

MIET- und OPTIONSVERTRAG

Projekt „Leo am Teich“

Edith-Kramer-Weg 11
Wohnung Top Nr. [.....]

abgeschlossen zwischen der

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien (FN 127784v)
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1

- in der Folge kurz „Vermieterin“ genannt
und
[Name], geboren am
[Adresse]
- in der Folge kurz (unabhängig von Geschlecht und Anzahl) „Mieter“ genannt

1. MIET-/OPTIONSgegenstand

- 1.1. Den Gegenstand dieses Vertrages bildet die im Eigentum der Vermieterin stehenden, nachfolgend als der „Mietgegenstand“ bezeichneten,

[.....]/8.418-tel Anteile an der Liegenschaft der EZ 2005, bestehend aus den Grundstücken Nr. 706/4, Nr. 706/5, Nr. 706/7 und Nr. 706/8, Katastralgemeinde 01652 Breitenlee, mit welchen Wohnungseigentum an der **Wohnung Top [●]** begründet werden wird;

Die Liegenschaftsadresse des Mietgegenstandes lautet 1220 Wien, **Ziegelhofstraße 70 / Ziegelhofstraße 72 / Edith-Kramer-Weg 11 /**

Die Wohnung befindet sich im **[●]**-ten Geschoß und ist zu Wohnzwecken gewidmet. Die Nutzfläche (exklusive Balkon, Loggia, Terrasse, Eigengarten) beträgt ca. **[●]** m². Die Wohnung verfügt über Freiflächen lt. Grundrissplan Beilage /.2. Der Wohnung ist der Einlagerungsraum **Nr. [●]** zugeordnet. Der Mietgegenstand entspricht der diesem Vertrag beigeschlossenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

- 1.2. Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin bzw der jeweils aktuellen Hausverwaltung.

- 1.3. In Bestand gegeben ist, sofern nichts anderes vereinbart wurde, nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch die Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses, Dachbodens, Kellers, Hofes oder der Einfahrt. Dem Mieter wird jedoch das Mitbenützungsrecht an den Sondereinrichtungen, wie beispielsweise Aufzüge, Waschküche, Trockenräume, Bügeleinrichtungen und dergleichen, soweit solche Einrichtungen in der Wohnhausanlage vorhanden sind bzw. betrieben werden, sowie den sonstigen zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen nach den dafür besonders festgesetzten Bestimmungen und den jeweiligen Vorschriften der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil bildenden Hausordnung (Beilage ./8) eingeräumt. Die Mitbenützung dieser Sondereinrichtungen durch den Mieter stellt eine Einheit mit dem Mietverhältnis dar und kann nur gemeinsam mit diesem aufgelöst werden. Eine allfällige Nichtbenützung vorhandener gemeinsamer oder allgemeiner Einrichtungen entbindet den Mieter nicht von der Pflicht, anteilig zum Betrieb im Rahmen der Betriebskosten beizutragen.
- 1.4. Festgehalten wird, dass der Mietgegenstand ohne die Verwendung von öffentlichen Fördermitteln mit Baubewilligung vom 03.01.2020 samt Richtigstellungsbescheid vom 20.01.2020 zu GZ: MA 37/152558-2019-1 (Rechtskraftbestätigung vom 10.02.2020) und Auswechslungsbescheid vom 04.11.2022 zu GZ: MA 37/152558-2019-53 (Rechtskraftbestätigung vom 03.01.2023), jeweils des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, im Jahr 2023 errichtet wurde und folglich in den Teilanwendungsbereich des MRG fällt.

2. VERTRAGSDAUER und KÜNDIGUNG

- 2.1. Das Mietverhältnis beginnt ab dem und wird auf unbestimmte Zeit (unbefristet) abgeschlossen. Die Verpflichtung zur Bezahlung des Mietzinses beginnt somit ab diesem Zeitpunkt.
- 2.2. Der Mieter verzichtet für die Dauer von 12 Monaten ab Mietvertragsbeginn auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes (Kündungsverzicht des Mieters).
- 2.3. Das Mietverhältnis kann von beiden Teilen zum Ende eines jeden Kalendermonats unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufgekündigt werden. Der Mieter wird darüber informiert, dass die Vermieterin das Mietverhältnis nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes und nur gerichtlich aufkündigen kann. Der Mieter hingegen kann das Mietverhältnis schriftlich oder gerichtlich grundlos aufkündigen.
- 2.4. Neben den Kündigungsgründen des § 30 Abs. 1 und Abs. 2 MRG werden als weitere wichtige Kündigungsgründe im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 Ziff 13 MRG folgende ausdrücklich vereinbart:

Die WBG ist berechtigt den Mietvertrag zu kündigen,

- a) wenn der Mieter eine allfällig gestundete Eigenleistung (Kaution) nicht rechtzeitig bis zum Ende der Leistungsfrist in vereinbarter Weise bezahlt;
- b) wenn der Mieter einen anderen als den im § 1 dieses Vertrages festgelegten Gebrauch von der Wohnung macht;

Darüber hinaus werden noch folgende (nicht abschließend aufgezählte) Gründe als wichtige Gründe iSd § 30 Abs. 2 MRG vereinbart, die die Vermieterin berechtigen, den Mietvertrag jederzeit zu kündigen oder aufzulösen, und zwar wenn der Mieter:

- a. grob und beharrlich gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen verstößt;
 - b. den Mietgegenstand ohne die erforderliche Zustimmung zu einem anderen als den in Punkt 1.2. vereinbarten Zweck nutzt;
 - c. ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin zustimmungspflichtige bauliche Veränderungen am Mietgegenstand im Sinne von Punkt 7.1. oder 7.2. vornimmt oder sich weigert, nützliche oder notwendige Umbauten zu dulden oder deren Durchführung durch tatsächliche Maßnahmen behindert oder erschwert;
 - d. den Mietgegenstand entgegen der Bestimmung des Punktes 9. untervermietet oder weitergibt
 - e. seine Wartungs- und Instandhaltungspflicht nach Punkt 10. nicht nachkommt oder,
 - f. die von ihm gemäß Punkt 12.1., dieses Vertrages zu übergebende Sicherheit trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen nicht vorlegt oder unter Verstoß gegen Punkt 12.3. nicht auffüllt.
- 2.5. Die für beide Vertragsparteien bestehende Möglichkeit der sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund (§§ 1117 und 1118 ABGB) bleibt unberührt.
- 2.6. Sollte seitens einer der Vertragsparteien von der unter Punkt 5. eingeräumten Kaufoption Gebrauch gemacht werden, endet das Mietverhältnis automatisch mit Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages.

3. MIETZINS / GEBÜHREN / NEBENKOSTEN

3.1. Gesamtmietzins für die ersten 15 Jahre des Mietverhältnisses:

Der monatliche Gesamtmietzins besteht für die ersten 15 Jahre des Mietverhältnisses

- 1) aus dem vereinbarten Hauptmietzins von EUR [***]
- 2) den Betriebskosten-Akonto von EUR [***]

- | | | |
|--|-----|-------|
| 3) den Verwaltungskosten von | EUR | [***] |
| 4) jeweils zzgl. Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe | EUR | [***] |
| gesamt daher brutto | EUR | [***] |

Mietzinsvorauszahlung und Reduktion der Miete:

Es wird vereinbart, dass der Mieter spätestens **binnen 14 Tagen ab Vertragsunterfertigung bzw 5 Tage vor Mietbeginn**, je nachdem welcher Umstand früher eintritt, eine **Mietzinsvorauszahlung im Ausmaß von EUR _____**, abzugs- und kostenfrei mittels Banküberweisung auf das von der Vermieterin bekanntgegebene Konto einzuzahlen hat.

Diese Mietzinsvorauszahlung wird mit dem Nettobetrag in Höhe von EUR **xxx** ab Beginn des Mietverhältnisses für die Dauer von 15 Jahren auf den unter 3.1. 1) vereinbarten Hauptmietzins angerechnet. Der vereinbarte Hauptmietzins reduziert sich dadurch monatlich um einen Betrag von EUR **xxx** und beträgt der **reduzierte Hauptmietzins** für die Dauer von 15 Jahren nur **EUR (netto)**.

Der **reduzierte monatliche Gesamtmietzins** für diesen Zeitraum besteht damit

- | | | |
|--|------------|--------------|
| 1) aus dem reduzierten Hauptmietzins von | EUR | [***] |
| 2) den Betriebskosten-Akonto von | EUR | [***] |
| 3) den Verwaltungskosten von | EUR | [***] |
| 4) jeweils zzgl. Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe | EUR | [***] |
| gesamt daher brutto | EUR | [***] |

Eine Anrechnung der Mietzinsvorauszahlung in höherem Ausmaß über einen kürzeren Zeitraum ist nicht möglich.

3.2. Gesamtmietzins nach Ablauf von 15 Jahren des Mietverhältnisses:

Der monatliche Gesamtmietzins besteht nach Ablauf von 15 Jahren des Mietverhältnisses

- | | | |
|---|------------|--------------|
| 1) aus dem vereinbarten Hauptmietzins (entspricht dem reduzierten Hauptmietzins gemäß Punkt 3.1.) von | EUR | [***] |
| 2) den Betriebskosten-Akonto von | EUR | [***] |
| 3) den Verwaltungskosten von | EUR | [***] |
| 4) jeweils zzgl. Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe | EUR | [***] |
| gesamt daher brutto | EUR | [***] |

- 3.3. Unter den Betriebskosten werden die der Vermieterin als Eigentümerin treffenden Betriebs- und Nebenkosten iSd §§ 21, 22 und 23 MRG, besondere Aufwendungen iSd § 24 MRG sowie die anteiligen Versicherungsprämien gemäß Punkt 10.10. verstanden.
- 3.4. Den Verbrauch an Gas und elektrischen Strom, allenfalls von Energiekosten für Beheizung und Kalt- und Warmwasser, einschließlich der Zählermieter und Hinterlegungsgebühr, hat der Mieter selbst zu bezahlen bzw. zu erstatten, sofern die Energiekosten nicht im Wege der Akontierung über die WBG vorgeschrieben und verrechnet werden.
- 3.5. Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Wärme- und Kälteversorgung sowie die Verrechnung von Abwasser durch eine Betreiberfirma erfolgt und der Kaltwasserverbrauch, der Warmwasserverbrauch, die Wärme und der Verbrauch von Abwasser wohnungsweise festgestellt werden. Die WBG hat diesbezüglich mit einer geeigneten externen Versorger, der Wien Energie GmbH entsprechende Verträge über die Versorgung mit Wärme für Raumheizung, Wärme für Warmwasser, Kaltwasser, die Kostenaufteilung sowie die Verrechnung von Abwasser der Wohnhausanlage zu den ortsüblichen Bedingungen abgeschlossen. Der Mieter verpflichtet sich, zu gegebener Zeit (jedenfalls noch vor Wohnungsbezug) einen entsprechenden Einzellieferungsvertrag mit der bestellten Betreiberfirma abzuschließen, sodass die Einzelabrechnung der Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten nach den Bestimmungen des HeizKG sowie der Kalt- und Abwasserkosten durch die Wien Energie GmbH bzw. das von Wien Energie GmbH beauftragte Abrechnungsunternehmen direkt mit den jeweiligen Wohnungseigentümer nach Verbrauch erfolgen kann.
- 3.6. Zur Deckung der Kosten der ordentlichen Verwaltung wird ein Pauschalbetrag gem. § 6 der Entgeltrichtlinienverordnung, welcher sich nach § 6 Abs. 2 der Entgeltrichtlinienverordnung indexiert, zur Vorschreibung gebracht. Dieser beträgt bei Vertragsbeginn für das vertragsgegenständliche Mietobjekt **EUR 22,45**
- 3.7. Zahlungen vom Mieter sind jeweils bis zum 5. (Fünften) eines jeden Monats im Vorhinein abzugs- und kostenfrei entweder mittels Banküberweisung oder mittels Einziehungsauftrages auf das von der Vermieterin bekanntgegebene Konto einzuzahlen. Entrichtet der Mieter die Zahlungen mittels Banküberweisung, ist es ausreichend, wenn er seinem Kreditinstitut den Überweisungsauftrag am Tag der Fälligkeit erteilt.
- 3.8. Für den Fall eines Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 4 % per anno als vereinbart. Der Vermieterin bleibt jedoch die Verrechnung höher Verzugszinsen aus dem Titel des Schadenersatzes vorbehalten. Bei einem verschuldeten Zahlungsverzug des Mieters gelten Verzugszinsen in Höhe von 10 % per anno als vereinbart und der Mieter hat die notwendigen

Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen zu ersetzen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

- 3.9. Festgehalten und vereinbart wird, dass der Umstand, dass die Vermieterin einzelne der zuvor angeführten Entgeltpositionen vorübergehend nicht oder nicht in voller Höhe vorschreibt, nicht zu einem Verzicht auf die Einhebung überhaupt oder auf die Einhebung im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß führt. Die Vermieterin ist berechtigt, jederzeit zur Einhebung der Entgeltkomponenten in gesetzlicher Höhe überzugehen.
- 3.10. Es wird vereinbart, dass die Vermieterin bzw die Hausverwaltung, in sinngemäßer Anwendung des § 21 Abs 3 MRG, gegen Legung einer Jahresabrechnung berechtigt ist, eine monatliche Betriebskostenpauschale vorzuschreiben, welche eine voraussichtliche Akontierung der Jahresaufwendungen darstellt. Die Vermieterin bzw die beauftragte Hausverwaltung hat die Betriebskosten des Vorjahres jeweils mit 30. Juni abzurechnen und die Abrechnung an den Mieter zu übermitteln.

Auf Wunsch ist dem Mieter auch Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege zu gewähren. Ein sich aus der Jahresabrechnung ergebendes Guthaben ist dem Mieter im Rahmen der Legung der Jahresabrechnung zum übernächsten Zinstermin gutzuschreiben. Einen allfälligen Abgang hat der Mieter in der genannten Periode binnen 4 Wochen nach Erhalt der Jahresabrechnung nachzuzahlen.

- 3.11. Bei Bestehen von Mietzinsrückständen sind vom Mieter eingehende Zahlungen zuerst auf Kosten, dann auf Zinsen und sodann auf den ältesten noch offenen Mietrückstand anzurechnen. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen das laufende Entgelt ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit der Vermieterin - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt wurden.
- 3.12. Soweit gegen die gelegten Abrechnungen über die Betriebskosten nicht binnen sechs Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gelten sie als endgültig geprüft und anerkannt.
- 3.13. Bei Bestehen von Mietzinsrückständen sind vom Mieter eingehende Zahlungen zuerst auf Kosten, dann auf Zinsen und sodann auf den ältesten noch offenen Mietrückstand anzurechnen. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen den Mietzins wird – soweit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin ausdrücklich anerkannt wurde – ausgeschlossen.

- 3.14. Im Hinblick auf § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG wird vereinbart, dass eine Erhöhung des Entgelts für einen Zeitraum von zwei Monaten berechnet ab Vertragsbeginn ausdrücklich ausgeschlossen ist.

4. WERTSICHERUNG

- 4.1. Es wird Wertbeständigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses nach Punkt 3.1. 1) sowie nach 3.2. 1) nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) vereinbart. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der an dessen Stelle tritt. Sollte die Statistik Austria – aus welchen Gründen auch immer – den VPI 2020 nicht mehr veröffentlichen und sollte kein Nachfolgeindex anwendbar sein, erfolgt die Wertsicherung nach dem HICP – Harmonized Index of Consumer Prices. Ausgangsbasis für die erste Anpassung nach dem HICP ist sodann die für den Monat der letzten gemäß VPI 2020 durchgeführten Wertsicherung verlautbarte Indexzahl.
- 4.2. Ausgangsbasis für die erstmalige Wertsicherung ist die für den auf den Vertragsbeginn zweitfolgenden Monat verlautbarte Indexzahl.

Der vereinbarte Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der vorgenannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert, wobei die erstmalige Anpassung auf Grund der für den darauffolgenden Monat August verlautbarten Indexzahl mit Wirkung ab dem darauffolgenden 1. Jänner, vorgenommen wird.

- 4.3. Maßgeblich für jede weitere Anpassung ist jeweils die für den Monat August eines jeden Kalenderjahres verlautbarte Indexzahl. Die Wertanpassung erfolgt einmal jährlich, mit Wirksamkeit zum 1. Jänner eines jeden Kalenderjahres. Verglichen wird jeweils die zuletzt herangezogene Indexzahl mit der aktuell zuletzt veröffentlichten Indexzahl.
- 4.4. Schwankungen des VPI 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index sind sowohl nach oben als auch nach unten zu berücksichtigen und führen zu einer Erhöhung oder Absenkung des vereinbarten Hauptmietzinses. Im Hinblick auf § 6 Abs. 2 Z. 4 KSchG wird vereinbart, dass die Erhöhung des Entgelts für einen Zeitraum von zwei Monaten berechnet ab Mietvertragsbeginn ausdrücklich ausgeschlossen wird. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die mindestens einen halben Cent betragen oder übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden.
- 4.5. Die Indexzahlen des VPI 2020 können auf der Homepage der Statistik Austria unter www.statistik.at abfragen werden. Die Indexzahl für den auf den Vertragsbeginn zweitfolgenden Monat

(die für die erstmalige Wertsicherung des vereinbarten Hauptmietzinses maßgeblich ist) wird von der Statistik Austria voraussichtlich im darauffolgenden Monat verlautbart und gilt bis zur Publikation des Indexwertes des nächsten Monats als vorläufige Zahl.

- 4.6. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung aufgrund der Wertsicherung durch die Vermieterin über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Anpassung.
- 4.7. Klarstellend festgehalten wird, dass dieser Wertsicherung ab Beginn des Mietverhältnisses sowohl der für den Zeitraum des Abschlusses des Mietvertrags bis zum Ablauf des fünfzehnten Jahres nach Beginn des Mietverhältnisses vereinbarte Hauptmietzins, laut Punkt 3.1. des Vertrages als auch der für den Zeitraum nach Ablauf des fünfzehnten Jahres vereinbarte Hauptmietzins laut Punkt 3.2. des Vertrages unterliegt. Somit indexieren sich diese genannten Beträge ab Beginn des Mietverhältnisses nach den vorstehenden Absätzen.
- 4.8. Ausdrücklich nicht wertgesichert, verzinst und indexiert wird die geleistete Mietzinsvorauszahlung im Ausmaß von **EUR**

5. OPTIONSVEREINBARUNG

- 5.1. Die Vermieterin räumt hiermit dem Mieter das unwiderrufliche Recht ein, den Mietgegenstand zu den nachstehenden in diesem Punkt genannten Bedingungen zu erwerben. Der Mieter nimmt das eingeräumte Optionsrecht ausdrücklich an.
- 5.2. Der vereinbarte Kaufpreis für den Mietgegenstand beträgt **EUR**, zzgl. einer jährlichen Indexierung von 2% pro Jahr ab 01.01.2025. Die bereits aufgrund des Mietverhältnisses geleistete Mietzinsvorauszahlung im Ausmaß von **EUR**, wird auf den Kaufpreis in voller Höhe angerechnet, ebenso wie ein Betrag in Höhe von 75% der bis zum Kaufzeitpunkt an die Vermieterin geleisteten monatlichen Zahlungen des reduzierten Hauptmietzinses (netto) laut Punkt 3.1. dieses Vertrages.
- 5.3. Die Laufzeit der Option ist befristet. Sie beginnt mit beidseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und endet mit Ablauf des fünfzehnten Jahres ab Mietbeginn.
- 5.4. Die Option kann vom Mieter zwischen dem 6. und dem 15. Jahr ab Mietbeginn, nicht jedoch vor dem 01.01.2029, jährlich innerhalb einer Ausübungsfrist von drei Monaten vor dem 31.12., **sohin von 01.01 bis längstens 30.09. („Optionszeitraum 1“)**, ausgeübt werden. Im 15. Jahr ab Mietbeginn hat der Mieter die Option innerhalb von sechs Monaten vor dem 31.12., **sohin von 01.01. bis längstens 30.06. („Optionszeitraum 2“)**, auszuüben.

- 5.5. Die Ausübung der Option erfolgt durch entsprechende Ausübungserklärung mittels eingeschriebenen Briefes an die Vermieterin an die in diesem Vertrag angegebene Zustelladresse, zu Händen der Geschäftsführung. Die Rechtzeitigkeit ist gewahrt, wenn die Ausübungserklärung des Mieters im Optionszeitraum 1 bzw im Optionszeitraum 2 der Vermieterin nachweislich schriftlich zugegangen ist.
- 5.6. Sowohl die Vermieterin als auch der Mieter verpflichten sich, für sich und ihre Erben und Rechtsnachfolger, den beiliegenden Kaufvertrag (Beilage ./1) mit Übergabestichtag 01.01. des Folgejahres binnen acht Wochen nach Ausübung der Option abzuschließen und jederzeit über Aufforderung alle zur Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Mieter erforderlichen Unterschriften und Erklärungen abzugeben.

Zur Klarstellung wird zwischen den Vertragsteilen ausdrücklich und einseitig unwiderruflich festgehalten, dass für die Einräumung der gegenständlichen Option kein Optionsentgelt vereinbart wurde oder zu bezahlen ist.

6. ÜBERNAHME und ÜBERGABE

- 6.1. Der Mietgegenstand wird dem Mieter durch Übergabe bzw. Aushändigen der Schlüssel oder im Zuge einer gemeinsamen Begehung unter Aufnahme eines detaillierten Übergabeprotokolls übergeben.
- 6.2. Geringfügige Mängel (also Mängel, welche den charakteristischen bzw. üblichen Verwendungszweck entweder gar nicht oder nur mit unwesentlich einschränken) und unbehebbarer Mängel (also Mängel, welche lediglich durch eine Neuherstellung der Sache selbst, nicht aber mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln, z.B. durch Reparatur oder Austausch der Sache, beseitigt werden könnten), die einer Nutzung zum vereinbarten Vertragszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.
- 6.3. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass ihm das Mietobjekt erst dann übergeben wird bzw. ein Anspruch auf Übergabe erst dann entsteht, wenn er die Kautions- und Mietzinsvorauszahlung vollständig geleistet hat. Sofern der Mieter, ohne dass die Vermieterin daran ein Verschulden trifft, den Mietgegenstand nicht bezieht und es daher zu einem Leerstand kommt, ist der Mieter verpflichtet, der Vermieterin den daraus entstehenden Ausfall zu ersetzen, sofern der Mieter den Leerstand durch sein schuldhaftes Verhalten verursacht hat.

7. VERÄNDERUNG DES MIETGEGENSTANDES

- 7.1. Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes dürfen stets nur nach vorheriger schriftlicher Anzeige an die Vermieterin und deren schriftlicher Zustimmung durchgeführt werden. Sämtliche Arbeiten dürfen überdies nur von hiezu befugten Gewerbsleuten vorgenommen werden. Der Mieter haftet für die Einhaltung einschlägiger verwaltungsbehördlicher Vorschriften (zB der Bauordnung). Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dergleichen der Vermieterin unmittelbar oder mittelbar entstehende Kosten unverzüglich zu ersetzen (zB Aufwendungen für die Reinigung und allfällige Entschädigungen an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden).
- 7.2. Alle Veränderungen, die auch allgemeine Hausteile betreffen, dürfen keinesfalls eigenmächtig von dem Mieter vorgenommen werden und bedürfen stets der vorherigen Zustimmung der Eigentümergeinschaft der Liegenschaft und der Vermieterin. Wird im Falle des Zuwiderhandelns des Mieters die Vermieterin von einer Verwaltungsbehörde oder der Eigentümergeinschaft in Anspruch genommen, hat der Mieter die Vermieterin gänzlich schad- und klaglos zu halten.

8. HAUSTIERHALTUNG, TABAKKONSUM und HAUSORDNUNG

- 8.1. Die Hausordnung bildet als Beilage ./8 einen integrierenden Bestandteil des Vertrages. Der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich zur Beachtung und Einhaltung sämtlicher dort festgehaltener Regeln.
- 8.2. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Hausordnung auch von seinen Mitbewohnern und jenen Personen, die sich mit seinem Willen oder in seinem Interesse in der Wohnung aufhalten, eingehalten wird.
- 8.3. Von der Hausordnung abweichende Handlungen, wie insbesondere das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmittel aller Art (Fahrräder, Kinderwägen etc.) außerhalb der dafür gewidmeten Räume und Flächen in allgemeinen Teilen der Wohnhausanlage ist unzulässig.
- 8.4. Dem Mieter ist die Haltung von Haustieren nur im Rahmen der Hausordnung sowie unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses gestattet.
- 8.5. Dem Mieter ist es nicht gestattet, in gemeinschaftlich genutzten Räumen (wie etwa Stiegenhäusern, Waschküchen, Aufzügen oder Garagen) zu rauchen.

9. UNTERVERMIETUNG

- 9.1. Die Untervermietung, Weitergabe oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes oder von Teilen davon an Dritte ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin nicht gestattet und stellt einen sofortigen Kündigungsgrund dar.
- 9.2. Eine Überlassung des Mietgegenstandes zu touristischen Zwecken (AirBnB und andere ähnliche Konstrukte) ist ausdrücklich untersagt.
- 9.3. Die Vertragsteile vereinbaren ungeachtet dessen eine Konventionalstrafe in Höhe von drei Bruttomonatsentgelten in der zum Zeitpunkt der Untervermietung aktuellen Höhe, falls der Mieter den Mietgegenstand untervermietet, weitergibt oder sonst überlässt.

10. WARTUNG / BENÜTZUNG / INSTANDHALTUNG / HAFTUNG

- 10.1. Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich und unter Schonung der Substanz zu behandeln.
- 10.2. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand gemäß dem Vertrag zu gebrauchen und zu benutzen. Er hat diesen und die für diesen bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass der Vermieterin kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, der Vermieterin ohne Verzug Anzeige zu machen.
- 10.3. Der Mieter haftet der Vermieterin gegenüber für alle Schäden und Nachteile, die dieser oder anderen Hausparteien durch ihn oder sonstige in seinem Einflussbereich stehende Dritte entstehen. Behauptet der Mieter eine Verursachung durch Dritte, so trifft ihn die Beweislast.
- 10.4. Der Mieter hat sämtliche Schäden, die er oder ihm zuzurechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, Gäste und Gehilfen) schuldhaft verursacht haben, der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Die Reparaturen erfolgen sodann auf Kosten des jeweiligen Verursachers. Im Falle, dass eine Meldung dieser Schäden unterbleibt, haften sämtliche Mieter für die Kosten der Reparaturen.
- 10.5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung der der Vermieterin gesetzlich auferlegten Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in allgemeinen Teilen des Hauses oder in anderen Wohnräumen 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, Wärmemessgerät, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten.

- 10.6. Dem Mieter ist die Lage, die Beschaffenheit und der Zustand des Mietgegenstandes bekannt. Eine Gewähr für eine über die baubehördliche Bewilligung hinausgehende Gebrauchsfähigkeit oder für bestimmte Eigenschaften und Ausmaße übernimmt die Vermieterin nicht.
- 10.7. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch Beauftragte der Vermieterin aus wichtigen Gründen zu den üblichen Tageszeiten und nach vorheriger Terminvereinbarung zu gestatten. Das Betreten des Mietgegenstandes hat sodann nach Voranmeldung und Terminvereinbarung mit dem Mieter zu erfolgen. Als wichtiger Grund, welcher zum Betreten des Mietgegenstandes berechtigt, gilt auch die zumutbare Besichtigung durch Mietinteressenten bei bevorstehendem Mietende. Der Mieter verpflichtet sich, die Besichtigung nach vorheriger Terminvereinbarung zu gestatten. Bei Gefahr im Verzug ist das Betreten des Mietgegenstandes jederzeit vom Mieter zu ermöglichen.
- 10.8. Der Mieter darf die Außenseite des Mietgegenstandes nicht verändern, insbesondere nicht das äußere Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigen. Die Anbringung von Vorrichtungen und Aufschriften zu Reklamezwecken sowie die Anbringung von Fernseh-, Funk- und sonstigen Antennen sowie Satellitenempfangs ist ohne vorherige nachweisliche schriftliche Zustimmung der WBG unzulässig.
- 10.9. Abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen des § 1096 ABGB wird unter Berücksichtigung der Mietzinshöhe die Erhaltungspflicht der Vermieterin teilweise abbedungen. Während des Mietverhältnisses treffen die Vermieterin im Wohnungsinnen nur folgende Erhaltungspflichten:
- Behebung ernster Schäden des Hauses im Sinne des MRG;
 - die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen (z.B. lebensgefährliche Elektroleitungen);
 - die Reparatur bzw. erforderlichenfalls die Erneuerung eines mitvermieteten Gerätes zur Beheizung oder Warmwasseraufbereitung (Heiztherme, Warmwasserboiler, sonstiges Wärmebereitungsgerät).
- 10.10. Die Vermieterin bzw die Hausverwaltung versichert das Gebäude angemessen gegen Feuer-, Haftpflicht- und allenfalls Leitungswasserschäden sowie allenfalls Sturmschäden, Glasbruch und gegen Leitungswasserschäden auch an angeschlossenen Einrichtungen (erweiterte Deckungsvariante). Die Versicherungsprämien sind Bestandteil der vom Mieter anteilig zu tragenden Betriebskosten.

- 10.11. Der Mieter ist verpflichtet, für die Dauer des Bestandes des Mietverhältnisses eine Haushaltsversicherung abzuschließen und der Vermieterin über erste Aufforderung die Versicherungspolize in Kopie vorzulegen. Im Verzugsfall ist die Vermieterin berechtigt, entsprechende Versicherungen im Namen, im Auftrag und auf Kosten des Mieters und unter Rückgriff auf die erlegte Kautions abzuschließen. Allfällige Nachteile, die der Vermieterin aus verspätetem Abschluss der Versicherung entstehen, trägt der Mieter.

11. RÜCKSTELLUNG / INVESTITIONSSCHUTZ

- 11.1. Sofern der Mieter die Kaufoption nicht in Anspruch nimmt, sondern das Mietverhältnis (unabhängig vom Zeitpunkt) auflöst, ist der Mietgegenstand samt etwaigen mitüberlassenen Räumlichkeiten im Zustand wie bei Überlassung unter Berücksichtigung der bei schonendem, vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung, von allen Fahrnissen geräumt und gereinigt (besenrein), soweit es sich nicht um die Beseitigung von in die Erhaltungspflicht der Vermieterin fallenden Schäden handelt, der Vermieterin zu übergeben.

Eine bloß symbolische Übergabe des Mietgegenstands an die Vermieterin, etwa durch Übersendung der Schlüssel oder Zurücklassen der Schlüssel im Mietobjekt, ist nicht ausreichend. Der Mieter ist verpflichtet, längstens bis zum Vollzug der Übergabe sämtliche ihm ausgehändigten sowie alle selbst angefertigten Schlüssel zurückzugeben. Andernfalls ist die Vermieterin berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume zu öffnen und neue Schlösser anfertigen zu lassen.

- 11.2. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung der zuvor genannten Pflichten ist die Vermieterin berechtigt, ein Fachunternehmen mit den Ausmalungs- und Reinigungsarbeiten, Bodenbelagsarbeiten sowie den sonstigen Maßnahmen zur Schadensbehebung zu betrauen, wobei der Mieter verpflichtet ist, die dabei aufgelaufenen Kosten binnen 14 Tagen nach Übermittlung der von dem Fachunternehmen ausgestellten Rechnung zu ersetzen. Der Anspruch der Vermieterin ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Die Vermieterin hat die Kosten zu tragen, wenn sie die entsprechende Instandhaltungspflicht trifft.
- 11.3. Die Vertragsteile vereinbaren eine Konventionalstrafe von drei Bruttomonatsentgelten in der dann aktuellen Höhe, falls das Mietobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die Konventionalstrafe entfällt, wenn den Mieter kein Verschulden an der verspäteten Übergabe trifft. Bis zur Übergabe verpflichtet sich der Mieter, ein Benützungsentgelt in Höhe von 150% des dann aktuellen Gesamtmietzinses zu bezahlen.
- 11.4. Soweit es sich nicht um notwendigen (der Vermieterin obliegenden) Aufwand im Sinne des §§ 1036, 1096 f ABGB handelt, verzichtet der Mieter auf jegliche Ersatzansprüche gemäß §

1097 und 1037 und gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Wahl der Vermieterin sämtliche Investitionen, Verbesserungen, Adaptierungen, Einbauten und dergleichen entweder aufwandersatzlos in das Eigentum der Vermieterin über oder es muss auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

12. KAUTION / MIETZINSVORAUSZAHLUNG

- 12.1. Der Mieter verpflichtet sich, bei Nichtinanspruchnahme der Kaufoption, zur Zahlung einer Kautio n in Höhe von **vier Gesamtmietzinsen (brutto)** laut Punkt 3.2. dieses Vertrages, sohin von gesamt **EUR** . Der Mieter hat aus diesem Grund spätestens sechs Monate vor dem 31.12. des fünfzehnten Jahres seit Mietbeginn (sohin bis 30.06.) verpflichtend bekannt zu geben, ob er die Kaufoption ausübt, oder nicht. Für den Fall, dass der Mieter die Kaufoption nicht ausübt, hat er bis 30.09. des fünfzehnten Jahres seit Mietbeginn die Kautio n auf das bekanntgegebene Bankkonto der Vermieterin anzuweisen. Die Vermieterin ist bei nicht fristgerechter oder vollständiger Bezahlung der Kautio n bis zu diesem Zeitpunkt zur sofortigen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.
- 12.2. Die Kautio n dient der Abdeckung sämtlicher aus dem gegenständlichen Mietverhältnis entstehender Ansprüche der Vermieterin gegen den Mieter. Die Vermieterin ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, ihre im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehenden, vom Mieter nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erfüllten Ansprüche aus der Kautio n abzudecken.
- 12.3. Im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme der Kautio n durch die Vermieterin ist der Mieter verpflichtet, die Kautio n auf den ursprünglich erlegten Betrag binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Vermieterin wieder aufzufüllen.
- 12.4. Klarstellend wird festgehalten, dass der Mieter nicht berechtigt ist, die Kautio nssumme durch Nichtbezahlung der letzten monatlichen Mietzinse vor Mietende zu mindern.
- 12.5. Die geleistete Kautio n wird dem Mieter nach vollständiger Räumung des Mietgegenstandes ausbezahlt, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen der Vermieterin aus dem Nutzungsverhältnis herangezogen wird.
- 12.6. Ebenfalls werden allenfalls noch restlich vorliegende, vom Mieter geleistete Mietzinsvorauszahlungen, diesem nach vollständiger Räumung des Mietgegenstandes ausbezahlt.

12.7. Im Falle des Ausscheidens eines von zwei oder mehreren Mietern aus dem Mietverhältnis erfolgt keine Rückzahlung der Kautions/Mietzinsvorauszahlung, mögen diese auch ursprünglich aus Mitteln aller Mieter geleistet worden sein. Ein Anspruch auf Rückzahlung entsteht erst mit Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber allen Mietern bzw. dem letzten Mieter. Sofern die Mieter der Vermieterin nicht binnen 14 Tagen nach Beendigung des Mietverhältnisses eine zwischen ihnen getroffene schriftliche Vereinbarung vorlegen, aus der sich ergibt, wer welchen Teil der zurück zu erstattenden Kautions/Mietzinsvorauszahlung zu erhalten hat, ist die Vermieterin berechtigt, die fälligen Beträge nach Köpfen an die zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung vorhandenen Mieter, sofern dies nur noch einer sein sollte, an diesen, auszuzahlen.

13. SERVITUTE PROJEKTGEBIET „BERRESGASSE“

13.1. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft Teil des Gesamtprojekts „Berresgasse“ ist. Im Rahmen eines vorangegangenen Bauträgerwettbewerbes haben sich sämtliche Bauträger des Bauträgerwettbewerbes verpflichtet, an einem übergeordneten Freiraumkonzept teilzunehmen. Die qualitativ zu gestaltenden Freiflächen sollen neben dem Spiel- und Erholungsangebot als soziale Treffpunkte für die Bewohner des neuen Stadtquartiers dienen. Nach diesem Freiraumkonzept dürfen die Bewohner des Projektgebietes daher jeweils auch Freiflächen nützen, die nicht auf ihrer Liegenschaft liegen. Gleichzeitig sind die Bewohner nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen und des beiliegenden Servitutsvertrages (Beilage ./9) auch verpflichtet, die Kosten dieser liegenschaftsübergreifenden Aufwendungen anteilig im Rahmen der Betriebskosten anteilig mitzutragen.

13.2. Der Mieter übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten aus dem beiliegenden Servitutsvertrag (Beilage ./9)

13.3. Das gesamte Projektgebiet „Berresgasse“ (siehe den beiliegenden Plan über das Projektgebiet, Beilage ./10) wird in 3 Gruppen unterteilt, wobei jede Gruppe einen Servitutsvertrag über die gemeinsamen, liegenschaftsübergreifenden Servitute (Dienstbarkeiten) abschließt. Die vertragsgegenständliche Liegenschaft befindet sich auf Bauplatz L und ist Teil der Gruppe 1. Die Gruppe 1 besteht aus den Bauplätzen L-U samt EPK 1 und 2 (BAG 1-5).

13.4. Folgende Rechte und Pflichten ergeben sich unter anderem aus dem Servitutsvertrag für die Gruppe 1 (Beilage ./9) für den Mieter:

13.5. Für die optimale Versorgung und Erschließung der Bearbeitungsgebiete 1-5 haben sich die derzeit bestehenden Liegenschaftseigentümer insbesondere folgende wechselseitige Dienstbarkeiten eingeräumt (nicht abschließend aufgezählt):

a. Leitungsrechte (Strom etc.);

- b. Dienstbarkeit des Fahrens/Gehens (Tiefgarage, öffentliche Durchwegungen zur Erschließung des Projektgebietes);
- c. Dienstbarkeit der Parkbenützung;
- d. Dienstbarkeit der Benutzung der Jugendspielplätze;
- e. Kanalrecht (Kanal Schmutzwasser, Retentionskanal, Überlaufbecken);
- f. Dienstbarkeit der Feuermaueröffnung, Fluchtwege; etc;
- g. Dienstbarkeit der Benutzung der Waschküche.

13.6. Zu einer gemeinsamen Kostentragung bzw. gegenseitigen Verrechnung im Rahmen der Betriebskosten kommt es insbesondere bei den folgenden Servituten:

- a. Dienstbarkeit der Nutzung der Jugendspielplätze;
- b. Dienstbarkeit der Benutzung der Waschküche (darunter fallen sämtliche Erträge und Kosten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Waschküchen);
- c. Dienstbarkeit des Gehens/Fahrens und der Benutzung der Parkflächen und öffentlichen Durchwegungen (darunter sind die anfallenden, laufenden Kosten der Erhaltung der öffentlichen Durchwegungen (sogenannte „§53-Straßen“ iSd Wiener BauO) sowie der Verkehrsflächen zur Erschließung des Projektgebietes gemeint; insbesondere fallen die Kosten der Erhaltung der Spielspange Typ A (das sind öffentliche Durchwegungen mit einer Breite von ca. 3,5m) und Typ B (sonstige Zugänge zu den Wohnbauten; dienen der internen Erschließung des Projektgebietes) sowie der Parkfläche EPK darunter);
- d. Dienstbarkeit des Fahrens (Tiefgarage; darunter fallen alle Kosten im Zusammenhang mit der Garageneinfahrt sowie alle mit dem Betrieb des Garagentors/der Schrankenanlage zusammenhängende Kosten).

Diese gemeinsamen Kosten werden zwischen den einzelnen Liegenschaftseigentümern der Gruppe 1 im Servitutsvertrag nach dem Nutzflächenverhältnis (vgl. Punkt II. A Abs 5 des Servitutsvertrages, Beilage ./9 bzw. nach der Anzahl der Stellplätze beim Garagenaufwand) aufgeteilt, wobei die weitere Aufteilung dieser Kosten (Weiterverrechnung) auf die Mieter wiederum nach dem nachstehenden Aufteilungsschlüssel erfolgen wird. Der Mieter verpflichtet sich, diese liegenschaftsübergreifenden Aufwendungen im Rahmen der Betriebskosten nach Maßgabe des nachstehenden Aufteilungsschlüssels anteilig mitzutragen.

13.7. Die genauen Regelungen (Kostentragung und Servitutseinräumungen) sind dem beiliegenden Servitutsvertrag (Beilage ./9) zu entnehmen.

14. AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL

- 14.1. Der Mieter wird darüber informiert, dass das Gesetz (§ 17 Abs. 1 und 2 MRG in sinngemäßer Anwendung) vorsieht, dass der Anteil eines Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benutzten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses bestimmt. Das Gesetz (§ 17 Abs 1. MRG in sinngemäßer Anwendung) sieht weiters vor, dass von diesem Aufteilungsschlüssel durch eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Vermieterin und allen Mietern des Hauses abgewichen werden kann. Insofern in weiterer Folge (siehe unten) nicht solche abweichende Vereinbarungen getroffen werden, erfolgt die Aufteilung nach Nutzflächen (in sinngemäßer Anwendung des § 17 Abs 1 und 2 MRG). Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass durch die weiter unten vereinbarten abweichenden Aufteilungsschlüssel die aufzuteilenden Kosten zwar insgesamt nicht höher sein dürfen, dass aber Abweichungen für den konkreten Mieter im Vergleich zum gesetzlichen Verteilungsschlüssel auch zum Nachteil des Mieters möglich sind und in diesem Fall zu einer höheren Kostenbelastung des Mieters führen können.
- 14.2. Der Nutzwert des Vertragsgegenstandes beträgt gemäß der Nutzwertberechnung des allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen DI Georg HARTEL vom 6. November 2023 **XX**. Der Gesamtnutzwert der Wohnhausanlage beträgt 8.418, das sind Wohnungen (7.421 Nutzwerte), Geschäftslokale (421 Nutzwerte), und Stellplätze (576 Nutzwerte).
- 14.3. Sobald an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wird, sind ab dem der Verbücherung des Wohnungseigentums folgenden Kalenderjahr die dem Wohnungseigentum zugrunde liegenden Nutzwerte (Anteile im Grundbuch) auch für die Aufteilung nach diesem Vertrag maßgeblich (sofern diese nicht mit den in Punkt 14.2. genannten Nutzwerten übereinstimmen sollten). Hiermit wird vereinbart, dass in diesem Fall lediglich die für die Aufteilung heranzuziehenden Nutzwerte allenfalls aktualisiert werden, jedoch keine Abänderung des nachstehenden abweichenden Aufteilungsschlüssels dahingehend erfolgt, auf welche Entgeltbestandteile der neu festgesetzte Nutzwert anzuwenden ist bzw. auf welche Objekte Entgeltbestandteile aufzuteilen sind.
- 14.4. Zur Ermittlung des laufenden Entgelts wird als Aufteilungsschlüssel das Verhältnis des Nutzwertes des Vertragsgegenstandes zur Summe aller Nutzwerte (für die Bestimmung der Nutzwerte gilt 14.2. und 14.3) herangezogen, wobei folgende Ausnahmen bestehen:
- a. Es wird vereinbart, dass die Lokale von den Kosten des Mülls ausgenommen sind, da diese über einen eigenen Müllraum verfügen und die Müllkosten daher direkt mit diesen abgerechnet werden. Darüber hinaus sind die Lokale sowie allfällige Rechtsnachfolger von der anteiligen Tragung sämtlicher Kosten der liegenschaftsübergreifenden Aufwendungen gemäß Servitutsvertrag (Beilage ./9) ausgenommen.

- b. Die Stellplätze und die Lokale sind von den Kosten des Baum- und Grünschnitts sowie der Baum- und Grünpflege der bauplatzinternen Grünflächen, der Pflege der bauplatzinternen Durchwegung (Reinigung bzw. Kehren) und der Kosten des bauplatzinternen Kinderspielplatzes ausgenommen und diese Kosten werden daher nur auf die Nutzwerte der Wohnungen aufgeteilt.
- c. Zur Deckung der Kosten der ordentlichen Verwaltung werden je Einheit die gemäß § 6 Abs 1 Z 1 lit b Entgeltrichtlinienverordnung zum WGG in der jeweils gültigen Fassung gültigen Sätze für Eigentumswohnungen und Abstellplätze für KFZ vereinbart, welche sich nach § 6 Abs 2 der Entgeltrichtlinienverordnung indexieren. Unabhängig von den Nutzwerten verpflichtet sich jeder Mieter/Wohnungseigentümer bzw. im Fall der Eigentümerpartnerschaft pro Wohnung ein Pauschalhonorar in gleicher Höhe und pro Garagenabstellplatz ein Pauschalhonorar in Höhe von 50% des pro Wohnung festgesetzten Pauschalhonorars zu bezahlen. Für die Berechnung des Pauschalhonorars für Geschäftsräumlichkeiten ist die Nutzfläche aller Geschäftsräumlichkeiten durch 80 zu dividieren und der sich daraus ergebende Betrag mit dem für Wohnungen festgesetzten Pauschalhonorar zu multiplizieren. Mindestens gilt jedoch der für Wohnungen festgesetzte Betrag. Das so für die Geschäftsräumlichkeiten errechnete gesamte Pauschalhonorar wird auf die Geschäftsräumlichkeiten nach dem Verhältnis des Nutzwertes des jeweiligen Lokals zur Summe der Nutzwerte aller Geschäftsräumlichkeiten aufgeteilt.
- d. Die liegenschaftsübergreifenden Kosten gemäß Servitutsvertrag Beilage ./8 werden grundsätzlich auf Gesamtnutzwerte aufgeteilt, wobei die Lokale von der anteiligen Tragung ausgenommen sind. Die mit dem Betrieb der Garageneinfahrt und der Tor- und/oder Schrankenanlage und der Garagendurchfahrt zusammenhängende Kosten werden unter den Mietern/Wohnungseigentümern der Kfz-Stellplätze im Verhältnis der Nutzwerte des von ihnen gemieteten oder in ihrem jeweiligen Wohnungseigentum stehenden Kfz-Stellplatzes zur Summe der Nutzwerte aller Kfz-Stellplätze der Liegenschaft aufgeteilt. Die Kosten der Waschküchen sowie des Jugendspielplatzes werden nur auf die Nutzwerte der Wohnungen (ohne Stellplätze und ohne Lokale) aufgeteilt.

15. SONSTIGES

- 15.1. Falls dieser Vertrag von zwei Personen auf Mieterseite abgeschlossen wird, werden unter dem Begriff „Mieter“ beide Personen verstanden. Sie sind durch diesen Vertrag gemeinschaftlich berechtigt und solidarisch verpflichtet, insbesondere haften sie jeder für sich für das gesamte laufende Entgelt.
- 15.2. Die Vertragsparteien stellen fest, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Miet- und Optionsvertrag nicht bestehen. Jede Änderung oder Ergänzung desselben, insbesondere auch eine Änderung dieses Punktes selbst, bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- 15.3. Der Mieter hat der Vermieterin eine Änderung seiner Anschrift bekannt zu geben. Gibt der

Mieter eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt, gelten schriftliche Erklärungen der Vermieterin dem Mieter als zugegangen, wenn sie an die Anschrift des Mietgegenstandes gesendet wurden.

- 15.4. Die Vertragsparteien vereinbaren für sämtliche aus diesem Vertragsverhältnis resultierenden Streitigkeiten die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in dessen Sprengel sich der Mietgegenstand befindet.
- 15.5. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit des restlichen Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in diesen Vertrag unverzüglich eine Regelung aufnehmen, die dem wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung möglichst nahekommt.
- 15.6. Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche, aus diesem Miet- und Optionsvertrag übernommenen Rechte und Pflichten auf einen allfälligen Rechtsnachfolger oder Erben zu überbinden, der seinerseits für die Überbindung auf einen allfälligen Rechtsnachfolger zu sorgen hat, wobei diese Überbindungspflicht mit Ausübung der vertragsgegenständlichen Option erlischt.
- 15.7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass personenbezogene Daten im Zusammenhang mit der Errichtung und Abwicklung dieses Vertrages automationsunterstützt entsprechend den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Datenschutzgesetzes (DSG) verarbeitet werden. Die Vermieterin ist daher befugt, ihr anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Vertrages zu verarbeiten.

E-Mail: E-Mailadressen, welche uns durch die Kontaktaufnahme des Mieters bekanntgegeben werden, werden ausschließlich zur Beantwortung seines Anliegens verarbeitet. Falls der Mieter eine Kommunikation über eine abweichende E-Mailadresse wünscht, ist dies der Vermieterin bekanntzugeben. Die vom Mieter bekanntgegebenen elektronischen Kommunikationsmittel stellen seinen ausdrücklichen Wunsch zur Kommunikation dar und werden von der Vermieterin nicht auf ihre datenschutzrechtliche Konformität geprüft.

Weitere Informationen bzw. unsere Datenschutzerklärung sind auf www.bwsg.at unter der Rubrik Datenschutz zu finden.

- 15.8. Dieser Miet- und Optionsvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine Ausfertigung für die Vertragsparteien bestimmt ist.

Grundrissplan Wohnung, Beilage ./2

UG-Plan, Beilage ./3

UG-Plan samt vertragsgegenständlichen Einlagerungsraum, Beilage ./4

EG-Plan und der vom Mieter gewöhnlich nutzbaren Teile der Liegenschaft (Allgemeinflächen), Beilage ./5

Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./6

Energieausweis, Beilage ./7

Hausordnung, Beilage ./8

Servitutsvertrag, Beilage ./9

Plan über das Projektgebiet, Beilage ./10

Ort, Datum

Mieter

Ort, Datum

Vermieterin

**AUSZUGSWEISES ZITAT DES § 3 KONSUMENTENSCHUTZGESETZ UND
ZITAT DES § 3A KONSUMENTENSCHUTZGESETZ**

„Rücktrittsrecht

§ 3.

(1) *Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die*

zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgehensweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags, bei Kaufverträgen über Waren mit dem Tag, an dem der Verbraucher den Besitz an der Ware erlangt. Ist die Ausfolgung einer solchen Urkunde unterblieben, so steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss beziehungsweise Warenlieferung zu; wenn der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält. ...

(2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

(3) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
3. bei Vertragserklärungen, die der Verbraucher in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

(4) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

§ 3a.

(1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,
2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,
3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

1. er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
2. der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist oder
3. der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß."

Informationen zur Ausübung des Widerrufsrechts

Für den Fall, dass Sie den Vertrag außerhalb unserer Geschäftsräumlichkeiten abgeschlossen haben und Sie ein Verbraucher im Sinne des KSchG sind haben Sie das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien, FN 127784v, Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien, E-Mail: office@bwsg.at mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben Sie die empfangenen Leistungen zurückzustellen und ein angemessenes Entgelt für die Benützung, einschließlich einer Entschädigung für eine damit verbundene Minderung des gemeinen Wertes der Leistung, zu zahlen.

Hiermit bestätige ich, dass ich die Information zur Ausübung des Widerrufsrechtes erhalten und verstanden habe:

Mieter

Mieter

SEPA-Lastschriftsmandat

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H. Wien

Wien Triester Straße 40/3/1
1100 Wien

Mandatsreferenz: 06371-.....

Creditor ID: 1AT95ZZZ00000007926

Ich ermächtige/Wir ermächtigen WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H. Wien , Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels SEPA-Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein/weisen wir unser Kreditinstitut an, die von WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H. Wien auf mein/unser Konto gezogenen SEPA-Lastschriften einzulösen.

Ich kann/Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Name **Vorname Nachname**

Adresse **Straße Top**
1220 Wien

Telefon-Nr. _____

E-Mail _____

IBAN _____

BIC _____

Kontoinhaber _____

Durchführung ab **Mietvertragsbeginn**

Zahlungsart Wiederkehrender Einzug

Ort, Datum, Unterschrift

EINWILLIGUNGSERKLÄRUNG

für die Weitergabe von Mieterdaten an Wohnungsinteressenten

Einwilligung zur Datenweitergabe

- (1) Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass seine Kontaktdaten, und zwar **Name, Adresse, Telefonnummer und Emailadresse**, an Wohnungsbewerber bzw. Wohnungsinteressenten und Einweisungsberechtigte bzw. die einweisungsberechtigte Stelle zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen weitergegeben werden.
- (2) Die Einwilligung erfolgt freiwillig. **Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass diese Einwilligung jederzeit gegenüber der Vermieterin** (Adresse: Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien, E-Mail: datenschutz@bwsg.at) **widerrufen werden kann**. Durch den Widerruf wird die Rechtmäßigkeit der bis dahin erfolgten Verarbeitung nicht berührt.
- (3) Der Mieter erklärt, die erforderlichen Datenschutzinformationen bei Erhebung personenbezogener Daten im Sinne des Art 13 DSGVO erhalten zu haben. Verwiesen wird diesbezüglich auf unsere Datenschutzerklärung auf www.bwsg.at unter [Datenschutzerklärung](#) und [Datenschutz für Bewohner:innen](#).

Name **Vorname Nachname**
Straße Top

Adresse 1220 Wien

Telefon-Nr. _____

E-Mail

Ort, Datum, Unterschrift