

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Vermieterin: ERSTE Immobilien Gamma Hilde-Spiel-Gasse GmbH & Co KG
vertreten durch
AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2

Hauptmieter: -----, geb. am -----
derzeit wohnhaft: -----

Mietobjekt: im Haus 1230 Wien, Hilde-Spiel-Gasse 4, Wohnung Top --
mit ca. ----- m² gewichtete Fläche

Mietbeginn: -----

Mietdauer: unbefristet

Mietzins: EUR ----- netto / Monat zuzüglich
Betriebs- / Nebenkosten und gesetzl. Umsatzsteuer

Betriebskostenkonto: derzeit EUR ----- netto / Monat zuzüglich gesetzl. Umsatzsteuer

Gesamtmietzins: EUR ----- brutto / Monat inklusive gesetzl. Umsatzsteuer

Wertsicherung: Index VPI 2015, Ausgangsbasis ist der Indexwert von **Monat/Jahr**
jährliche Anpassung

Kaution: EUR ----- Überweisung / Bankgarantie

Mietzweck: zu Wohnzwecken

Ausstattungsbeschreibung: siehe Übergabeprotokoll

Beilagen:

./1 Bestandsplan
./2 Hausordnung
./3 Energieausweis

I. MIETOBJEKT

- 1.) Die Vermieterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse 1230 Wien, Hilde Spiel Gasse 4. Sie vermietet und übergibt dem Mieter und dieser mietet und übernimmt das Mietobjekt (Wohnung) wie jeweils auf Seite 1 beschrieben, gemäß beiliegendem Plan (Beilage /1.)
- 2.) Festgehalten wird, dass das Gebäude, in welchem sich der Mietgegenstand befindet, nach dem 30.06.1953 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde, sodass das Mietverhältnis gemäß § 1 Abs. 4 MRG nur in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt. Es kommen daher seitens des MRG nur die Bestimmungen der §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG idgF. zur Anwendung.
- 3.) Der Mietgegenstand befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand, wie im Übergabeprotokoll festgehalten, welches anlässlich der Übergabe des Mietgegenstandes erstellt wird.
- 4.) Der Mieter ist zur Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen berechtigt.
- 5.) Der Mietgegenstand wurde entsprechend den öffentlich-rechtlichen Bauvorgaben errichtet. Der Mieter hat keinen Anspruch auf eine darüber hinausgehende Ausführung nach dem Stand der Technik oder anderen Verkehrssitten.

II. MIETZEIT, VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG

Das Mietverhältnis beginnt und endet wie auf Seite 1 vereinbart, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. Es kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalenderquartals gekündigt werden, wobei die Vermieterin nur aus den gesetzlichen Kündigungsgründen des § 30 Abs. 2 MRG kündigen kann. Der Mieter verzichtet für die Dauer von einem Jahr, von Beginn des Mietverhältnisses an gerechnet, auf sein Recht, eine Kündigung des Mietvertrages auszusprechen. Dem Mieter wird unverbindlich in Aussicht gestellt, dass vor Ablauf der Befristung über eine Verlängerung des gegenständlichen Mietverhältnisses geredet wird, wobei Voraussetzung für ein solches Gespräch ist, dass die Miete bis dahin ohne Verzug gezahlt wurde und bei einer Begehung vor Ablauf des Mietvertrages seitens der Vermieterin festgestellt wurde, dass sich die Bestandseinheit in einem ordentlichen Zustand befindet.

Das Mietverhältnis kann von der Vermieterin aus den Gründen des § 30 MRG sowie des § 1118 ABGB aufgelöst werden.

III. MIETZINS

- 1.) Die Vertragsparteien vereinbaren für den gemieteten Mietgegenstand einen monatlichen Gesamtmietzins in Höhe wie auf Seite 1 beschrieben inklusive Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe.
- 2.) Der monatliche Mietzins ist vom Mieter ab Mietbeginn zu entrichten.

- 3.) Der Mietzins ist jeweils monatlich im Vorhinein zu leisten, sodass dieser am Fünften eines jeden Monats auf dem Konto der Hausverwaltung bei der ERSTE Bank mit dem IBAN: AT82 2011 1838 4812 9722 (BIC GIBAATWWXXX) abzug- und spesenfrei gutgebucht ist. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Geldes bei der Hausverwaltung an.
- 4.) Der Mietzins ist auf der Basis des von der Statistik Austria ermittelten Verbraucherpreisindex 2015 (bzw. des allenfalls an dessen Stelle tretenden Index) wertgesichert, wobei der auf Seite 1 genannte Monat die Ausgangsbasis für die Berechnung bildet. Sollte der VPI 2015 bzw. ein analoger Nachfolgeindex – aus welchem Grund auch immer - von der Statistik Austria oder einer entsprechenden Nachfolgestelle nicht mehr veröffentlicht werden, gilt als vereinbart, dass der Mietzins dennoch in seiner Kaufkraft gesichert bleibt. Für die Ermittlung der Kaufkraft sind dies falls jene Grundsätze heranzuziehen, die für die Indexberechnung der Statistik Austria oder einer entsprechenden Nachfolgestelle zuletzt angewendet wurden.

Der Mietzins wird zum ersten Jänner eines jeden Jahres durch Vergleich der Indexzahl für September des Vorjahres mit der Indexzahl für September des Vorvorjahres angepasst. Die erstmalige Anpassung zum ersten Jänner erfolgt durch Vergleich der Ausgangsbasis mit der Indexzahl des nächstfolgenden Septembers. Der sich aus der Wertsicherung ergebende neu berechnete Mietzins wird umgehend nach erster Aufforderung der Vermieterin zur Zahlung fällig.

Die Auswirkung dieser Wertsicherungsklausel tritt mit Änderung der Indexziffer von selbst ein, ohne dass es einer darauf abzielenden besonderen Erklärung eines der Vertragsteile bedürfte.

- 5.) Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen, es sei denn, dass die Vermieterin zahlungsunfähig wäre, oder diese Gegenforderungen im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters entstehen, gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt sind.

IV. BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

- 1.) Der Mieter hat - zuzüglich zu dem in Punkt III) vereinbarten Mietzins – auch die in Punkt 2.) aufgezählten Betriebs- und Nebenkostenanteilig zu tragen. Die Verpflichtung zur Bezahlung der Betriebs- und Nebenkosten zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer beginnt ab Übergabe.
- 2.) Als Betriebs- und Nebenkosten gelten:
 - a) Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren;
 - b) Kosten für die Versicherungen (Gebäudehaftpflicht, Feuer, Sturm, Leitungswasser [inklusive Korrosion und Verstopfung], Niederschlagswasser, Vandalismus, Glasbruch, Steinschlag);
 - c) Kosten für Wartung, Strom, TÜV-Überprüfung, Notrufeinrichtung von Aufzügen/Rolltreppen sowie den Aufzugswart;
 - d) Kosten für Wartung, Strom, hinsichtlich der Beleuchtung der Allgemeinflächen und Außenanlagen;

- e) Kosten für Wartung, Reinigung der Außenanlagen und Allgemeinflächen, wie z.B. Zufahrten, Parkplätze, Dachrinnen, Dachsicherungseinrichtungen Werbeanlagen Einzäunungen, (inklusive Winterdienst, Tauwetterkontrolle und in diesem Zusammenhang erforderliche Maßnahmen, Splittstreuungen und Schneeräumungen, erforderliche Dach/Terrassenabschöpfungen des Schnees);
 - f) Kosten für Betreuung der Grünanlagen und Bepflanzungen (inklusive Rasenpflege, Baumschneidarbeiten, Bewässerung usw.); für die Ermittlung von Nichteinleitungsmengen, für Ersatzpflanzungen und Baumgutachten.
 - g) Kosten für Wartung, Eichung, TÜV-Überprüfung, Energieverbrauch der technischen Anlagen und Einrichtungen (insbesondere sämtliche Haustechnikanlagen samt Steuerung, wie z.B. Heizungs-, Klima-, Warmwasserversorgungs-, Enthärtungs-, Abwasserentsorgungs-, Lüftungs- und Brandmeldeanlagen, Brandrauchentlüftung, Brandschutztüren, Brandschutztore, Feuerlöscher und sonstige Brandschutzeinrichtungen, CO-Warnanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage, Blitzschutz, Haus-SAT-Anlage und Telekabel, Waschküche, Tor- und Schließanlagen sowie Zutrittssysteme, Außenjalousien und sonstige Gemeinschaftsanlagen); sowie die Kosten für die Objektüberprüfung (derzeit gem. Ö-Norm B 1300/1301)
 - h) Kosten der Schädlingsbekämpfung, des Rauchfangkehrers, Kanalräumers;
 - i) Kosten für den Betrieb von Zählern für die Verbrauchsmessung (Wärme, Kälte) sowie Wasserverbrauch.;
 - j) Bewachungs- und Portierkosten;
 - k) Kosten für Müllabfuhr und Abfallbeseitigung;
 - l) Kosten der laufenden Gebäudebetreuung (Facilitymanagement / technische Objektbetreuung, Rufbereitschaft) und der Verwaltung;
 - m) Energiekosten insbesondere für Heizung, Kühlung, Lüftung und Warmwasser;
- 3.) Der Mieter verpflichtet sich für Strom, Heizung, Fernkälte, Warm- und Kaltwasser udgl. direkte Lieferverträge mit den betreffenden Versorgungsunternehmen abzuschließen und diese Kosten direkt zu begleichen soweit diese Leistungen nicht vom Vermieterin an den Mieter verrechnet werden oder die Verrechnung über ein Versorgungsunternehmen an den Mieter vom Vermieterin in Auftrag gegeben wurde. Die Vermieterin ist in diesem Zusammenhang schad- und klaglos zu halten.
- Der Mieter ist verpflichtet, den durch die Vermieterin abgeschlossenen Vereinbarungen zur Verrechnung der Aufwände für Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Abwasser, Kühlung durch ein Drittunternehmen laut Anhang zu diesem Mietvertrag für die Bestanddauer beizutreten und sämtliche Vorschreibungen direkt an das Unternehmen zu zahlen.
- 4.) Der verhältnismäßige Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bestimmt sich nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Bestandobjektes zur Gesamtfläche aller Mietgegenstände des Hauses. Im Falle einer nachträglich eintretenden Änderung der Gesamtfläche ist die Vermieterin zu einer entsprechenden Anpassung des Verrechnungsschlüssels berechtigt. Eine Nichtbenützung allgemeiner Anlagen befreit den Mieter nicht von der Entrichtung des dafür auf ihn entfallenden Kostenanteiles.

- 5.) Der Mieter ist berechtigt, den Lift zu benützen, jedoch auch verpflichtet, die mit dem Betrieb und der laufenden Wartung verbundenen – anteiligen – Kosten der Gemeinschaftsanlage während der gesamten Mietdauer zu tragen; unabhängig davon, ob er den Lift in Anspruch nimmt.
- 6.) Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung, der Erweiterung des Deckungsumfanges und/oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses zu.
- 7.) Die Betriebs- und Nebenkosten werden dem Mieter in monatlichen Akontobeträgen vorgeschrieben. Die Vermieterin verpflichtet sich, jährlich bis zum 30.06. anhand von Belegen eine Abrechnung über die Betriebs- und Nebenkosten des vorangegangenen Kalenderjahres zu legen. Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentliche Abgaben und sonstigen Aufwendungen erfolgt in diesem Fall durch fristgerechte Auflage der Rechnungsbelege in der Hausverwaltung. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass am Beginn des Mietverhältnisses keine stichtagsgemäße Abrechnung der genannten Kosten erfolgt. Dementsprechend ist der Mieter verpflichtet bzw. berechtigt, Fehlbeträge bzw. Überschüsse aus der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung des vorangegangenen Kalenderjahres auch dann zu leisten bzw. entgegenzunehmen, wenn diese Nachzahlungen/Guthaben für einen Zeitraum aus dem vergangenen Kalenderjahr begehrt werden, in welchem er noch nicht Mieter war.
- 8.) Bei gestiegenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben kann auch während des Jahres eine Erhöhung der monatlichen Akontobeträge erfolgen, wobei diese Erhöhung dem Mieter im Vorhinein schriftlich bekannt zu geben ist.

V. KAUTION, KONVENTIONALSTRAFE

- 1.) Der Mieter verpflichtet sich, zur Sicherstellung aller Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietverhältnis bei Vertragsabschluss eine Kaution in der auf Seite 1, beschriebenen Höhe, auf ein gesondert geführtes Konto der Hausverwaltung zu überweisen oder Form einer unwiderruflichen, abstrakten, unbefristete Bankgarantie eines inländischen Kreditinstitutes zu übergeben. Die Verwahrung und Veranlagung der Kaution hat entsprechend den Bestimmungen des § 16b MRG zu erfolgen. Der Mieter verpflichtet sich, drei Monate vor allfälligem Ablauf der Bankgarantie jeweils eine Verlängerung der Bankgarantie auf weitere drei Jahre, zumindest jedoch auf die Restdauer des Mietvertrages zuzüglich drei Monaten zu erwirken (revolvierende Bankgarantie), widrigenfalls die Vermieterin bei nicht rechtzeitiger Verlängerung der Bankgarantie berechtigt ist, die bestehende Bankgarantie auch dann in Anspruch zu nehmen und in eine Barkaution umzuwandeln, wenn zu diesem Zeitpunkt keine offenen Forderungen gegen den Mieter bestehen.
- 2.) Die Übergabe der Kaution muss vor Mietbeginn, spätestens jedoch vor Übergabe der Bestandeinheit erfolgen. Eine nicht erfolgte Übergabe der Kaution verschiebt die Übergabe der Bestandeinheit bis zur Erbringung dieser, jedoch werden dadurch die sonstigen Rechte und Pflichten dieses Vertrages nicht berührt und/oder zeitlich verschoben.
- 3.) Sollte die Kaution während der Dauer des Mietverhältnisses zur Gänze oder zum Teil verbraucht werden, ist der Mieter zur Wiederauffüllung binnen zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung verpflichtet.
- 4.) Die Vermieterin ist jederzeit berechtigt, aber nicht verpflichtet, Forderungen gegen den Mieter sowohl aus Mietentgeltrückständen, Umsatzsteuerrückständen und Betriebskostentrückständen, als auch wegen sonstiger Forderungen (z.B. Nichterfüllung von Erhaltungspflichten, Schadenersatz wegen Beschädigungen des Mietgegenstandes oder des Hauses etc.) aus der erlegten Kaution zu decken.

- 5.) Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass während des laufenden Vertragsverhältnisses die Vermieterin irgendwelche seiner Ansprüche aus der Kautions deckt; die Vermieterin hat vielmehr Anspruch darauf, dass die Kautions bis zur Vertragsbeendigung in voller Höhe zur Verfügung steht. Der Mieter ist daher auch nicht berechtigt, die letzte Mietzahlung oder sonstige Verpflichtungen gegen die Kautions aufzurechnen.
- 6.) Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist dem Mieter Kautions zuzüglich Verzinsung unverzüglich auszufolgen, soweit sie nicht für berechtigte Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis heranzuziehen ist.
- 7.) Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in Höhe von drei Monatsbruttomietzinsen vereinbart, falls das Bestandsobjekt nicht zum vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Zeitpunkt ohne Räumungsexekution übergeben wird. Die Vermieterin ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihr erliegenden Kautions zu verrechnen.
- 8.) So die Vermieterin auf Wunsch des Mieters, oder auch der Mieter selbst, Umbauarbeiten am Bestandsobjekt durchführen möchte, ist vor Auftragserteilung die Hinterlegung der Kautions durch den Mieter zu erfolgen.

VI. INSTANDHALTUNG

- 1) Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand samt seiner Einrichtung und technischen Ausstattung – insbesondere Gas-, Licht-, Wasser-, Elektro-, und Beheizungsanlagen, die Sanitärausstattung, Fenster, Türen (Balkontüren, Eingangstüren, etc.), Innen- und Außenjalousien sowie Heizungsventile - während der Dauer des Mietvertrages sorgfältig und pfleglich zu behandeln und zu warten, Der Mieter hat bei Lüftungsanlagen und Dunstabzügen einen regelmäßigen Filteraustausch durchzuführen. Zum Mietgegenstand gehörige wasserführende Leitungen (z.B. zu Terrassen), sind vom Mieter gegen Frostschäden zu sichern, gegebenenfalls durch Entleeren. Die Verfügen von Terrassen und Balkonen sind vom Mieter sauber zu halten.
- 2) Die dem Mieter übergebenen Gebrauchsanleitungen, Produktbeschreibungen udgl. sind in diesem Zusammenhang zu beachten, sorgfältig aufzubewahren und bei Rückstellung des Mietgegenstandes wieder zu übergeben.
- 3) Der Mieter verpflichtet sich Einrichtungsgegenstände, welche durch die Vermieterin allenfalls zur Verfügung gestellt werden, wie insbesondere Küchen, substanzschonend und pfleglich zu behandeln und diese nach Beendigung des Mietverhältnisses im Zustand bei Übergabe – unter Berücksichtigung der üblichen Abnutzung – rückzustellen. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass diese Einrichtungsgegenstände von der Vermieterin unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und die Vermieterin keine Instandhaltungspflicht an diesen Einrichtungsgegenständen trifft.
- 4) Der Mieter ist darüber hinaus zum Ersatz von Beleuchtungsmitteln sowie zur Vornahme von Bagatellreparaturen verpflichtet.
- 5) Der Mieter ist verpflichtet, für eine ausreichende Beheizung bzw. Be- und Entlüftung des Mietgegenstandes zu sorgen und wird die Vermieterin für alle aus einer mangelnden Beheizung bzw. Be- und Entlüftung entstehenden Schäden schad- und klaglos halten.
- 6.) Wird dem Mieter ein Kellerabteil / Lager unentgeltlich zur Verfügung gestellt so nimmt er zur Kenntnis, dass jegliche Nutzung wie die Lagerung von Gegenständen z.B. Akten, Dokumente, Möbel, Bekleidung etc. ausschließlich auf Risiko des Mieters erfolgt. Die Vermieterin übernimmt keinerlei Haftung für die Eignung und Trockenheit der Kellerräumlichkeiten.

- 7.) Der Mieter ist darüber informiert, dass die von ihm im Mietgegenstand eingebrachten Fahrnisse nicht vom Versicherungsschutz der bestehenden Gebäudebündelversicherung umfasst sind. Der Mieter verpflichtet sich eine Haushaltsversicherung (inklusive der Sparten: Leitungswasser, und Feuer (Inventar), Einbruch, Sturm, Haftpflicht, Elektrogeräte- und Glasbruchversicherung) mit ausreichender Deckung abzuschließen. Erhält der Mieter Versicherungsleistungen aus seiner eigenen oder einer von der Vermieterin abgeschlossenen Versicherung, ist er verpflichtet, die im Mietgegenstand aufgetretenen Schäden ohne unnötigen Aufschub beheben zu lassen.
Der Mieter verpflichtet sich bei Abwesenheit von mehr als 72 Stunden die Wasserzufuhr für den gegenständlichen Mietgegenstand abzusperrn und die der Vermieterin im Fall der Nichteinhaltung entstehenden Nachteile zu ersetzen.
- 8.) Der Mieter verpflichtet sich für die Erhaltung eines gepflegten Erscheinungsbildes zu sorgen. Dies beinhaltet insbesondere, sofern erforderlich, die Rasenpflege, eventuelle Baumrückschnitte, Bewässerung, Unkrautentfernung, Entfernung von wildaufgehenden Gewächsen, usw. Des Weiteren verpflichtet sich der Mieter keine neuen Bepflanzungen oder Adaptierungen (insbesondere Hecken, Sträucher, Bäume usw.) ohne vorheriger Rücksprache mit dem Eigentümer vorzunehmen.

VII. BEWILLIGUNGEN / GEWÄHRLEISTUNG

- 1.) Die Vermieterin haftet dafür, dass das Objekt mit Ausnahme von unwesentlichen Mängeln in gebrauchsfähigem Zustand übergeben wird. Darüber hinaus übernimmt die Vermieterin keine Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit und einen bestimmten Ertrag des Mietgegenstandes.
- 2.) Der Mieter verpflichtet sich deshalb für seine eingebrachten Sachen für entsprechenden Versicherungsschutz zu sorgen, insbesondere für die Risiken Einbruch und Feuer. Auf Verlangen hat der Mieter dies der Vermieterin nachzuweisen. Im Rahmen der Feuerversicherung muss eine ausreichende Mitversicherung von Aufräum-, Abbruch-, Feuerlösch-, De- und Remontagekosten, die bei Feuerschäden entstehen, berücksichtigt sein. In der Einbruchdiebstahlversicherung müssen Vandalismusschäden gedeckt sein. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der vom der Vermieterin abgeschlossenen Versicherung für Leitungswasserschäden nur Schäden an der Gebäudesubstanz, nicht jedoch an Einrichtungsgegenständen oder Fahrnissen des Mieters ersetzt werden. Erhält der Mieter Versicherungsleistungen aus seiner eigenen oder einer vom der Vermieterin abgeschlossenen Versicherung, ist er verpflichtet, die im Mietgegenstand aufgetretenen Schäden ohne unnötigen Aufschub beheben zu lassen und nachzuweisen.
- 3.) Werden Ausbesserungen nötig, welche der Vermieterin obliegen, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, der Vermieterin ohne Verzug Anzeige zu machen.
- 4.) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass für den Mietgegenstand ein den Bestimmungen des EAVG (Energieausweisvorlagegesetz) entsprechender Energieausweis vorliegt. Dieser Energieausweis vom 02.07.2018 wird dem Mieter spätestens 14 Tage nach Mietbeginn ausgehändigt.

VIII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN / VERBESSERUNG

- 1.) Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zuzulassen:
 - a) wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Vornahme von der Vermieterin obliegenden Erhaltungsarbeiten in seinem oder einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist;
 - b) wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

Das gesetzliche Recht des Mieters zur Mietzinsminderung bleibt in all diesen Fällen unberührt.
- 2.) Ansprüche des Mieters gemäß §§ 1097, 1037 ABGB für von ihm getätigte Aufwendungen auf das Mietobjekt werden einvernehmlich ausgeschlossen.

IX. RÜCKSTELLUNG

- 1) Bei Beendigung des Mietvertrages hat der Mieter den Mietgegenstand (samt Kellerabteil) geräumt von sämtlichen beweglichen Gegenständen, in ordentlichem und gereinigtem Zustand, an die Vermieterin zurückzustellen. Sämtliche Schlüssel sind der Vermieterin zu übergeben. Zudem ist der Vermieterin anlässlich der Rückstellung auch ein Nachweis über die ordnungsgemäße Wartung der im Mietgegenstand befindlichen technischen Anlagen und Einrichtungen (Heizung (Therme, Brennwertgerät) und Kühlung, Fenster, etc.) zu erbringen.
- 2) Der Mieter ist zu Änderungen oder Erweiterungen der elektrischen Anlage im Mietgegenstand nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters und ausschließlich durch befugte Professionisten berechtigt. Der Mieter hat dem Vermieter über Änderungen oder Erweiterungen der elektrischen Anlage unaufgefordert einen Prüfbefund (ÖNORM E 8001-6-61) vorzulegen.
- 3) Für den Fall, dass der Mieter eine Änderung oder Erweiterung der elektrischen Anlage ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat oder eine Änderung oder Erweiterung aufgrund des Zustandes der elektrischen Anlage nicht augenscheinlich ausgeschlossen werden kann, ist der Vermieter auf Kosten des Mieters berechtigt die elektrische Anlage fachmännisch untersuchen und allenfalls rückbauen sowie einen Prüfbefund (ÖNORM E 8001-6-61) erstellen zu lassen. Die Kosten hierfür werden aus der Kautions einbehalten.
- 4) Der Mieter ist berechtigt bei der Hausverwaltung Einsicht in das Anlagenbuch hinsichtlich der elektrischen Anlage betreffend den Mietgegenstand zu nehmen.
- 5) Vom Mieter eingebrachte EDV-Verkabelungen dürfen nur nach Freigabe der Vermieterin im Mietgegenstand verbleiben. Voraussetzung für den Verbleib im Mietgegenstand ist aber jedenfalls ein Protokoll der Verlegung, eine Spezifikation und ein Messbericht der Anlage, andernfalls die Anlage auf Kosten des Mieters vollständig zu entfernen ist.

X. UMFANG DER NUTZUNG / WEITERGABE

- 1.) Der Mietgegenstand darf zu Wohnzwecken benützt werden.
- 2.) Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass eine kurzzeitige gewerbliche Untervermietung (Airbnb) einen Kündigungsgrund darstellen kann.
- 3.) Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung der Vermieterin.

XI. BETRETEN DES MIETOBJEKTES

- 1.) Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter, kann aus wichtigen Gründen die Räume des Mietobjektes – bei Gefahr im Verzug jederzeit – ansonsten nach vorheriger Terminabsprache mit dem Mieter betreten, z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, Reparaturen durchzuführen und die Einhaltung der vom Mieter übernommenen Pflichten zu überwachen.
- 2.) 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. Die Verpflichtung zur Entfernung gilt auch für Gegenstände, die vom Mieter nachträglich angebracht wurden, wie Sonnenschutzvorrichtungen, Antennenanlagen udgl.

XII. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 1.) Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.
- 2.) Tiere - ausgenommen üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere - dürfen im Mietgegenstand nur mit Zustimmung der Vermieterin gehalten werden. Das Halten von Reptilien, Gifttieren oder Kampfhunden ist dem Mieter jedenfalls ausdrücklich untersagt.
- 3.) Fahrzeuge jeglicher Art dürfen im Haus nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hof, Garten, Vorgarten, Dachboden oder ähnliches abgestellt werden. Hiervon ausgenommen ist das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen in den hierfür vorgesehenen allgemeinen Räumlichkeiten oder in den gemieteten Räumen.
- 4.) Die Vermieterin ist berechtigt, Vorschriften über die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen zu erlassen.
- 5.) Dem Mieter wurde vor Vertragsunterfertigung die geltende Hausordnung (Beilage ./2) ausgehändigt, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages darstellt. Der Mieter wird dafür sorgen, dass diese auch von allfälligen Mitbewohnern und Besuchern eingehalten wird. Änderungen / Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn die Vermieterin dem Mieter diese Änderungen / Ergänzungen, die dem Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere, weil sie geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, schriftlich mitteilt und der Mieter dazu binnen 4 Wochen keinen Widerspruch erhebt, wobei sich die Vermieterin verpflichtet, die Mieterin im Fall der Mitteilung derartiger Änderungen / Ergänzungen auf die Rechtsfolgen der Unterlassung eines Widerspruchs durch den Mieter zu informieren

- 6.) Allfällige frühere Vereinbarungen aus oder im Zusammenhang mit dem vertragsgegenständlichen Mietvertrag treten mit Abschluss dieses Mietvertrages außer Kraft.
- 7.) Der Mieter verpflichtet sich Rechnungen in elektronischer Form anzunehmen und erklärt sein Einverständnis, dass seine persönlichen Daten elektronisch erfasst / EDV-technisch verarbeitet werden.
- 8.) Die Zustellung von Schriftstücken durch die Vermieterin an den Mieter hat ausschließlich an die im Mietvertrag bekannt gegebene Anschrift zu erfolgen. Der Mieter hat die Vermieterin von einem allfälligen Adresswechsel nachweislich zu verständigen. Wird die Vermieterin von einem allfälligen Adresswechsel des Mieters nicht verständigt, gelten Erklärungen der Vermieterin als dem Mieter zugegangen, wenn sie an die im Mietvertrag bekannt gegebene Anschrift oder die vom Mieter zuletzt bekannt gegebene Anschrift erfolgen.

Wien, am

Wien, am

.....
ERSTE Immobilien Gamma Hilde-Spiel-Gasse
GmbH & Co KG
vertreten durch
AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH

.....
-----, geb. am -----

./Beilage 1

BESTANDSPLAN

HAUSORDNUNG

Im Interesse einer konfliktfreien Hausgemeinschaft werden alle Mieter ersucht, aufeinander weitestgehend Rücksicht zu nehmen und das vom Vermieter zur Verfügung gestellte Eigentum schonend zu benützen.

In diesem Sinne achten Sie bitte

A. aus Rücksicht auf andere Mieter:

î auf die Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht isolierter Maschinen, durch Türenzuschlagen, Treppenlaufen, durch Rundfunkempfang in belästigender Lautstärke und Dauer;

î auf die Unterlassung jeglichen Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw., sowie jeglichen Lagern oder Abstellens von Fahrrädern, Möbel, Kartons usw., auch von Gästen oder Kunden, im Hausflur, Stiegenhaus oder Gang;

î auf die Vermeidung aller nicht unbedingt benötigten bzw. unüblichen leicht entzündbaren Substanzen und Materialien im Mietgegenstand und Haus sowie auf die umgehende Beseitigung derartiger sowie scharf- oder übelriechender, **sonstwie** schädlicher oder allgemein als Belästigung empfundener Substanzen und Materialien;

î auf den Ihnen möglichen Beitrag zur Abwendung bzw. Minderung drohender Schäden am Haus, vor allem durch Reinhaltung der allgemeinen Teile des Hauses sowie ausreichende eigene Vorsorgemaßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer;

î auf die ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Kartons, Speisereste) in (und nicht neben) die aufgestellten Müllgefäße sowie entsprechende Mülltrennung nach Einführung von Trennsystemen (z.B. Zeitungen, Papier, etc. zum Altpapier, Kartons u. Verpackungsmaterial zerkleinert je nach Art zum Altpapier, Kunststoffabfall oder Restmüll, Glas zum Altglas, sperrige Gegenstände, Christbäume, leicht brennbare Stoffe, Altöle und sonstige umweltgefährdende Stoffe zu den Sondermüllsammelstellen außerhalb des Grundstücks, usw.);

î auf das Vorliegen der erforderlichen schriftlichen Genehmigung des Vermieters zur Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. und die Ausführung der Arbeiten durch befugte Professionisten entsprechend allen rechtlichen und vereinbarten Auflagen;

î auf das Freihalten der Balkone, Loggien und Terrassen von Lagergut jeglicher Art;

B. aus Rücksicht auf die Erhaltung des Hauses:

î auf die pflegliche Behandlung der Mietgegenstände, der Schlüssel und des Zubehörs sowie der mitgemieteten Gegenstände und allgemeinen Teile des Hauses, auf die Trockenhaltung der Fußböden, v.a. bei Wasserzapfstellen und -behältern, auf die Vermeidung von Beschädigungen der Gas-

Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Abflüsse sowie auf das sofortige Melden von Störungen;

î auf die ausreichende Beheizung und Durchlüftung der Mieträume, das sorgfältige Schließen der Türen und Fenster vor Unwettern, Abwesenheit und Nachtruhe sowie das Absperrn aller Zuleitungen bei Unterbrechung der Versorgung und während längerer Abwesenheit vom Mietgegenstand;

î auf die Vermeidung unnötigen Lichts in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen und übermäßigen Wasserverbrauchs sowie die Mithilfe gegen unbefugte Benützung von Hauseinrichtungen durch hausfremde Personen;

î auf die Freihaltung der Balkone, Loggien und Terrassen von Schnee und Belastung durch Ablagerungen; die Reinigung von Kellerlichtschächten und -fenstern innerhalb der Mietkeller und das ordnungsgemäße Lüften in dem insgesamt für Hauskeller bzw. Dachboden erforderlichen Umfang sowie der **Verschluß** der Fenster und das Hochziehen vorhandener Sonnenschutzvorrichtungen bei Nacht, Nässe oder Kälte;

î auf das Verbot jeglicher Veränderung des Mietgegenstandes und der Installationen (einschließlich elektrische Leitungen) sowie der Montage von Schildern, Kästen usw. bzw. der Nutzung außerhalb der Mieträume gelegener Flächen ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters sowie der Befestigung von Nägeln, Schrauben, Haken usw. in Holzverkleidungen aller Art;

î auf die Einhaltung aller vertraglichen und rechtlichen Bedingungen für die Benützung der Garage;


î auf die pflegliche Behandlung der Aufzugsanlagen, Einhaltung der Bedienungsvorschriften und Einhaltung des Rauchverbotes in der Aufzugskabine und in den allgemeinen Teilen des Hauses;

C. im Interesse der Sicherheit:

î auf die Einhaltung aller behördlichen Vorschriften, besonders bau- arbeitsrechtlicher und feuerpolizeilicher Natur, insbesondere auf das Verbot offenen Lichts sowie Lagerung von Gegenständen im Keller, Dachboden und anderen Allgemeinflächen;

î auf die neben der schriftlichen Zustimmung des Vermieters erforderliche behördliche Genehmigung von Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren, auch wenn damit keine baulichen Veränderungen verbunden sind, sowie auf die regelmäßige, rechtzeitige und sachgemäße Wartung der Warmwassergeräte, Herde, Wärme- und Kälteversorgungseinrichtungen im Mietbereich auf eigene Kosten und Gefahr.

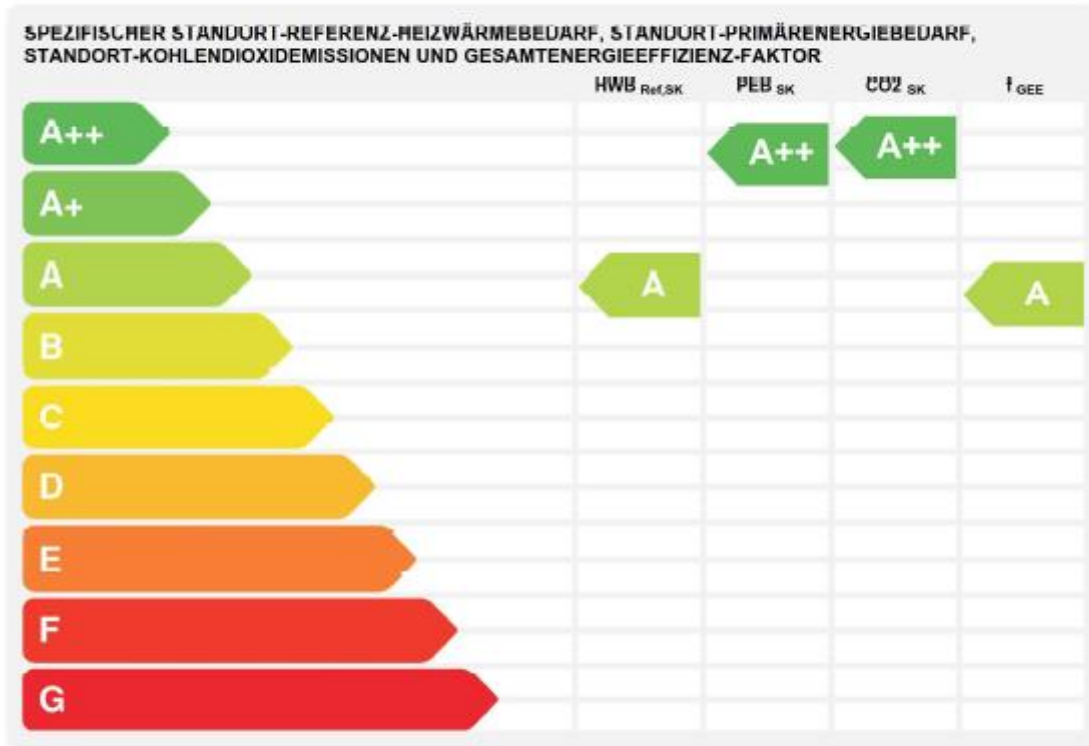
Energieausweis für Wohngebäude



OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	MFH Hilde Spiel Gasse 4 - Bestand		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2017
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Hilde Spiel Gasse 4	Katastralgemeinde	Liesing
PLZ/Ort	1230 Wien-Liesing	KG-Nr.	1805
Grundstücksnr.	203/5	Seehöhe	210 m



HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nem}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	4.679 m ²	charakteristische Länge	3,37 m	mittlerer U-Wert	0,32 W/m ² K
Bezugsfläche	3.743 m ²	Heiztage	187 d	LEK _T -Wert	17,7
Brutto-Volumen	13.844 m ³	Heizgradtage	3501 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.112 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (AV)	0,30 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	19,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	19,9 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	70,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	0,82
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	100.297 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	21,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	100.297 kWh/a	HWB _{SK}	21,4 kWh/m ² a
Warmwassenergiebedarf	59.771 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	268.148 kWh/a	HEB _{SK}	56,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,66
Haushaltsstrombedarf	78.848 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	342.996 kWh/a	EEB _{SK}	73,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	228.120 kWh/a	PEB _{SK}	48,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	102.666 kWh/a	PEB _{n.em,SK}	21,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	125.454 kWh/a	PEB _{em,SK}	26,8 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	28.771 kg/a	CO ₂ _{SK}	5,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,82
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Firma Buschina & Partner ZT GmbH
Ausstellungsdatum	02.07.2018		Muthgasse 109
Gültigkeitsdatum	01.07.2028		1190 Wien

Unterschrift



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.