (neben)berufliche Tätigkeit ohne Kundenverkehr („*Home-Office*") durch den Mieter oder seine Mitbewohner gestattet.

4.3. Wird die Wohnung vertragswidrig verwendet, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Unterlassung der vertragswidrigen Verwendung zu verlangen. Dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seiner Mitbewohner sowie der sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich. Darüber hinaus ist der Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, wenn die vertragswidrige Nutzung gegen wichtige Interessen des Vermieters verstößt.

4.4. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn, dass die Änderung als geringfügig anzusehen oder leicht wieder zu beseitigen ist. Dem Mieter ist es untersagt Fliesen oder den Fußboden anzubohren. Jedenfalls der Zustimmung des Vermieters bedürfen Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine behördliche Bewilligung bzw. Anzeige notwendig ist oder die eine Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen des Hauses oder eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken können.

4.5. Hinsichtlich jeder vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderung, egal ob sie der Zustimmungspflicht des Vermieters unterliegt oder nicht, trifft den Mieter die volle Erhaltungs- und Wartungspflicht.

4.6. In allen Fällen einer baulichen Veränderung hat der Mieter (zusätzlich zur allenfalls erforderlichen Zustimmung des Vermieters) auf eigene Gefahr und Kosten für die rechtzeitige Beschaffung der jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen nötigen Unterlagen (z.B. Elektrobefund) sowie die Einholung allfälliger Zustimmungen Dritter (z.B. anderer Mietparteien) zu sorgen. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Nachweise über die Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower
1200 Wien
T +43 1 810 22 30
E hausverwaltung@teamneunzehn.at
W www.teamneunzehn.at

Unterlagen (z.B. Elektrobefund) zu übermitteln. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf eine möglichste Schonung der übrigen Hausbewohner zu achten.

4.7. Soweit es sich nicht um einen notwendigen, dem Vermieter obliegenden Aufwand iSd §§ 1097 iVm 1036 ABGB oder Aufwendungen gemäß § 10 MRG handelt, verzichtet der Mieter für alle von ihm vorgenommenen Veränderungen bzw. Verbesserungen, sowohl während des aufrechten Mietverhältnisses als auch nach dessen Beendigung, auf jedweden Ersatzanspruch.

5. Wartung und Instandhaltung des Mietgegenstandes

5.1. Der Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) ist vom Mieter pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln.

5.2. Der Mieter hat den Mietgegenstand (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere 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 dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Verletzt der Mieter seine Anzeigepflicht schuldhaft, haftet er dem Vermieter für die dadurch entstehenden Schäden.

5.3. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters umfasst jedenfalls auch die Wartung/Erneuerung der Silikonfugen im WC- und Badbereich sowie in der Küche, die Entlüftung der Heizkörper, das Tauschen von (defekten) Leuchtmitteln, die Abflussreinigung bei (von ihm verursachten) Verstopfungen, den regelmäßigen Filtertausch bei Lüftungsanlagen und das regelmäßige einstellen/abdichten der (Innen-) Fenster. Schließlich ist der Mieter verpflichtet das Mietobjekt ausreichend zu lüften und zu beheizen, um Schimmelbildung zu vermeiden.

5.4. Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten im

Mietgegenstand erforderlich sind obliegen dem Vermieter, der Mieter ist aber im Rahmen seiner Wartungspflicht verpflichtet, alle technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes (einschließlich der mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten) in den nach den Herstellerangaben vorgesehenen Zeitabständen auf eigene Kosten von einem befugten Fachbetrieb warten und prüfen zu lassen. Soweit es für die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und den ordnungsgemäßen Betrieb von technischen Anlagen erforderlich ist, sind diese auch in entsprechend kürzeren Zeitabständen prüfen bzw. warten zu lassen. Jedenfalls sind vom Mieter alle gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen bzw. Überprüfungen (Prüfprotokolle, Befunde) aufzubewahren. Über Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieterin die Nachweise über die ordnungsgemäße Einhaltung seiner Wartungspflichten (Prüfprotokolle, Befunde) vorzulegen.

5.5. Kommt der Mieter seiner Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung die unbedingt erforderlichen Arbeiten auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

5.6. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung oder einer übermäßigen Abnutzung des Mietgegenstandes und aller seiner technischen Einrichtungen oder der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände durch ihn, die mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen, die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen und/oder die von ihm beauftragten Personen, oder durch die mangelnde Wartung und/oder Instandhaltung durch ihn und/oder die von ihm beauftragten Personen entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte.

6. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

6.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesen beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind. Als wichtiger Grund für das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesen beauftragten Personen gelten insbesondere die Besichtigung im Interesse der Erhaltung des Hauses, die Ausübung der notwendigen Aufsicht und die Besichtigung mit potentiellen Nachmietern in den letzten drei Monaten vor Beendigung des

Mietverhältnisses. Hat der Mieter hiernach das Betreten des Mietgegenstandes zu dulden, hat er die Mieträume nach Voranmeldung bzw. Terminvereinbarung zu ihm zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen.

6.2. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Wartungs-, Erhaltungs-, Änderungs- oder Verbesserungsarbeiten des Vermieters notwendig oder zweckmäßig ist.

6.3. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte innerhalb des Mietgegenstandes, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zur Durchführung von Wartungs- und/oder Erhaltungsarbeiten zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

7. Rückstellung des Mietgegenstandes

7.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem und gereinigtem Zustand zurückzustellen. Mitgemietete Gegenstände gemäß *Punkt 1.5.* dürfen vom Mieter keinesfalls entfernt werden. Bei Rückstellung hat der Mieter durch Aushändigung entsprechender Prüfprotokolle bzw. Befunde nachzuweisen, dass er seinen laufenden Wartungspflichten nachgekommen ist. Ist der Mieter hierzu nicht in der Lage, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Einhaltung der Wartungspflichten durch diesen zu kontrollieren und – sofern erforderlich – die entsprechenden Prüfungen nachzuholen.

7.2. Veränderungen und Abnutzungen, insbesondere an den Oberflächen der Wände, Decken und Fußböden, Türen und Fensterstöcken (z.B. Wechsel der Wandfarbe und/oder des Materials), die über das übliche Ausmaß hinausgehen, hat der Mieter zu beseitigen und insbesondere Bohrlöcher zu verspachteln und beschädigte Fliesen auszutauschen. Es dürfen jedenfalls keine groben Beschädigungen vorliegen.

7.3. Schäden, die aufgrund einer übermäßigen Abnutzung, einer unsachgemäßen oder vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder der Verletzung der Wartungs- und Instandhaltungspflichten entstanden sind, hat der Mieter, vor Rückstellung des Mietgegenstandes, auf eigene Kosten fachgerecht zu beheben.

7.4. Dem Mieter wird ausdrücklich empfohlen die Strom- und Wärmeanschlüsse nicht eigenmächtig abzumelden, da es in diesem Fall zu einer Sperre des Anschlusses kommen kann, der dem Vermieter eine unmittelbare Neuvermietung oder sonstige Nachnutzung erschwert und dadurch einen Schaden verursacht, welcher – bei entsprechendem Verschulden – vom Mieter zu ersetzen wäre. Der Vermieter wird den Mieter im Zuge der Mietvertragsbeendigung bei der Ummeldung des Strom- und Wärmeanschlusses unterstützen.

8. Kaution

8.1. Der Mieter verpflichtet sich bei Abschluss des Mietvertrages dem Vermieter eine Barkaution in Höhe von **EUR 2.697,00** zur Einzahlung auf ein Kautionskonto (welches eine jederzeitige Verfügbarkeit und, insbesondere durch Anwendbarkeit der gesetzlichen Einlagensicherung, eine gleich hohe Sicherheit wie ein Sparbuch bietet und eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters ermöglicht) zu übergeben.

8.2. Diese Kaution dient zur Sicherstellung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag einschließlich der Sicherstellung für Forderungen des Vermieters für die Instandsetzung von Abnutzungsschäden am Mietgegenstand, welche über die normale Abnutzung hinausgehen, einschließlich allfälliger Prozess- und Rechtsanwaltskosten. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden. Der Mieter ist nicht berechtigt zu verlangen, dass diese Kaution zur Deckung laufender Mietzinse verwendet wird.

8.3. Wird die Kaution vom Vermieter ganz oder teilweise in Anspruch genommen, ist der Mieter verpflichtet, über Verlangen des Vermieters die Kaution unverzüglich auf den ursprünglichen Betrag aufzufüllen.

8.4. Die Kaution ist umgehend Tage nach ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietgegenstandes zur Rückzahlung an den Mieter fällig.

9. Untervermietung/Weitergabe

9.1. Die Untervermietung des Mietgegenstandes ist verboten, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Das ist insbesondere dann der Fall, wen es zur gänzlichen Untervermietung kommt, der Untermietzins im Verhältnis zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist, die Anzahl der Untermieter die Anzahl

der Wohnräume übersteigt oder der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stört.

9.2. Die gänzliche Weitergabe an nicht eintrittsberechtigte Personen ist jedenfalls unzulässig.

10. Allgemeine Vertragsbestimmungen

10.1. Dem Mieter werden bei der Übergabe des Mietgegenstandes Schlüssel übergeben. Die genaue Anzahl und Art (Wohnungs-, Haustor-, Postkastenschlüssel, etc.) der übergebenen Schlüssel ist im Übergabeprotokoll angeführt. Der Mieter ist verpflichtet bei Rückstellung der Wohnung alle von ihm übernommenen Schlüssel wieder an den Vermieter zurückzugeben. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter unverzüglich zu informieren. Hat der Mieter den Schlüsselverlust verschuldet, so hat er dem Vermieter den dadurch entstanden Schaden (insbesondere die Kosten für das Nachmachen des Schlüssels bzw. eines erforderlichen Schlosstausches) zu ersetzen.

10.2. Eine Tierhaltung ist im Mietgegenstand nur gestattet, wenn es sich um übliche, in Käfigen oder Aquarien gehaltene Kleintiere handelt oder eine ausdrückliche Zustimmung des Vermieters vorliegt.

10.3. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der beigeschlossenen Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die einzuhaltenden Ruhezeiten verwiesen.

10.4. Dem Mieter wurde vor Unterfertigung dieses Vertrages ein zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alter Energieausweis übergeben, dieser ist dem Mietvertrag als Beilage angeschlossen.

10.5. Dem Mieter wird ausdrücklich empfohlen, auf seine Kosten eine angemessene Haushaltsversicherung, die auch grobe Fahrlässigkeit abdeckt, abzuschließen und für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu halten. Wird die Wohnung vom Mieter planmäßig länger als 72 Stunden verlassen, ist er verpflichtet die Haupt-Wasserzuleitung der Wohnung abzusperren und (sofern erforderlich) geeignete Maßnahmen gegen Frostschäden zu treffen.

10.6. Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag solidarisch.

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower
1200 Wien
T +43 1 810 22 30
E hausverwaltung@teamneunzehn.at
W www.teamneunzehn.at

10.7. Der Vermieter bzw. dessen Vertreter oder Bevollmächtigter und die beauftragte Hausverwaltung verarbeiten im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag personenbezogene Daten zur Abwicklung des Vertragsverhältnisses und zur Verwaltung der Liegenschaft. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht. Keinesfalls werden Daten zu Werbezwecken weitergegeben.

10.8. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen eine dem Vermieter und eine dem Mieter zusteht.

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG | Millennium Tower
1200 Wien
T +43 1 810 22 30
E hausverwaltung@teamneunzehn.at
W www.teamneunzehn.at

11. Beilagen:

A. Hausordnung

B. Energieausweis

C. Plan

Wien, am 5.12.2024

teamneunzehn.at
Hausverwaltung GmbH
Handelskai 94-96 | 10. OG
Millennium Tower
1200 Wien
01 810 22 30
hausverwaltung@teamneunzehn.at
ATU59062329
FN 360...

Vermieter

WIEN, am 16.12.2024

[redacted]

Mieter

WIEN, am 16.12.2024

[redacted]

Mieter