

Mietvertrag

für Wohnungen (Richtwertmietzins)

ERLEDIGT

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

<p>Parteienvertreter - Immobilientreuhänder Selbstberechnung Steuernr.: 056/5522 Ref. 29 Aufschreibungsnr. 107/2015 Gebühr: € 85,32 Unterschrift: SP</p>	<p>Gebührenvermerk</p>	<p>Aufschreibung Nr. Selbstberechnete Gebühr</p> <p>Datum, Unterschrift: F&P IMMOBILIEN</p>
--	------------------------	---

Zwischen Hausinhabung
als Vermieter FRIEDRICH & PADELEK Ges.m.b.H.
vertreten durch Friedrich & Padelek Gesellschaft m.b.H. 1010 WIEN, BANKGASSE 1
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) Mag. Daniela Spielvogel, geb.: 11.04.1974
derzeitige Anschrift 1160 Wien, Hettenkofergasse 19/11
wird vorbehaltlich des Auszugs des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause 1160 Wien,
Hettenkofergasse Nr. 19 Stiege - Stock 2 Tür 11
bestehend aus 1 Zimmer(n), - Kabinett(en), Küche (xxxxxxx), Baderaum (xxxxxxxxxxx), Vorraum, Klosett,
xxxxxxx, Kellerabteil,
Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.
Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

Weitere funktionsfähige Ausstattung: Gasetagen-.....heizung.
xxxxxxxxx/xxxxxxxxx

Warmwasseraufbereitung mit Anschlüssen in Küche und Bad

Die Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen und Ausstattungsmerkmale befinden sich jedenfalls in brauchbarem Zustand.
Sie entspricht (§ 15a Abs. 1 Mietrechtsgesetz-MRG) der Ausstattungskategorie Kat. A
Die Nutzfläche beträgt ca. 37,93 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.

- Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenuzten:
xxxx -
- Dem Mieter werden für die Mietzeit Schlüssel ausgehändigt.

§ 2 (Vertragsdauer)

- Unbefristeter Mietvertrag 01.02.2015
Das Mietverhältnis beginnt am 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

L

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 Auf Lösungsmöglichkeit 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 -
zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins in Höhe von Euro 132,76
(Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 1a)

- ~~XX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Euro

sowie weiters
- dem gesetzmäßigen Anteil an:
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX~~

- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe)

~~1. a) 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 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.~~

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

Bei einem Lagezuschlag gemäß § 16 Abs 2 Z 4, Abs 3 und 4 MRG schriftlicher Hinweis:

Als maßgebende Umstände wurden die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels),

sowie weiters (Lage, Wohnumgebung des Hauses) " **verkehrsgünstig, sehr gute**
Infrastruktur berücksichtigt.

Der Grundkostenanteil liegt daher auf Grund des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit über
dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil.

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.

- 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, zu entrichten.

3. a) Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige
Leistungen) nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 RichtWG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte -
ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert - vereinbart.

b) Sollte die Wertsicherungsvereinbarung nach Punkt 3.a.) nicht (mehr) zur Anwendung gelangen können, so erfolgt die
Wertsicherung nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 oder
dem an seine Stelle tretenden Index.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl
In diesem Fall bleiben Indexschwankungen 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.

c) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.

*Hier sind die für den Lagezuschlag maßgeblichen weiteren Umstände anzuführen.

4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie an den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 oder 7 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit dzt. €
"80,95"
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, Katastrophenhilfe

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 :

Glasbruch, Sturmschäden, Katastrophenhilfe Jahresprämie : € 35,52

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 Mietzins erhöhungsverfahren 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. Der Anteil an den Kosten des Betriebes der Zentralheizung und der Warmwasserversorgung ist wie folgt zu entrichten:
- a) Bei Nichtanwendbarkeit des HeizKG (z.B. ohne individuelle Verbrauchermessung) beträgt der derzeitige Anteil: %.
- b) Bei Anlagen mit individueller Verbrauchermessung 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 ~~xxxxxxxx~~
- 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.

8. 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.
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 - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
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. 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 ernstesten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernstesten 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 (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.

95,32

monatlich Euro 256,45

somit für das Jahr Euro 3.077,40

F&P
IMMOBILIEN
FRIEDRICH & PADELEK Ges.m.b.H.
1040 WIEN, BANKGASSE 1
533 56 86
Vermieter

Wien

am 17.4.2015

27.05.2015

..... am 17.4.2015

.....
Mieter

L

Beiblatt

zu dem am 01.02.2015

Geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1160 Wien

Hettenkofergasse

Nr. 19 Stiege - Stock 2 Tür 11

Hausordnung

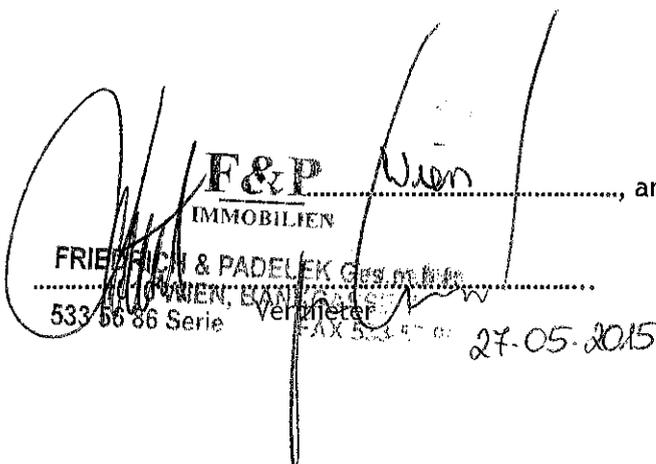
zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettuscheln 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.
- 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.
- Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
- 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.
- 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 abzusperrern. Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
- Für das Öffnen der Haustiere 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.
- 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.
- 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.

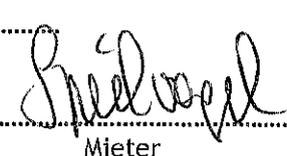
Inventarliste

Mitvermietetes Inventar:

Herd u. Spüle


F&P
IMMOBILIEN
FRIEDRICH & PADELEK GEM. G. M. B. H.
WIEN, EXNERSTRASSE 15
533 56 86 Serie
FAX 533 57 00
27.05.2015

am 17.4.2015


Mieter



**ZUSATZVEREINBARUNG
1160 WIEN, HETTENKOFERASSE 19/TOP 11**

zwischen: Hausinhabung
1160 Wien, Hettenkofergasse 19

vertreten durch: Friedrich & Padelek GmbH
1010 Wien, Bankgasse 1

und: Frau Mag. Daniela Spielvogel
1160 Wien, Hettenkofergasse 19/Top 11
als Mieterin ab 01.02.2015

1. Es dürfen keine Sat-Anlagen, Antennen oder ähnliches ohne Zustimmung der Hausinhabung am Haus installiert werden.
2. Dem Mieter wird der Abschluss einer Haushaltsversicherung empfohlen.
3. § 8 Abs 1 MRG:
„Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt, so Instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.“

Aus dieser gesetzlichen Bestimmung ergibt sich daher die Verpflichtung des Mieters zu einer regelmäßigen Überprüfung und Wartung u.a. von Heizthermen, Durchlauferhitzern und sonstigen stationären Wärmeversorgungseinrichtungen durch ein konzessioniertes Fachunternehmen. Sollte aus der Unterlassung einer derartigen regelmäßigen Wartung ein Schaden entstehen, insbesondere sollte das Gerät dadurch beschädigt oder defekt werden, so ist der Mieter verpflichtet, den dadurch entstandenen Schaden wieder gutzumachen.

Wir weisen daher auf diese Verpflichtung nochmals hin und ist der Mieter verpflichtet, die Befunde bzw. Bestätigungen über die jährliche (bzw. unter Berücksichtigung der Wartungsvorgaben des Herstellers) Überprüfung (wie etwa Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung auf Funktionstüchtigkeit in angemessenen Abständen) dieser Geräte in Kopie über Aufforderung des Vermieters an die Hausverwaltung zu übermitteln, um die Vornahme dieser Wartung nachweisen zu können.

4. gem. § 21 Ziff. 1 Abs 6 MRG werden folgende Kosten als Betriebskosten verrechnet:
„Die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster sowie gegen Sturmschäden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben“

Der Mieter erklärt einvernehmlich in die bestehenden Vereinbarungen beizutreten.

Die Kosten der Versicherungsprämie (Sturmschaden, Glasbruch) beträgt derzeit anteilig für Top 11 netto € 2,96/Monat, wird mit den Betriebskosten verrechnet und ist in der im Vertrag genannten Bruttomiete bereits enthalten.

5. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt vom Mieter in gutem und brauchbarem, lediglich durch die natürliche Abnutzung verschlechterten Zustand zurückzustellen.
6. Die Wohnung wird als Werkstätte verwendet.
7. Der Mietvertrag wurde bereits im April 2011 mündlich abgeschlossen.
8. Die Parkettböden dürfen nicht mit Teppichböden oder ähnlichen Bodenbelägen verklebt werden und sind vom Mieter pfleglich zu behandeln.
9. Festgehalten wird, dass der Vermieter die Option zur Regelbesteuerung gemäß § 6 (2) UStG 1994 ausübt.
Der Mieter bestätigt, dass das Mietobjekt ausschließlich für Umsätze verwendet wird, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Sofern ein Teil der Umsätze des Mieters den Vorsteuerabzug ausschließen, ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter hält den Vermieter diesbezüglich jedenfalls schad- und klaglos.

Die Optierung zur Regelbesteuerung wird ausgeschlossen, wenn ein Teil der Umsätze des Mieters den Vorsteuerabzug ausschließen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, das Ausmaß dieser Art von Umsätzen in Bezug auf die Gesamtumsätze des Mieters durch die Vorlage von steuerrechtlichen Unterlagen (Erklärung des Steuerberaters) dem Vermieter bis zum 31.12. jeden Jahres darzulegen.

10. Sollte die Optierung zur Regelbesteuerung aus diesen oder anderen gesetzlichen Gründen nicht mehr möglich sein, wird ab diesem Zeitpunkt die Gesamtsumme aus Hauptmietzins und Umsatzsteuer nicht verändert, sodass der zuvor als Umsatzsteuer vorgeschriebene Betrag sodann einen wertgesicherten Hauptmietzinsbestandteil darstellt. Dieser Regelung wird dieser ausdrücklich zugestimmt. Hinsichtlich der Betriebskosten bzw. sonstigen Nebenkosten hat der Mieter dem Vermieter den daraus entstehenden Vorsteuerausfall zu ersetzen.

Sollte das Verbot der Optierung zur Regelbesteuerung zukünftig nicht mehr gelten oder dahingehend eine gesetzliche Änderung erfolgen, dass der Hauptmietzins mit Umsatzsteuer vorgeschrieben werden kann, wird einvernehmlich vereinbart, dass dies auf das gegenständliche Mietverhältnis ab dem nächst folgenden Zinstermin nach der diesbezüglichen Änderung Anwendung findet.

11. Ein Energieausweis wurde vom Vermieter nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 01.01.2009 vorgelegt.

Wien, am 27.05.2015
FRIEDRICH & PADELEK Ges.m.b.H.
1010 WIEN, BANKGASSE 1
533 57 90 Serie FAX 533 57 90

Mieter

Spielvogel

27.05.2015

L

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ONORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

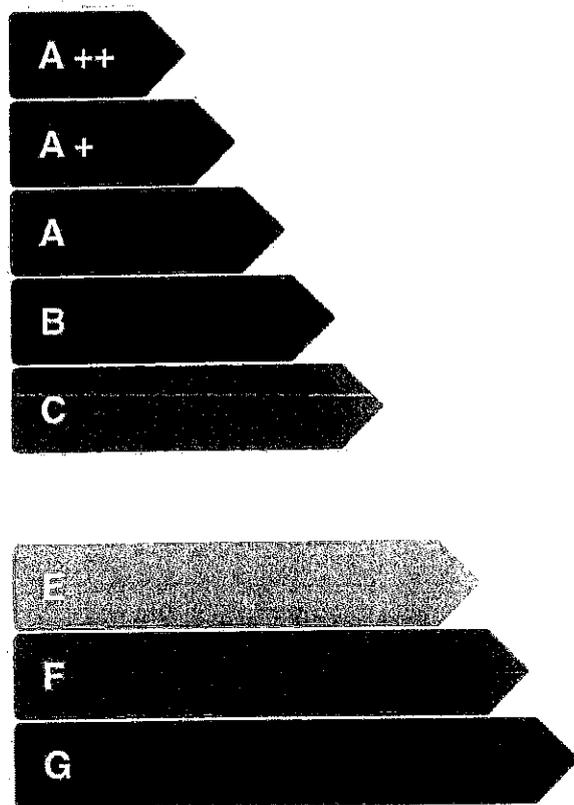

Österreichisches Institut für Bautechnik



GEBÄUDE

Gebäudeart	Mehrfamilienmittelhaus	Erbaut	1906
Gebäudezone	Wohnhaus	Katastralgemeinde	Ottakring
Straße	Hettenkofergasse 19	KG-Nummer	1405
PLZ/Ort	1160 Wien-Ottakring	Einlagezahl	552
EigentümerIn	HI 1160 Wien, Hettenkofergasse 19	Grundstücksnummer	1577/2

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



172
kWh/m²a

ERSTELLT

ErstellerIn BM Dipl.-HTL-Ing. Sanchez de la Cerda
Philipp

ErstellerIn-Nr

GWR-Zahl

Geschäftszahl EW1/00457/12

Organisation

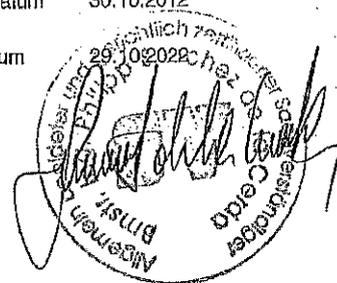
Ausstellungsdatum 30.10.2012

Gültigkeitsdatum

Unterschrift

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 4.0.B vom 04.09.2012, www.elu.at



1

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ONORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG



GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	932,0 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	3.308,6 m ³
Charakteristische Länge (lc)	2,54 m
Kompaktheit (AV)	0,39 m ⁻¹
mittlerer U-Wert (Um)	1,46 $\frac{W}{m^2K}$
LEK-Wert	96,22

KLIMADATEN

Klimaregion	Region N
Seehöhe	215 m
Heizgradtage	3507 K-d
Heiztage	298 d
Norm-Aussentemperatur	-11,2 °C
Soll-Innentemperatur	20,0 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energiebedarfskategorie	Energiebedarfskategorie		Energiebedarfskategorie		Anmerkung	
	Heizwärmebedarf	Heizwärmebedarf	Heizwärmebedarf	Heizwärmebedarf		
HWB	160.197 kWh/a	171,9 kWh/m ² a	168.627 kWh/a	180,9 kWh/m ² a	49,6 kWh/m ² a	nicht erfüllt
WWWB			11.906 kWh/a	12,8 kWh/m ² a		
HTEB-RH			24.225 kWh/a	26,0 kWh/m ² a		
HTEB-WW			23.384 kWh/a	25,1 kWh/m ² a		
HTEB			49.312 kWh/a	52,9 kWh/m ² a		
HEB			229.780 kWh/a	246,5 kWh/m ² a		
EEB			229.780 kWh/a	246,5 kWh/m ² a	96,5 kWh/m ² a	nicht erfüllt
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):

Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung ohne Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):

Energienmenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB):

Energienmenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

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

Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 4.0.8 vom 04.09.2012, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

- Anhang 1 -



VERWENDETE SOFTWARE

Gebäudeprofil
Version 4.0.8

Bundesland: Wien

ETU GmbH
Traungasse 14
A-4600 Wels
www.etu.at - office@etu.at

VERWENDETE NORMEN / HILFSMITTEL

ÖNORM H 5055 Energieausweis für Gebäude, Ausgabe 2008-02-01

ÖNORM B 8110-5 Wärmeschutz im Hochbau; Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile, Ausgabe 2007-08-01

ÖNORM B 8110-6 Wärmeschutz im Hochbau; Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf, Ausgabe 2007-08-01

ÖNORM H 5056 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Heiztechnik-Energiebedarf, Ausgabe 2008-02-01

ERMITTLUNG DER EINGABEDATEN

Geometrische Eingabedaten	Vereinfachte Berechnung
Bauphysikalische Eingabedaten	Defaultwerte aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes
Haustechnische Eingabedaten	Defaultwerte der Haustype

EMPFOHLENE SANIERUNGSMABNAHMEN

Mit der Dämmung von nicht gegliederten Fassadenflächen und einem Fenstertausch bei noch vorhandenen alten Holz- und/oder Kunststofffenstern/Türen sowie einer Kellerdeckendämmung und Dachbodendämmung kann eine Verbesserung des spezifischen Heizwärmebedarfes erreicht werden.