Anlage II

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer-u. Gewerbepolizei
f.d.Bezirke 10-19 u.21-23
im selbständigen Wirkungsbereich
Aussenstelle f.d.10.Bezirk,
10., Tolbuchinstrasse 47.

Statistik vorgemerkt am 19.6.56

M.Abt. 37-X Buchengasse 4
2/56

Wien, am 14.April 1956.

10.Bezirk, Buchengasse Or.Nr. 4,
K.Z. 3234 des Grundbuches der
Kat.Gem.Favoriten.

Bauliche Herstellungen.

B e s c h e i d .

Gemäss § 70 der Bauordnung für Wien in Verbindung mit der Reichsgaragenordnung GBl. für Österr. Nr. 1447/39, wird nach dem mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plan der Gebäudeverwaltung Moritz Siegfried die Bewilligung erteilt, mit Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft K.Z. 3234 des Grundbuches der Kat.Gem. Favoriten in 10.Bezirk, Cat.Nr. 1435/24 in Wien Buchengasse Or.Nr. 4, nachstehende bauliche Herstellungen durchzuführen, die darin bestehen, dass an der hinteren linken Grundgrenze eine Kleingarage errichtet werden soll.

Auf diese Bauführung finden die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien und der damit zusammenhängenden Vorschriften Anwendung.

Vorgeschrieben wird:

1.) Die Wände und die Decke der Garage sind feuerbeständig herzustellen.
2.) Die Tore müssen feuerhemmend sein.
3.) Der Fussboden ist flüssigkeitsdicht und feuerbeständig sowie fugenfrei und ölfest herzustellen; an seiner tiefsten Stelle ist eine Sammelgrube herzustellen.
4.) Die Sammelgrube muss so gross bemessen sein, dass sie die in den Behältern der eingestellten Kraftfahrzeuge befindlichen Treibstoffe aufnehmen kann.
In der Nähe des Fussbodens und der Decke ist je eine Lüftungsöffnung von mind. 0.04 m2 Querschnitt anzubringen, die mit einem Drahtnetz von etwa 3 mm Maschenweite abzuschliessen ist.
6.) Wegen der Auf-u. Überfahrt über den Gehsteig ist bei der M.Abt. 28 um die Genehmigung anzusuchen.
7.) Der Baubeginn ist gemäss § 124, Abs.2, vom Bauführer der M. Abt. 37/X anzuzeigen.
8.) Vor Gebrauchnahme des Baues ist gemäss § 128, Abs.1, B.O. bei der M.Abt. 37/X die Benützungsbewilligung zu erwirken.

B e g r ü n d u n g .

Die dem Bescheide zugrunde gelegten Tatsachen sind den eingereichten Plänen und dem Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 23.Feber 1956 entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig, die vorgeschriebenen Auflagen sind in den angeführten Bestimmungen begründet.

Wien, am 1991-11-25
Bewilligungsmäßig hergestellt
Einlegen EZ 2234 Grdb. Favoriten
Für den Abteilungsleiter:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10.Bez.
10,Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Buchengasse 4/1/86 Wien, 17.September 1986

10.Bezirk, Buchengasse ONr.4
EZ 2234 der Kat.Gemeinde Favoriten

Bauliche Änderungen
Baubewilligung

B e s c h e i d

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 (1) 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:

Im 2. Stock sollen die Wohnungen Tür Nr. 17 und 18 zusammengelegt werden. Dazu werden die Raumteilung, die Raumwidmung sowie die BVerbindung der Räume zueinander geändert.

Vorgeschrieben wird:

1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der Baubehörde und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.

2) Auf die Vorlage der gemäß § 127 Abs.1 vorgesehenen Unterlagen (statische Berechnung usw.) wird gemäß § 127 Abs.2 BO verzichtet.

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

4) Der Fußboden im Bereich der Dusche 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.

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

Wien, am 1989 -12- 08
Bewilligungsmäßig hergestellt
Einlegen EZ 2234 Grdb. Favoriten
Für den Abteilungsleiter

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10.Bez.
10,Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Buchengasse 4/3103/88

Wien, 17. Nov. 1988

10. Bezirk, Buchengasse ONr. 4
EZ 2234 der Kat.Gem. Favoriten
Bauliche Änderungen, Baubewilligung

B e s c h e i d

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs. 1 und 2 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:

Zusammenlegung der im 2. Stock befindlichen Wohnungen mit den Top Nr. 22, 23 und 23a zu einer Wohnung mit der Top Nr. 23, Änderung von Raumwidmungen mit Badeinbau, Abmauerung von 2 Mauerwerksöffnungen und Herstellung von zwei Türöffnungen.

Vorgeschrieben wird:

1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mind. 3 Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 schriftlich anzuzeigen.

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

3) Vor Baubeginn ist der MA 37/10 ein Befund über den Zustand und die Tragfähigkeit der Decken innerhalb des neuen Bades vorzulegen.

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

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der BO für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

AV 1988 -12- 02

Baubeginn mit 28.11.1988 angezeigt.

Wien, am 1990 -11- 06
Bewilligungsgemäß hergestellt
Einlegen EZ 2234 Grdb Favoriten
Für den Abteilungsleiter:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10.Bez.
10,Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Buchengasse 4/5141/89

Wien, 21. Nov. 1989

10. Bezirk, Buchengasse ONr. 4
EZ 2234 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 Erdgeschoß gelegenen Wohnungen Tür Nr. 4 und 5 sollen nach Herstellung eines Türdurchbruches zu einer Wohneinheit zusammengelegt werden, wobei die ehemalige Küche Nr. 5 in einen Vorraum umgewidmet wird.

Vorgeschrieben wird:

1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 37/10 schriftlich anzuzeigen.

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

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der BO für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen.

AV 1990 -01- 05
Baubeginn ist 16.12.1989 angezeigt.

Wien, am 1993 -01- 11
Bewilligungsmäßig hergestellt
Einlegen EZ 2234 Grdb Favoriten
Für den Abteilungsleiter:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10.Bez.
10,Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Buchengasse 4/2611/92

Wien, 19. Nov. 1992

10. Bezirk, Buchengasse ONr. 4
ident mit Absberggasse ONr. 10
EZ 2234 der Kat.Gem. Favoriten

Umwidmung

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 zwei im Keller liegende Werkstättenräume in Keller unzuwidmen.

Vorgeschrieben wird:

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei diesem Amt oder bei der Bauoberbehörde für Wien im Wege der Magistratsdirektion der Stadt Wien - Verfassungs- und Rechtsmittelbüro, 1082 Wien, Rathaus, einzubringende Berufung zulässig, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat und mit S 120,-- Bundesstempel zu versehen ist.

Ergeht als Bescheid an:

1)2) Frau Margaretha Fassl als Bauwerberin und Grundeigentümerin, z. Hd. des Geschäftsführenden Gesellschafters der Hausverwaltung Ewald Roschka GesmbH Herrn Herbert Rieder, p.A.Firma Hausverwaltung Ewald Roschka GesmbH, 1020 Wien, Glockeng. 1/II/8 unter Anschluß der Pläne A und B sowie der Grundbuchsabschrift

in Abschrift an:

3) Fa.Ferdinand Schindler Inh. Dipl.-Ing. Peter Schindler, Baumeister, 1150 Wien, Holocherg. 29-31, als Planverf.
4) Finanzamt für den 4., 5. und 10. Bezirk
5) MA 37/10 mit Plan C
6) zum Akt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klom
Senatsrat

Wien, am 22. März 1996
Bewilligungsgemäß hergestellt
Einlegen EZ 2234 Grdb Favoriten
Für den Abteilungsleiter:

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
B a u p o l i z e i
Außenstelle f.d. 10.Bez.
10,Laxenburger Straße 43
1100 Wien

MA 37/10-Buchengasse 4/1278/93

Wien, 27. Apr. 1993

10. Bezirk, Buchengasse ONr. 4
ident. mit Absberggasse ONr.10
EZ 2234 der Kat.Gem. Favoriten

Bauliche Änderungen; Baubewilligung

B e s c h e i d

Gemäß § 70 in Verbindung mit § 68 Abs. 1 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:

Im Erdgeschoß in der Wohnung Tür Nr. 4/5 soll ein Teil der Küche baulich abgetrennt und als Duschnische gewidmet werden.

Vorgeschrieben wird:

1) Der Bauführer hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens 3 Tage vorher der MA 37/10 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) schriftlich anzuzeigen.

2) Gemäß § 127 Abs. 8 BO haben auf der Baustelle der Baubewilligungsbescheid samt Plan (Kopien) aufzuliegen.

3) Der Fußboden in Naßräumen ist flüssigkeitsdicht herzustellen.

4) Gemäß § 89 Abs. 5 BO müssen Duschräume wirksam ins Freie entlüftet werden.

5) Vom Erfordernis einer Benützungsbewilligung wird gemäß § 128 Abs. 1 BO Abstand genommen, der Bauführer hat jedoch die Vollendung der Bauführung bei der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheide zugrunde gelegte Sachverhalt ist dem eingereichten Plan und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der BO für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

AV 1993 -05- 10
Baubeginn wird 10.5.1993 angezeigt.

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 4. und 10. Bezirk
Favoritenstraße 211, 2. Stock
A - 1100 Wien
DVR:0000191 Fax: 605 34 99 10500 Tel.: 605 34 10500
e-mail: post@m37.magwien.gv.at

Aw-1

MA 37/10 – Buchengasse 4/2907/2003

Wien, 28. Oktober 2003

A.V. 3.6.2004 Zerdigstellu
vollständig belegt
Zl.: 320/04
einlegen EZ. 2234/Fa
F.d.R.d.A.

10. Bezirk, Buchengasse ONr. 4
ident mit Absberggasse ONr. 10
Gst.-Nr. 1435/24 in EZ 2234 der
Kat.-Gemeinde Favoriten

Bauliche Änderungen
Baubewilligung

B E S C H E I D

Dipl.-Ing. Lonek

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im 3. Stock befindlichen Wohnungen Top Nr. 30 und Top Nr. 31 werden, nach Herstellung eines Türdurchbruches, zusammen gelegt.

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

Vorgeschrieben wird:

1.) **Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in namhaft zu machen. Diese/r hat daraufhin gemäß § 65 BO bei der Baubehörde die genehmigten Pläne zu unterfertigen.**

2.) **Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Außenstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**

3.) Auf die Bestellung eines/r Prüfingenieurs/in und auf die Erstattung der Beschauanzeigen zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfung der Bauausführung wird gemäß § 127 Abs. 6 BO verzichtet.

4.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**

- **eine Erklärung der/des Bauführerin/s über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung;**

- **wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;**

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

Einlegen
EZ 2234
KG Favoriten

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 37/10 – Buchenp. 4/320/04

Fertigstellungsanzeige zu MA 37/10-Buchenp. 4/2907/03

MA 37/ .....

MA 37/ .....

Belege :	nicht erford.	liegt vor	nachgereicht am:
- ~~Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in bzw.~~ Erklärung des/r Bauführers/in	☐	☒	☐
- Ausführungsplan entspr. dem bewilligten Stand	☒	☐	☐
- Überprüfungsbefunde des/der Prüfingenieurs/in	☒	☐	☐
- Konstruktionspläne	☒	☐	☐
- Gutachten über Rauch- und Abgasfänge	☒	☐	☐
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube mit Ausführungsplan	☒	☐	☐
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	☒	☐	☐
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	☒	☐	☐
- Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erfüllt	nicht erfüllt
- Gehsteigherstellung	☒	☐	☐ Ä.A. → Auftrag
- Abteilung grundbücherlich durchgeführt	☒	☐	☐ Mitteilung an MA 64 zwecks weiterer Veranlassung, Abschrift an MA 41

Fertigstellungsanzeige	**Nachreichung**
☐ ~~Unvollständig belegt - Mitteilung~~ erfolgt am:	~~erfolgte am:~~ ....

☒ Vollständig und richtig belegt 9.2.2004

☒ Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen -2 +1

→ Baustatistik überarbeitet und abgespeichert	☒ JA	☐	nicht erforderlich
→ ONr. bekanntgegeben	☒ JA	☐	NEIN → Ä.A.
→ Kanalplan an MA 14-GDV	☐ JA	☒	NICHT ERFORDERLICH
→ KEG vorzuschreiben	☒ NEIN	☐	JA → Ä.A.
→ Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben	☒ NEIN	☐	JA → Ä.A.
→ Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes	☒ NEIN	☐	JA → protokollieren u. Kopie einlegen

Der/~~Die~~ Sachbearbeiter/in:

Datum: 2.6.2004

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Lonek

Formularversion 010301

Einlegen [redacted]
Kopie mit Vidim. z. Konsens.

EZ 2234

KG FAVORITEN

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

MA 37 110-BUCHENGASSE 4/12153-1/2009

Baueinreichung:

Stiege / Stock / TNr. 2/EG/4+5+6

Art d. Bauführung
- ☐ Loggienverglasung
- ☐ Badeinbau
- ☒ baul. Änderung
- ☒ Wohnungszusammenlegung
- ☐ _____

Eingereicht am: 27.03.2009 ☒ gleichz. Baubeginn angez.

- ☐ Bauanzeige vollständig belegt
- ☒ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag 04.04.2009 Frist: 2 WOCHEN

Nachreichung erfolgt 09.04.2009

- ☐ **Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich**
- ☒ **Bauanzeige vollständig belegt**

Frühest möglicher Baubeginn: 09.04.2009 ☐ Schutzzone

AV: 15.04.2009

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

- ☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☒ § 70 ☐ § 71
- ☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.
- ☐ Die Bauführung ist zu untersagen.
  - ☐ Baueinstellung erforderlich
  - ☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

☐ Ausstehende Abgaben und Gebühren werden mittels eBezahlen vorgeschrieben (siehe beil. Berechnungsblatt)

Der/Die Sachbearbeiter/in:
Dipl. Ing. Leber

Für den Abteilungsleiter:
Dipl. Ing. Löner
Oberstadtbaurat

Baubeginn:

Baubeginn angezeigt für 27.03.2009

Baueinstellung erfolgt (wegen Unvollständigkeit, Zurückweisung bzw. Untersagung)

Fertigstellungsmeldung:

Fertigstellungsmeldung eingelangt 25.5.2009

☐ Fertigstellungsmeldung unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag

Frist:

Nachreichung erfolgt

☐ Fertigstellungsmeldung vollständig belegt

Baustatistik:

☒	Baustatistik erstellt
☐	für Baustatistik nicht relevant

Bauanzeige abgeschlossen

Der/~~Die~~ Sachbearbeiter/in: Binder

Binder

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Lonek
Oberstadtbaurat

Datum: 29. MAI 2009

Datum:

Einlegen [redacted] Katastr.

EZ 2234

KG FAV

BEARBEITUNGSBOGEN § 62

MA 37/10 – Bucherz. 4/34144-11/2010

Baueinreichung:

Stiege / Stock / TNr. 1/13+14

Art d. Bauführung

- ☐ Logglenverglasung
- ☒ Badeinbau
- ☒ baul. Änderung
- ☒ Wohnungszusammenlegung
- ☐ _____

Eingereicht am: 26.8.2010 ☐ gleichz. Baubeginn angez.

- ☐ Bauanzeige vollständig belegt
- ☒ Bauanzeige unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag 15.9.2010 Frist:

Nachreichung erfolgt 16.9.2010

- ☐ Bauanzeige bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich
- ☒ Bauanzeige vollständig belegt 16.9.2010

Frühest möglicher Baubeginn: 16.9.2010 ☐ Schutzzone

AV: 23. SEP. 2010

Die Bauanzeige wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 67 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

- ☒ Es liegt kein Untersagungsgrund vor. ☒ § 70 ☐ § 71
- ☐ Die Bauanzeige ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.
- ☐ Die Bauführung ist zu untersagen.
  - ☐ Baueinstellung erforderlich
  - ☐ Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

Ausstehende Abgaben und Gebühren werden mittels eBezahlen vorgeschrieben (siehe beil. Berechnungsblatt)

Der/Die Sachbearbeiter/in:

Dipl.-Ing. Jöbstl-Kasnbdz

Für den Abteilungsleiter:

Oberbaurat

Formularversion 022006

BEARBEITUNGSBOGEN

aubeginn:

aubeginn angezeigt für 30. 8. 2010

AV. 15.9.2010 Term. OK

aueinstellung erfolgt (wegen Unvollständigkeit, Zurückweisung w. Untersagung)

ertigstellungsmeldung:

rtigstellungsmeldung eingelangt 5. 10. 2010

☐ Fertigstellungsmeldung unvollständig belegt

Verbesserungsauftrag

Frist:

Nachreichung erfolgt

☐ Fertigstellungsmeldung vollständig belegt

austatistik:

☒	Baustatistik erstellt
☐	für Baustatistik nicht relevant

uanzeige abgeschlossen

Sachbearbeiter/in: Binder

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Lonek
Oberstadtbaurat

um: 07. OKT. 2010

Datum:

ularversion 102005

BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

MA 37 / 112161-2019-6

Adresse: 10., Buchengasse **ONr.** 4

AV - Baubeginn: ☐ mit Erhebung ☐ ohne Erhebung

☐ Bauführer bekanntgegeben und unterfertigt ☐ 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 am:** 25.3.19

Belege: Ausführungsplan/pläne ☐ grau ☐ mit Änderungen Datum

☐ Überprüfungsnachweise des/der Prüfingenieurs/in

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

Der/Die Sachbearbeiter/in: _____

Datum: 28.3.19

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Berger

Datum: 29. MRZ. 2019

Überwachung abgeschlossen - Einlegen: EZ 2234 KG 4AV

BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

MA 37 / 1404/21-2019-6 Top 11

Adresse: 10., Buchengasse **ONr.** 4

AV - Baubeginn: ☐ mit Erhebung ☐ ohne Erhebung

- ☐ Bauführer bekanntgegeben und unterfertigt ☐ 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 am:** 25.3.19

Datum

Belege: Ausführungsplan/pläne ☐ grau ☐ mit Änderungen

☐ Überprüfungsnachweise des/der Prüfingenieurs/in

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

Der/Die Sachbearbeiter/in: _____

Datum: 2.4.19

Für den Abteilungsleiter:

~~Dipl. Ing. Berger~~

Datum: 2. APR. 2019

Überwachung abgeschlossen - Einlegen: EZ 2234 KG FAV

Anlage. II

19.02.2025

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der
Ausstattungskategorie

Tür Nr. 01

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

SteuerNr. FAG: 10521/8275 Fortlaufende Nummer: 05/2017

Gebührenpflichtig – Selbstberechnung

Gebührenbetrag: in bar

Datum: Unterschrift: Mauerwerk Immobilien Holding GmbH

Zwischen **Maius 2021 Immobilien Holding , Kolingasse 13/502, 1090 Wien**
als Vermieter
vertreten durch Mauerwerk Immobilien Gruppe
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1100 Wien,**
Buchengasse .....Nr. ...**4**...Stiege.....Stock Tür ...**1**

bestehend aus ...**1**... Zimmer(n), 1 Küche (Kochnische), -- Kabinett(en); Bad, WC Geschäftslokal

.....

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **30,00 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

   Aufzug, -Internet .....

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.

19. 02. 2025

§ 2 (Vertragsdauer)

~~1. Unbefristeter Mietvertrag~~
~~Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2018 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~
~~Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.~~
~~Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.~~

oder

2. **Befristeter Mietvertrag**
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2024 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen;
es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am 31.05.2027).
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

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

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - zu entrichten und besteht aus		**430,00 €**
- dem Hauptmietzins in Höhe von (Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)		323,27 €
- ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ sowie weiters	derzeit	**66,96 €**
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben		
- besonderen Aufwendungen		39,77 €
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)	derzeit	

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro	431,03
-25 % Befristungsabschlag	- Euro	107,76
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro	323,27

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, das ist bis .....zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis **07/2017, 113,7; VPI 2010.**
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

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. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 30,00 m²/ 1.119,80 m².

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

5. Hausversicherungen:
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 zusätzlichen 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 diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.
Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

Sturmschaden- und Glasbruchversicherung Jahresprämie: **netto 8.484,00 € (in BK enthalten)**

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☐

Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.
Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Verischerungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
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 - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
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 ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elekroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. 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.
2. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach. kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen 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 im in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesungsheitsgefährdung.
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. 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.
5. 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

19.02.2025

Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. 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).
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 und 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 an lässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. 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 bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

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

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzlichen Vermerke auf unseren Originalzahlscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikonfugen durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den Gemäuern kommen kann. Bei Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Belege davon aufzubewahren und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; dies unter Beachtung ortsüblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungsverpflichtung entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Die Zahlung der monatlichen Miete hat bis spätestens 5. des Monats auf das Konto, lautend auf: Hausinhabung Buchengasse 4, IBAN: AT78 3418 0000 0200 2566, Verwendungszweck: Bucheng 4 Top 01 Alsadoun, zu erfolgen.

§ 8 (Kaution)

Festgehalten wird, dass die Mieterin bei Vertragsabschluss eine Kaution von **€ 1.290,00** (in Worten Tausendzweihundertneunzig Euro —) ~~in bar~~ erlegt hat. Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nunmehr zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Vermietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch die Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.
Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.

§ 9 (Kosten)

19. 02. 2025

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

19. 02. 2025

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörenden Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen 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 Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unbenommen, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

Wien, am **01.06.2024**

Mauis 2021 Immobilien Holding GmbH
Kolingasse 13/501, 1090 Wien
office@mauerwerk.at

Vermieter

[redacted]

Mieter

19.02.2025

Beiblatt

zu dem am **25.09.2023**

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1100 Wien, Buchengasse 4 Stiege – Stock Tür **01**

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 von 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.

Mitvermietetes Inventar: div. Küchenmöbel, Herd, Dusche

Wien, am **01.06.2024**

Mauis 2021 Immobilien Holding GmbH
Kolingasse 13/501, 1090 Wien
office@mauerwerk.at

Vermieter

[redacted]

Mieter

Anlage I III

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der
Ausstattungskategorie

Tür Nr. 02

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

StauerNr. FAG: Fortlaufende Nummer:

Gebührenpflichtig – Selbstberechnung

Gebührenbetrag: in bar

Datum: Unterschrift:

Zwischen **Hausinhabung Buchengasse 4, Buchengasse 4, 1100 Wien**
als Vermieter

vertreten durch Mauerwerk Immobilien Gruppe

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, B[redacted]

derzeitige Anschrift

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1100 Wien,**
Buchengasse .....Nr. ...**4**...Stiege.....Stock Tür ...**02**

bestehend aus ...**1**... Zimmer(n), 1 Küche (Kochnische), ~~Kabinett(en)~~; Bad, WC Geschäftslokal

.....

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **37,35 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

   Aufzug, -Internet .....

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

~~**1. Unbefristeter Mietvertrag**~~

~~Das Mietverhältnis beginnt am **01.10.2018** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.~~
~~Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.~~
~~Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.~~

oder

2. Befristeter Mietvertrag
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2024 und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen;
es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am 30.06.2027).
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

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

.....

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich -
zu entrichten und besteht aus **500,00 €**
- dem Hauptmietzins in Höhe von
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2) 361,91 €

- ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~
sowie weiters
- dem gesetzmäßigen Anteil an: Lift derzeit
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben derzeit **92,63 €**
- besonderen Aufwendungen derzeit
- 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 vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:

Hauptmietzins ohne Befristung	Euro	452,39
-25 % Befristungsabschlag	- Euro	90,48
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro	361,91

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, das ist bis .....zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis **07/2017, 113,7; VPI 2010.**
b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

19.02.2025

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. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit 37,35 m²/ 1.119,80 m².

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

5. Hausversicherungen:

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 zusätzlichen 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 diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

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

Sturmschaden- und Glasbruchversicherung Jahresprämie: **netto 8.484,00 € (in BK enthalten)**

Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☐

Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anrechenbar.

6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
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 - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
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 ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. 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.
2. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen 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 Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
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. 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.
5. 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 Kaminlüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.

6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. 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).
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 und 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 an lässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. 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 bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

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

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzlichen Vermerke auf unseren Originalzahlscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikonfugen durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den Gemäuern kommen kann. Bei Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Belege davon aufzubewahren und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; dies unter Beachtung ortsüblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungsverpflichtung entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Herr Yasin Al Hendi tritt mit heutigem Tag in den Mietvertrag des Vormieters, Abdullah Kheiro ein, sämtliche Bestandteile des Vorvertrages bleiben aufrecht.
Der Vormieter war ab 25.09.2023 Mieter, ein Kautionsbetrag wurde an die Firma Luxus Bau GmbH bezahlt, die Kaution wurde im September 2023 an den Vermieter (Luxus Bau GmbH) bezahlt. Die Zahlung der monatlichen Miete hat bis spätestens 5. des Monats auf das Konto, lautend auf: Hausinhabung Buchengasse 4, IBAN: AT53 3415 5000 0002 8415, BIC: RZOOAT2L155 zu erfolgen.

§ 8 (Kaution)

Festgehalten wird, dass durch den Vormieter bei Vertragsabschluss eine Kaution von **€ 1.245,00** (in Worten Eintausendzweihundertvierzigfünf Euro —) in bar an die Firma Luxus Bauer erlegt hat. Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nunmehr zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Vermietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch die Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.
Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.

§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter.
Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

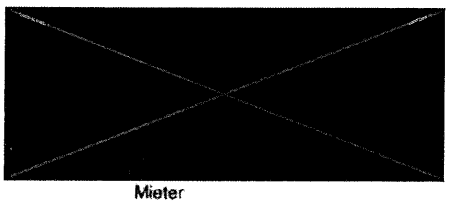
a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörenden Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen 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 Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unbenommen, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbelege (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Beilage: Energieausweis

Wien, am **01.07.2024**

Hausinhabung Buchengasse 4
Buchengasse 4, 1100 Wien
Tel. 01/5122307
E: hausinhabung.buchengasse4@gmx.at

Vermieter



Mieter

19. 02. 2025

Beiblatt

zu dem am **01.07.2024**

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1100 Wien, Buchengasse 4 Stiege – Stock Tür **02**

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 von 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.

Mitvermietetes Inventar: div. Küchenmöbel, Herd, Dusche

Wien, am 01.07.2024

Hausinnhabung Buchengasse 4
Buchengasse 4, 1100 Wien
T: 01/5122307
E: hausinhabung.buchengasse4@gmx.at

Vermieter

[redacted]

Mieter

Zahlungsbestätigung

Hiermit bestätigen wir, dass [redacted]

wohnhaft 1100 Wien, Buchengasse 4 Top 02

einen Betrag von EUR 500,00 für Miete Juli 2024

bar bezahlt hat.

Wien, 01. 07. 2024

Hausinhabung Buchengasse 4
Buchengasse 4
1100 Wien
hausinhabung.buchengasse@gmx.at

Anlage. I IV

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

Mietvertrag

(Geschäftsraummiete)

Tür Nr. 3

Parteienvertreter – Immobilientreuhänder (Name/Firma, Adresse, Steuernr. FA f. Geb. und Verkst.)

Gebührenvermerk

Diese Schrift ist eine Gleichschrift
Die Gebühr wurde unter der Str. Nr. FA-GEB 012/5848
lfd. Nr. 48/05 im Betrage von € 123,48 entrichtet.
Wien, am 12. APR. 2005
Ewald ROSCHKA GesmbH
IMMOBILIENVERWALTUNG
1020 WIEN, GLOCKENG. 1
TEL. 214 02 11 DVR 0105 198

Aufschreibung Nr. .....
Selbstberechnete Gebühr: .....
Datum, Unterschrift:

Zwischen Frau Margarethe FASSL
als Vermieter

vertreten durch Immobilienverwaltung Ewald ROSCHKA Ges.m.b.H., 1020 Wien, Glockengasse 1/II/8
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, Buchengasse Nr.: 4 Stiege — Stock P. Tür 3
bestehend aus 1 Geschäftsraum

Die Nutzfläche beträgt --45-- m²

~~Weiters mitvermietet~~

2. Der Mietgegenstand darf nur zu folgendem Geschäftszweck verwendet werden:
Dienstleistungen für Telekommunikation
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. April 2005 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

oder

~~2. **Befristeter Mietvertrag für Geschäftsräumlichkeiten**~~
(Keine gesetzliche Mindest- oder Höchstdauer)

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

Mietvertrag IV/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!

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich .....
zu entrichten und besteht aus
– dem Hauptmietzins in Höhe von ..... Euro 200,--
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 1a, sofern kein freier HMZ.)
~~– dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ ~~Euro .....~~
sowie weiters
– 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

~~1a. Bei angemessenem Hauptmietzins gemäß § 16 Abs. 1 MRG: 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 .....

–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 der erhöhte Hauptmietzins von

Euro ..... zu entrichten.

– 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.~~

2. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach dem vom Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart.
Ausgangszeis 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 --4,723-- %.
Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden – Leitungswasser - Gainzen - Korrosion
bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

~~4. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit ..... %.~~

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) ..... %.
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 ..... %/ ..... %
– Verbrauchsabhängig aufzuteilender Anteil der Energiekosten (bzw. des Arbeitspreises): ..... %.
– 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 .....
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 – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – 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.
13. 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. 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 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.
   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 entstehenden 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 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 ehest-

mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

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

19.11.2024

§ 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)

§ 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. 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.

§ 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 derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt

monatlich Euro 343,01

somit für das Jahr Euro 4.116,12

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

Wien, am 12.4.2005

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

Ewald ROSCHKA Ges.m.b.H
IMMOBILIENVERWALTUNG
1020 WIEN, GLOCKENG. 1
TEL. 214 02 11 DVR 0105 198

Vermieter

[redacted]

Mieter

Beiblatt

Betr.: [redacted]
1100 Wien, Buchengasse 4/3

ZUSATZ zum MIETVERTRAG

Zu § 1 - Mietgegenstand und Ausstattung:

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich festgehalten, daß der Mieter das Mietobjekt nach erfolgter Besichtigung übernimmt und die Vermieterin in keiner Weise dafür haftet, daß das Mietobjekt in seinem gegenwärtigen Zustand für die vom Mieter beabsichtigte Betriebsführung, insbesonders in technischer oder gewerblicher Hinsichtlich, geeignet ist.

Zu § 4 - Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner:

Zur Durchführung von Arbeiten, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, ist der Mieter nur dann berechtigt, wenn die Vermieterin diese unter Bezugnahme auf die ihr vorzulegenden Baupläne schriftlich genehmigt hat und die erforderliche Bewilligung der Baubehörde erteilt wurde.

Die Vermieterin erklärt sich in diesem Zusammenhang einverstanden - unter vorangegangener Voraussetzung - daß eine Zwischenwand zwischen den gassenseitigen Räumen der Buchengasse entfernt und gegebenenfalls der Eingangsbereich Absberggasse verbreitert wird.

Sollte der Mieter nachweislich erhebliche Investitionen baulicher Art im Mietobjekt tätigen, erklärt sich die Vermieterin bereit, entweder innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren einen geeigneten Nachmieter zu akzeptieren bzw. entsprechend amortisiert die Aufwendungen zu ersetzen. Darunter fallen folgende Arbeiten: Baumeister-, Installations- und Elektroarbeiten, sowie Fußbodeninstandsetzungsarbeiten. Der Nachweis darüber ist mit Rechnungen zu belegen und zu garantieren, daß die Arbeiten laut Ö-Norm ausgeführt wurden.

Für den Fall, daß der Mieter entsprechende Investitionen tätigt, werden für die Monate April und Mai 2005 nur Betriebskosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer eingehoben.

Wien, am 12.4.2005

Ewald ROSCHKA ges.m.b.H.
IMMOBILIENVERWALTUNG
1020 WIEN, GLOCKENG. 1-
TEL. 214 02 11 DVR 0105 198

Vermieterin

[redacted]
Mieter

Immobilien Verwaltung Makler
Ewald
ROSCHKA
Gesellschaft m. b. H.
A-1020 Wien, Glockengasse 1/II/8
Telefon 214 02 11 Fax 216 28 39

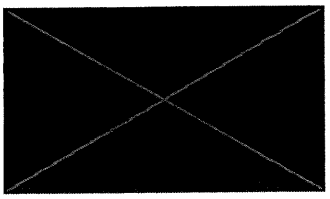
KAUTIONSVEREINBARUNG

Haus: 1100 Wien, Buchengasse 4/3

Abgeschlossen zwischen: der Hausinhabung des Hauses
vertreten durch: Immobilienverwaltung Ewald ROSCHKA Ges.m.b.H.
1020 Wien, Glockengasse 1/II/8

als Vermieter

und



als Mieter.

Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche, die der Vermieter aus dem geschlossenen Vertrag oder dem Benützungsverhältnis haben könnte, bestellt der Mieter eine Kaution in der Höhe von

€ 1.050,-- (in Worten: Euro eintausendundfünfzig)

in bar. Der Kautionsbetrag ist mit dem Einlagezins für täglich fällige Spareinlagen (Eckzinssatz) vom Vermieter zu verzinsen und unterliegt bis zur Bestätigung der ordnungsgemäßen Rückstellung des Mietobjektes nicht der Aufrechnung von Seiten des Mieters.

Bis zur Rückstellung des Mietobjektes ist jedwege Aufrechnung beim Mieter ausgeschlossen.

Hingegen ist der Vermieter berechtigt, jederzeit aus der bestellten Kaution vermehrt um die abgereiften Zinsen offene Verbindlichkeiten des Mieters zu tilgen. Der Vermieter wird diesen Vorgang jeweils dem Mieter anzeigen, der sich verpflichtet, binnen 14 Tagen bei den Folgen des Mietzinszahlungsverzuges, die Kaution auf den vereinbarten, jedoch durch die Wertsicherung ohne Anwendung einer Schwankungstoleranz aufgewerteten Betrag aufzufüllen.

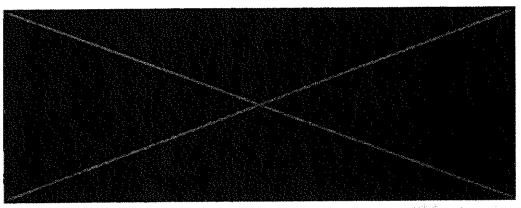
Der Rückforderungsanspruch kann vom Mieter erst 14 Tage nach ordnungsgemäßer Rückstellung der Mietgegenstände begehrt werden.

Wien, am 12.4.2005

Ewald ROSCHKA Ges.m.b.H.
IMMOBILIENVERWALTUNG
1020 WIEN, GLOCKENG. 1
TEL. 214 02 11 DVR 0105 198

.....

Der Vermieter



Der Mieter

Anlage IV

Mietvertrag

Tür Nr. 4

(Vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters)

für Kategoriewohnungen gemäß § 16 Abs. 2 MRG

Gebührenpflichtig

Diese Ausfertigung ist eine Gleichschrift
Ersatzschrift gestempelt mit S 262,—
Ersatzschrift angezeigt zu BRP
Wien, am 14. AUG. 1988

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

19.11.2024

Zwischen der Hausinhabung des Hauses

als Hauseigentümer(in)

– in der Folge Vermieter genannt – vertreten durch Ewald ROSCHKA GmbH, 1020 Wien, Glockengasse 1/II/8

und [redacted]

derzeit wohnhaft in [redacted]

– in der Folge Mieter genannt – wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1100 Wien Buchengasse Nr. 4, Stiege --, Stock Part., Tür 4 bestehend aus 1 Zimmer~~(n), Kabinett(en), Abstellraum,~~ Küche ~~Kochnische, Vorraum, Klosett,~~ Wasserentnahmestelle, ~~Baderaum Badenische;~~ sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasseraufbereitung ~~(mit Anschlüssen in) sowie mit Zentralheizung Etagenheizung heizung in allen Haupträumen.~~ Diese Einrichtungen sind nach einvernehmlicher Kontrolle in funktionsfähigem Zustand; auch sonst ist die Wohnung brauchbar.

Es gilt Kategorie D

Die Nutzfläche beträgt --31,08-- m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.

~~3. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.~~

~~4. Der Mieter ist berechtigt, den Aufzug mitzubenutzen.~~

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

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am 1. August 1988 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann von beiden Teilen

a) unter Einhaltung einer einmonatigen ~~vierteljährigen halbjährigen~~ Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats ~~des Kalender-~~ ~~vierteljahres~~ gerichtlich aufgekündigt werden.

~~b) zu den gesetzlichen Kündigungsfristen und -terminen gerichtlich aufgekündigt werden.~~

oder

~~Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von , das ist bis abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.~~

oder

~~Der am geborene Mieter (Vollendung des 27. Lebensjahres am) mietet die Wohnung~~

zu Zwecken folgender Ausbildung:

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

a) Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung;

b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es bereits ~~fünf Jahre gedauert hat, mit dem Zeitpunkt der Erreichung des 27. Lebensjahres des Mieters (siehe oben);~~

~~c) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es in dem unter b) genannten Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27. Lebensjahr bereits vollendet hat, mit dem Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsabschluß.~~

§ 3

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich ~~vierteljährlich halbjährlich~~ zu entrichten und besteht aus
   a) dem Hauptmietzins (Pkt. 2 und 3)
   ~~b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, das~~ ~~S ..... (in Worten: Schilling .....) beträgt und im Verhältnis des § 16 Abs. 4 MRG (bei dessen Wegfall nach Pkt. 3) wertgesichert ist~~
   c) dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
   d) dem Anteil für besondere Aufwendungen - Fondsbeitrag S 3,60 Darl.WWAF S 62,55
   e) der Umsatzsteuer.
2. Als Hauptmietzins wird der nach § 16 Abs. 2 bis 4 MRG jeweils zulässige Mietzins vereinbart; das ist nach Kategorie und Nutzfläche derzeit S --189,59-- (in Worten: Schilling einhundertundneunundachtzig 59/100**********). Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen oder behördlichen Verfügungen) nicht nur in dem sich aus § 16 Abs. 4 MRG ergebenden Ausmaß, sondern auch bei Veränderungen der Nutzfläche; lediglich die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche wird ausgeschlossen.
   ~~Anstelle dieses Hauptmietzinses ist gemäß § 7 MG (§ 48 MRG) bzw. §§ 18, 19 MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von S ..... (in Worten: Schilling .....) zu entrichten, soferne ihn der vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigt.~~
3. Für den Fall des Wegfalls der Obergrenzen des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG wird der Mietzins in dem dann höchstzulässigen Ausmaß, mangels Obergrenzen der ortsübliche Mietzins, vereinbart. Dieser Mietzins wird dann nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl 102,8 (IV/88)
4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben ~~sowie die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen~~ beträgt derzeit --2,85-- %.

~~5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges ..... beträgt derzeit ..... %.~~
~~6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung ist wie folgt zu entrichten:~~

~~a) bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit ..... %,~~
~~b) bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung:~~
~~Verbrauchsanteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG nach Ablesung,~~
~~Restbetrag der Verbrauchskosten und sonstige Kosten des Betriebes derzeit ..... %.~~

7. Ein Verzicht auf die Benützung der obengenannten Anlage(n) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
8. Die Vermietung von nicht zur Wohnung gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

§ 4

1. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen ~~Glasbruch~~ Sturmschaden – Leitungswasser - Gainzen - Korrosion zu.
2. Der vereinbarte Mietzins (§ 3), 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.
3. 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.

§ 5

1. 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.
2. 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.

§ 6

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, 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.
   Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebenes Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandobjekt noch zum bedungenen Gebrauch taugte und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, 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 elektrische Leitungen 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 Bestandobjekt 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 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. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandobjektes) aufzukommen hat.

5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.

6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbsmannes 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.

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 durchzuführen. Strom-, 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 die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

9. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 7

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

§ 8

Sonstige Vereinbarungen:

§ 9

1. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

§ 10

1. 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 der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. für das Jahr S --8.734,92-- beträgt.
2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses 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 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 8–12 Uhr erfolgen (ausgenommen Feiertage).
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.

   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen anläßlich von Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in den dafür bestimmten Müllgefäßen zu deponieren. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in den 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. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Kinderräder, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.

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

    Balkone und ähnliche zum Bestandobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßem, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trockenraumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger festzulegen. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
13. Soweit Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu beheben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzustellen.
14. 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.
15. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung 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.
16. **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.

Wien, am 2.8.1988

Ewald ROSCHKA Ges.m.b.H.
IMMOBILIENVERWALTUNG
1020 WIEN, GLOCKENG. 1
TEL. 24 02 11 DVR 0105 198

Vermieter

[redacted]

Mieter

Mietvertrag

Tür Nr. 5

(Vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters)

für Kategoriewohnungen gemäß § 16 Abs. 2 MRG

Gebührenpflichtig

Diese Ausfertigung ist eine Gleichschrift
Ersteschrift gestempelt mit S 206.-
Erstschrift angezeigt zu BKP
Wien, am 11. SEP. 1989

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

Zwischen der Hausinhabung des Hauses

als Hauseigentümer(in)

– in der Folge Vermieter genannt – vertreten durch Ewald ROSCHKA GmbH, 1020 Wien, Glockengasse 1/II/8

und [redacted]

derzeit wohnhaft in 1100 Wien, Buchengasse 4/4

– in der Folge Mieter genannt – wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause 1100 Wien

Buchengasse Nr. 4, Stiege --, Stock P., Tür 5

bestehend aus 1 Zimmer(n), ~~Kabinett(en), Abstellraum,~~ Küche ~~Kochnische, Vorraum, Klosett,~~

Wasserentnahmestelle, ~~Baderaum Badenische; sie ist weiters ausgestattet mit Warmwasseraufbereitung (mit Anschlüssen in) sowie mit Zentralheizung Etagenheizung heizung in allen Haupträumen.~~ Diese Einrichtungen sind nach einvernehmlicher Kontrolle in funktionsfähigem Zustand; auch sonst ist die Wohnung brauchbar.

Es gilt Kategorie D

Die Nutzfläche beträgt --26,09-- m²

2. Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Schriftform. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes.

~~3. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.~~

~~4. Der Mieter ist berechtigt, den Aufzug mitzubenutzen.~~

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

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juli 1989 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann von beiden Teilen

a) unter Einhaltung einer einmonatigen ~~vierteljährigen halbjährigen~~ Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats ~~des Kalender-~~ ~~dervierteljahres~~ gerichtlich aufgekündigt werden.

~~b) zu den gesetzlichen Kündigungsfristen und -terminen gerichtlich aufgekündigt werden.~~

oder

~~Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von , das ist bis abgeschlossen. Es erlischt durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung.~~

oder

~~Der am geborene Mieter (Vollendung des 27. Lebensjahres am) mietet die Wohnung~~

zu Zwecken folgender Ausbildung:

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlossen. Der Mieter verpflichtet sich somit, die Beendigung oder den Abbruch der genannten Ausbildung dem Vermieter unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

a) Das Mietverhältnis erlischt mit Beendigung oder Abbruch der genannten Ausbildung;

b) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es bereits ~~fünf Jahre gedauert hat, mit dem Zeitpunkt der Erreichung des 27. Lebensjahres des Mieters (siehe oben);~~

Mietvertrag I / 1984, Josef Neuf Gesellschaft m.b.H., 1080 Wien, Bennogasse 23, Tel. 42 65 24, 42 14 17

19.11.2024

~~c) Das Mietverhältnis erlischt gemäß § 29 Abs. 2 MRG unabhängig von Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, wenn es in dem unter b) genannten Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27. Lebensjahr bereits vollendet hat, mit dem Ablauf von fünf Jahren nach Vertragsabschluß.~~

§ 3

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich ~~vierteljährlich halbjährlich~~ zu entrichten und besteht aus
   a) dem Hauptmietzins (Pkt. 2 und 3)
   ~~b) dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen, das~~
   ~~S ..... (in Worten: Schilling .....) beträgt~~
   ~~und im Verhältnis des § 16 Abs. 4 MRG (bei dessen Wegfall nach Pkt. 8) wertgesichert ist~~
   c) dem Anteil an Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
   d) dem Anteil für besondere Aufwendungen - Fondsbeitrag S 3,60
   e) der Umsatzsteuer.
2. Als Hauptmietzins wird der nach § 16 Abs. 2 bis 4 MRG jeweils zulässige Mietzins vereinbart; das ist nach Kategorie und Nutzfläche derzeit S ---174,80--- (in Worten: Schilling einhundertundvierundsiebzig 80/100**********). Dieser Mietzins verändert sich (abgesehen von gesetzlichen Änderungen und gerichtlichen oder behördlichen Verfügungen) nicht nur in dem sich aus § 16 Abs. 4 MRG ergebenden Ausmaß, sondern auch bei Veränderungen der Nutzfläche; lediglich die Berücksichtigung der durch Maßnahmen des Mieters herbeigeführten Verringerung der Nutzfläche wird ausgeschlossen.
   ~~Anstelle dieses Hauptmietzinses ist gemäß § 7 MG (§ 48 MRG) bzw. §§ 18, 19 MRG für die Dauer des Verteilungszeitraumes der erhöhte Hauptmietzins von S ..... (in Worten: Schilling .....) zu entrichten, soferne ihn der vereinbarte Hauptmietzins nicht übersteigt.~~
3. Für den Fall des Wegfalls der Obergrenzen des § 16 Abs. 2 bis 4 MRG wird der Mietzins in dem dann höchstzulässigen Ausmaß, mangels Obergrenzen der ortsübliche Mietzins, vereinbart. Dieser Mietzins wird dann nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Monat des Mietvertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl ---105,3--- (IV/89)
4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben ~~sowie die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 5 oder 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen~~ beträgt derzeit ---2,40--- %.

~~5. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges ..... beträgt derzeit ..... %.~~
~~6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung ist wie folgt zu entrichten:~~

~~a) bei Anlagen ohne individuelle Verbrauchsmessung derzeit ..... %,~~
~~b) bei Anlagen mit individueller Verbrauchsmessung:~~
~~Verbrauchsanteil gemäß § 24 Abs. 1 MRG nach Ablesung,~~
~~Restbetrag der Verbrauchskosten und sonstige Kosten des Betriebes derzeit ..... %.~~

7. Ein Verzicht auf die Benützung der obengenannten Anlage(n) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.
8. Die Vermietung von nicht zur Wohnung gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

§ 4

1. Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen ~~Glasbruch~~ Sturmschaden – Leitungswasser - Gainzen - Korrosion zu.
2. Der vereinbarte Mietzins (§ 3), 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.
3. 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.

§ 5

1. 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.
2. 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.

§ 6

1. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen insoweit zu warten und instandzuhalten, 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.
   Auch sonstige Schäden, deren Behebung dem Vermieter obliegt, insbesondere nach Übergabe bzw. Übernahme des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die schon vorher bestanden haben und die Brauchbarkeit der Wohnung oder ein angegebenes Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden. Rechtsfolgen bzw. Ansprüche des Mieters im Zusammenhang mit solchen Mängeln, Schäden oder Gebrechen sind bei Behebung durch den Vermieter innerhalb angemessener Frist ausgeschlossen, soweit das Bestandobjekt noch zum bedungenen Gebrauch taugte und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen war.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter, 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 elektrische Leitungen 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 Bestandobjekt 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 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. Daher hat der Mieter Vorsorge zu treffen, daß in diesem Fall das Mietobjekt zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandobjektes) aufzukommen hat.

5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist; ferner, wenn dies zur Durchführung von Veränderungen in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig, zweckmäßig und dem Mieter zumutbar ist.

6. Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter gemäß § 9 Abs. 1 MRG dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbsmannes 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.

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 durchzuführen. Strom-, 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 die Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.

9. Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

§ 7

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist nicht gestattet.

§ 8

Sonstige Vereinbarungen:

§ 9

1. Allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.
2. Darüberhinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, daß die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

§ 10

1. 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 der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. für das Jahr S ....mm6.882,48mm.... beträgt.
2. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter dieses 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 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 8–12 Uhr erfolgen (ausgenommen Feiertage).
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.

   Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen anläßlich von Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in den dafür bestimmten Müllgefäßen zu deponieren. Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in den 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. Die Aufstellung und Lagerung von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietobjektes sowie das unbefugte Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln aller Art, wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. ist nicht gestattet.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, daß Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee oder Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.

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

    Balkone und ähnliche zum Bestandobjekt gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Die Waschküche und deren Einrichtung sind nach der Benützung in ordnungsgemäßem, gereinigtem Zustand zu übergeben. Die Reihenfolge der Benützung der Waschküche und des Trockenraumes (Trockenplatzes) ist im Einvernehmen mit dem Hausbesorger festzulegen. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
13. Soweit Schlüssel zum Dachboden und zur Waschküche beim Hausbesorger aufbewahrt werden, sind sie ausnahmslos dort zu beheben und nach dem Gebrauch unverzüglich zurückzustellen.
14. 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.
15. **Bei Häusern mit Aufzug:**
    Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderung 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.
16. **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.

Wien, am 11. 8. 1988

Themistokle Tsimos
Vermieter

[redacted]
Mieter

[redacted]

Mietvertrag

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Tür Nr. 6

19.11.2024

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Parteienvertreter - Immobilientreuhänder (Name, Firma, Adresse, Steuernr. FA f Geb. u. VerkSt.)

KOPIE

Gebührenvermerk

Aufschreibung Nr. .....
Selbstberechnete Gebühr .....

Datum, Unterschrift:

Zwischen Frau Margarethe F A S S L

als Vermieter

vertreten durch Immobilienverwaltung Ewald ROSCHKA GesmbH., 1020 Wien, Glockengasse 1/II/8

und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted]

derzeitige Anschrift 1100 Wien, Buchengasse 4/4+5

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1100 W i e n , B u c h e n g a s s e Nr. 4 Stiege -- Stock P. Tür 6

bestehend aus 1 Kabinett, 1 Küche, Wasser innen.

sowie weiters ausgestattet mit .....

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/nicht brauchbarem Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. --18-- m2

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

~~1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:~~

~~Aufzug, -~~ .....

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

§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
Das Mietverhältnis beginnt am 1. März 2009 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

oder

Jegliche Vervielfältigung ist untersagt. Der Empfehlungsvermerk der Landesinnung Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder gilt nur für Originalformulare!

~~2. Befristeter Mietvertrag~~
(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer von ..... abgeschlossen;
es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
Der Mieter hat - ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes - nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter ~~Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.~~

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

§ 3 (Mietzins)

1. Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - 13,86
zu entrichten und besteht aus Euro .....
- dem Hauptmietzins in Höhe von
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)

~~- dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ Euro .....
sowie weiters
- 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 .....
-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, das ist bis ..... zu entrichten.~~

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart.
   b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

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. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen~~ beträgt derzeit 1,889 %.

5. Hausversicherungen :

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 zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar Glasbruch, Sturmschäden, Leitungswasser - Gainzen - Korrosion
bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.

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

Sturmschadenversicherung

~~Nein, ich stimme nicht zu ☐~~ Jahresprämie : € 478,89

Ja, ich stimme zu ☒

Hinweis : Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige - dann nicht versicherte - Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs.1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.

Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt.4) anrechenbar.

~~6. Der Anteil an den Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit ..... %.~~
~~7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.~~

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 - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
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 ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.
   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.
2. Kommt der Mieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen 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 Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung.
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. 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.
5. 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 seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
   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).
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 und 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 ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigungen u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. 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 bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

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

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Der Mieter wird das Recht eingeräumt, auf eigene Kosten - unter Einhaltung der baubehördlichen Bestimmungen - einen Durchbruch zur Wohnung Nr. 4+5 zu schaffen und beide Wohnungen zu vereinigen.

§ 8 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro 19,39 trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro 53,85

somit für das Jahr Euro 646,20

Wien, am

Vermieter

[redacted]

Mieter

19.11.2024

Anlage VI

Mietvertrag

Tür Nr. 7+7A

für Wohnungen der Ausstattungskategorie D

Diese Schrift ist eine Gleichschrift

~~Die Gebühr wurde unter der Str. Nr. FA-GEB~~
Gebührenpflichtig

lfd. Nr. 55/99 im Betrage von S 829,—
entrichtet.

Wien, am 4. NOV. 1999

Ewald ROSCHKA Ges.m.b.H.
IMMOBILIENVERWALTUNG
1020 WIEN, GLOCKENG. 1
TEL. 214 02 11 DVR 0105 198

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

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

Zwischen Frau Margarethe FASSL

als Vermieter

vertreten durch Immobilienverwaltung Ewald ROSCHKA GesmbH., 1020 Wien, Glockengasse 1/II/8

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

Buchengasse Nr.: 4 Stiege -- Stock P. Tür 7+7A

bestehend aus 1 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Küche, Wasser innen.

sowie weiters ausgestattet mit ---

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand. Die Nutzfläche beträgt --35,78-- 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. November 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 Wohn

zu Zwecken folgender Ausbildung .....

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf die Dauer dieser Ausbildung geschlos

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

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 Mie

(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 na

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 307,71
   - ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~ S .....
   - dem gesetzmäßigen Anteil an:
     - Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben
     - ~~besonderen Aufwendungen~~
   - der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

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 1.409,73 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 1.409,73 für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, d. i. bis 30.11.2000 zu entrichten.

~~2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 a oder bei beim vereinbarten Hauptmietzins der in § 16 Abs. 7 und 7 a MRG auf Befristungs~~dauer 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 .....

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistun-
   gen) 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 d~~
   ~~Betriebes von nicht unter Pkt. 5 fallenden Gemeinschaftsanlagen~~ beträgt derzeit --3,755--
   Der Mieter stimmt dem Abschluß, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hau
   gegen Glasbruch-, Sturmschäden – Leitungswasser - Gainzen - Korrosion
   bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

19. 02. 2025

~~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 Eingen; 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)

Die Vertragsparteien vereinbaren, daß der Vermieter dem Mieter spätestens zum 31.12.2001 unentgeltlich eine schriftliche Mitteilung zusendet, in der die im Mietvertrag genannten Beträge in der dann jeweils maßgeblichen Höhe in Euro und in Schilling angegeben werden.

19. 02. 2025

19.02.2025

§ 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 --2.303,19

somit für das Jahr S --27.638,28

§ 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 29. 10. 1999

Vermieter

[redacted]

Mieter

Anlage VII

Von der Fachgruppe Wien der
Immobilien- und Vermögenstreuhänder
empfohlenes Formular

Mietvertrag

für Wohnungen der
Ausstattungskategorie

Tür Nr. 08-09

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

SteuerNr. FAG: 10521/8275 Fortlaufende Nummer: 05/2017

Gebührenpflichtig – Selbstberechnung

Gebührenbetrag: in bar

Datum: Unterschrift: Mauerwerk Immobilien Holding GmbH

Zwischen **Maius 2021, Kärntner Straße 8/8, 1010 Wien**
als Vermieter
vertreten durch Mauerwerk Immobilien Gruppe
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf)

[redacted]

derzeitige Anschrift Buchengasse 4 Top 08-09, 1100 Wien

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1100 Wien, Buchengasse** .....Nr. ...4...Stiege.....Stock Tür ...**08-09**

bestehend aus ...1... Zimmer(n), 1 Küche (Kochnische), -- Kabinett(en); Bad, WC Geschäftslokal

.....

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbarem~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **64,07 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:

   Aufzug, -Internet .....

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.

CamScanner [redacted]