

# Allgemeiner Teil des Mietvertrages für Wohnungen (Fassung 2024\_2)



Soweit nicht z.B. im „Besonderen Teil“ des Mietvertrages andere, speziellere Vereinbarungen für das konkrete Mietverhältnis getroffen wurden, gelten die nachfolgenden Regelungen als vereinbart. Die Definition für den in diesem Allgemeinen Teil verwendeten Begriff „Mietgegenstand“ ergibt sich aus dem Mietvertrag.

## I. Grundsätzliches

Der Mietvertrag ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf gegenseitigem Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Männer und Frauen in gleicher Weise.

## II. Übergabe des Mietgegenstandes

1. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietgegenstandes entsteht nach vollständiger Bezahlung des ersten Entgelts (1. Miete), der vereinbarten Kautions, eines allfälligen Finanzierungsbeitrages und sonstiger vorgeschriebener bzw. vereinbarter Beiträge (z.B. Einmalzahlungen).
2. Kommt wegen eines fehlenden Nachweises gem. Abs. 1 keine Übergabe zustande, wird der Mietgegenstand anderweitig vermietet. Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.
3. Bei Anmietung einer Wohnung gilt als weitere Bedingung für die Übergabe die rechtswirksame Beendigungsvereinbarung oder Kündigung der bisherigen Wohnung, wenn diese von der GWG als Vermieterin angemietet war.

## III. Sonderkündigungsgrund bei Anmietung einer geförderten Wohnung

Im Sinne des § 28 in Verbindung mit § 21 (3) Wohnbauförderungsgesetz 1984 verpflichtet sich der Mieter die Rechte an der bisherigen Wohnung, unabhängig davon, wer der Vermieter ist, spätestens binnen sechs Monaten aufzugeben, da ansonsten ein gesetzlicher Kündigungsgrund verwirklicht ist.

## IV. Zustand des Mietgegenstandes bei Übergabe

Bei Übergabe des Mietgegenstandes wird ein Protokoll über dessen Zustand, die vorhandenen Einrichtungen und die für den Mietgegenstand bestimmten Anlagen und Anlagenteile erstellt.

Der Mieter verpflichtet sich, an der Erstellung des Protokolls mitzuwirken und die Richtigkeit und Vollständigkeit mit seiner Unterschrift zu bestätigen oder gegenteilige Feststellungen auf diesem Protokoll zu vermerken bzw. vermerken zu lassen oder sonst schriftlich zu erklären.

## V. Entgelt oder Bruttomiete

1. Das Entgelt oder die Bruttomiete ist bis längstens Fünftens des Monats im Vorhinein zu entrichten. Das Entgelt (die Bruttomiete) ist eine Bringschuld und im bargeldlosen Zahlungsverkehr auf ein von der Vermieterin bekannt zu gebendes Konto zu überweisen.
2. Sofern im Zusammenhang mit einer bargeldlosen Mietzinszahlung der Vermieterin von einem Geldinstitut Kosten angelastet werden (z.B. bei vergeblichen Abbuchungsversuchen mangels Kontodeckung), sind diese vom Mieter der Vermieterin zu ersetzen. Der Mieter ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass bei der Überweisung des Entgelts (der Bruttomiete) per Zahlschein die seitens der Vermieterin aufgelegten, vorgedruckten Zahlscheine verwendet werden bzw. dass auf dem jeweiligen Überweisungsbeleg die von der Vermieterin bekanntgegebene Mietnummer oder Verbuchungsnummer angeführt wird. Bei elektronischer Überweisung (Telebanking, Internetbanking) ist das Feld "Kundendaten" verpflichtend in der von der Vermieterin vorgegebenen Weise auszufüllen.
3. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
4. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen das laufende Entgelt ist ausgeschlossen, soweit sie nicht in rechtlichem Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt wurden.

## **VI. Wertsicherung**

1. Es wird die Wertbeständigkeit des Entgeltes bzw. der Bruttomiete einschließlich des Entgeltes (der Miete) für allenfalls vermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen vereinbart. Diese Wertsicherungsklausel gilt für Entgelte gemäß § 13 Abs. 4 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und Mietzinse gemäß Mietrechtsgesetz (MRG). Im Hinblick auf § 6 Abs. 2 Z 4 KSchG wird vereinbart, dass eine Erhöhung des Entgeltes aufgrund dieser Wertsicherungsvereinbarung für einen Zeitraum von zwei Monaten ab Abschluss des Mietvertrages ausgeschlossen ist.
2. Als Ausgangsbasis für die Berechnung des wertbeständigen Entgeltbetrages gilt der Wert des Monats vor Vertragsunterzeichnung. Wertmesser ist der Verbraucherpreisindex (VPI) 2020. Der Entgeltbetrag ändert sich im selben Verhältnis wie der monatliche VPI gegenüber der genannten Ausgangsbasis steigt oder fällt. Der geänderte Betrag bildet die Grundlage für künftige Neufestsetzungen.
3. Die durch eine Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem Mieter spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin schriftlich bekanntgegeben.
4. Dieser generellen, zumindest subsidiär geltenden Wertsicherungsklausel gehen spezielle im besonderen Teil des Mietvertrages angeführte Wertsicherungsbestimmungen vor.
5. Eine später erfolgte Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung und/ oder eine nicht volle Ausschöpfung der jeweils erlaubten Erhöhungsmöglichkeit gilt nicht als Verzicht auf eine künftig termingerechte Erhöhung und/ oder eine Erhöhung in vollem Umfang. Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren in drei Jahren.

## **VII. Betriebskosten, Kosten gemeinsamer Anlagen**

Es wird eine Jahrespauschalverrechnung (Einhebung von monatlichen Pauschalbeträgen gegen nachträgliche Jahresabrechnung) der Betriebskosten iSd. §§ 21 ff MRG iVm. § 20 WGG vereinbart.

## **VIII. Sonderverwaltungskosten infolge Mehraufwandes z.B. wegen Vertragsverletzung**

Sonderverwaltungskosten, die beispielsweise durch Vertragsverletzungen oder Sonderangelegenheiten des Mieters entstehen, werden stundenweise verrechnet. Der derzeit geltende Stundensatz beträgt Euro 95,- (Stand ab 1.4.2024) und ändert sich im Ausmaß der Änderungen der Tafelgehälter des Kollektivvertrages der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft der Beschäftigungsgruppe IV. Sollte dieser objektive Wertmaßstab wegfallen, so wird das letzte offizielle Tafelgehalt ab Wegfall nach dem VPI 2020 Basis letztes Tafelgehalt, wertgesichert.

## **IX. Verspätete Zahlung**

Eine verspätete Zahlung des Entgeltes (des Mietzinses) oder sonstiger Forderungen der Vermieterin berechtigt diese zur Anlastung einer angemessenen Mahngebühr (dzt. maximal Euro 15, -- wertgesichert nach dem VPI 2020, Wertsicherungsbasis 1.1.2024 pro Mahnung) sowie zur Berechnung von jährlich gesetzlich geregelten Verzugszinsen im Ausmaß von vier Prozent.

## **X. Mietgegenstand – Versorgung**

1. Es wird Kaltmiete vereinbart, die Vermieterin tritt nicht als Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Wärme, Kabelfernsehen, Telefon etc.) auf. Die entsprechenden Versorgungsverträge sind mit den jeweiligen, anbietenden Energielieferanten/innen direkt abzuschließen.
2. Es besteht insoweit Heizpflicht, als einerseits eine Beheizung notwendig erscheint, um ein Abfrieren von Leitungen auszuschließen und andererseits insbesondere bei regelungsoptimierten Zentralheizungsanlagen, wenn durch Nicht- oder Wenigbeheizung eine wärmemäßige Unterversorgung von Nachbarmietgegenständen droht oder eintritt.
3. Die Abschaltung durch den Energielieferanten wegen Zahlungsrückständen und die dadurch gegebene Unbeheizbarkeit bilden – insbesondere wegen der drohenden negativen Auswirkungen auf das Gebäude, die Heizungsanlage und die Wärmeversorgung von Nachbarobjekten sowie wegen Kostensteigerungen bei Mitmietern - einen ausdrücklich vereinbarten Kündigungsgrund.
4. Die Beheizung mit Flüssiggas oder mit Strahlern, ist wegen der damit verbundenen Brandgefahr ausdrücklich untersagt.
5. Der dem Mieter übergebene Energieausweis stellt den energietechnischen Status im Zeitpunkt seiner Erstellung dar.

## **XI. Pflege und Reinhaltung des Mietgegenstandes und der gemeinsam benutzten Teile der Wohnanlage**

1. Der Mieter ist zur behutsamen Behandlung und Reinhaltung der gemieteten Räume sowie der gemeinsam genutzten Gebäudeteile (Stiegen, Vorhäuser, Dachböden, Trockenräume, Fahrradräume, Keller, etc.) und der Außenanlagen verpflichtet. Die Verpflichtung zur Reinhaltung betrifft ebenfalls Garagen, Tiefgaragenstellplätze und sonstige Pkw-Abstellplätze. Insbesondere hat der Mieter für die sofortige Entfernung von Verunreinigungen (z.B. Ölflecke, die durch sein Kraftfahrzeug verursacht wurden) Sorge zu tragen.

2. Sollte bei Durchführung von Wartungs- oder Verbesserungsarbeiten in der Wohnung, beim Ein- und Wegbringen von Geräten, Fahrzeugen oder Einrichtungen, ein Mieter oder dessen Angehörige, Mitbewohner, Besucher, Lieferanten usw. eine besondere Verunreinigung des Stiegenhauses oder anderer gemeinsam genutzter Gebäudeteile oder der Außenanlagen verursachen, so ist der betreffende Mieter verpflichtet, unverzüglich die Reinigung vorzunehmen.
3. Der Mieter hat im Mietgegenstand für gehörige und ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung (auch in Abwesenheit) zu sorgen.
4. Vor allem bei Kunststofffenstern und erhöhter Wärmedämmung ist auf entsprechenden Luftaustausch und die Vermeidung überhöhter Luftfeuchtigkeit zu achten.
5. Bei erhöhtem Feuchtigkeitsaufkommen z.B. durch Baden, Duschen und Kochen oder aufgrund aufgestellter Pflanzen und Aquarien, ist durch entsprechend häufige und intensive Stoßlüftung – möglichst mit Querdurchlüftung über mehrere Fenster – für den Abtransport der Luftfeuchtigkeit zu sorgen und dies, beispielsweise mit Hygrometern, zu überwachen. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen.
6. Der gesamte Mietgegenstand, vor allem aber Nassräume wie Küche, Bad und Schlafzimmer sind neben dem häufigen Lüften auch ausreichend mit der (den) im Zimmer befindlichen Heizquelle(n) zu beheizen, damit ausreichende Wandtemperaturen eine Schimmelpilzbildung verhindern.
7. In die WC-, Wasch- und Abwaschbecken dürfen keine Abfälle geworfen werden. Abfälle und sonstiger Schmutz sind in die dafür vorgesehenen Müllbehälter zu entleeren.
8. Entstehen durch mangelnde Reinhaltung oder Pflege des Mietgegenstandes oder der gemeinsam benutzten Teile der Wohnanlage, durch falsches (s. o.) Heiz- und Lüftungsverhalten oder durch anderweitiges vertragswidriges oder vorschriftswidriges Verhalten des Mieters Schäden am Mietgegenstand oder an Gebäudeteilen oder aber Nachteile für Mitbewohner, so ist der Mieter zu deren Ersatz verpflichtet.
9. Dies betrifft beispielsweise auch den Ersatz der Kosten für die Bekämpfung von Ungeziefer-, Ratten- und Mäusebefall, wenn dieser durch mangelnde Pflege und Reinhaltung durch den Mieter hervorgerufen wurde.

## **XII. Instandhaltung und Wartung des Mietgegenstandes durch den Mieter**

1. Der Mieter hat alle Einrichtungen bzw. Anlagenteile des Mietgegenstandes, Böden und Bodenbeläge, Wände, Decken sowie sämtliches Inventar pfleglich zu behandeln und eingetretene Beschädigungen sowie ungewöhnliche Abnützungen zu beheben.
2. Er ist verpflichtet, auf seine Kosten – soweit in Hinblick auf die Mietdauer erforderlich – die Schönheitsreparaturen bzw. Bagatellreparaturen innerhalb des Mietgegenstandes auszuführen sowie Rollläden, Markisen, Jalousien, Lichtschalter, Steckdosen, Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, undichte und oder rinnende WC-Spülkästen, Badezimmereinrichtungen (einschließlich Verfließung), Herde und sonstiges Inventar bzw. zum Mietgegenstand gehörige Teile zu warten und im Umfange der mietrechtlichen Bestimmungen (dzt. § 8 Mietrechtsgesetz) instand zu halten. Als Nachweis für die durchgeführten Wartungen sind sämtliche diesbezüglich erstellten Rechnungen aufzubewahren und der Vermieterin auf Wunsch vorzulegen.
3. Sind innerhalb des Mietgegenstandes Wasserauslässe undicht und wird dadurch oder sonst in fahrlässiger Weise ein Mehrverbrauch an Wasser verursacht, kann die Vermieterin dem Mieter diesen Mehrverbrauch anlasten. Die Pflege von Armaturen, Wannen, Duschen usw. insbesondere der Silikonfugen und sonstiger Abdichtungen obliegt dem Mieter und zwar im Umfange der gesetzlich geregelten Mieterpflichten (dzt. § 8 Mietrechtsgesetz), vor allem zur Vermeidung von Nachteilen für das Haus und für andere Mieter.
4. Ist im Rahmen der Nutzung des Mietgegenstandes ein wesentlich höherer Wasserverbrauch gegeben, (z.B. durch Maschinen oder vertraglich vereinbarte Sondernutzung) kann die Vermieterin auf Kosten des Mieters den Einbau eines Subwasserzählers verlangen und/oder ihm sonst den Mehrverbrauch in Rechnung stellen.
5. FI-Schalter (Fehlerstromschutzschalter) sind vom Mieter zweimal jährlich (am besten bei Sommer- bzw. Winterzeitumstellung) durch Probeauslösung auf Funktionsfähigkeit zu testen.
6. Steckdosen, Verteilerdosen und Auslässe dürfen nicht verbaut werden bzw. - müssen durch entsprechende Maßnahmen an Einrichtungsgegenständen so zugänglich gemacht werden, dass Überprüfungen der Elektroanlage jederzeit möglich sind.

## **XIII. Änderungen am Mietgegenstand und außerhalb**

1. Jegliche baulichen Änderungen des Mietgegenstandes und/oder Änderungen seiner Zweckwidmung bedürfen - egal ob eine baubehördliche Bewilligung oder Anzeige notwendig ist oder nicht, die gegebenenfalls der Mieter zu besorgen hat - der vorherigen Anzeige bei der Vermieterin und deren schriftlicher Genehmigung. Details und Beschreibung der geplanten Maßnahme sind beizufügen.
2. Mit den vorgesehenen Arbeiten darf
  - a. erst nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Vermieterin oder
  - b. gemäß § 9 (1) und (2) Mietrechtsgesetz bei Fehlen einer Vermieterantwort nach Ablauf von 2 Monaten ab Eingang der Anzeige bei der Vermieterin oder
  - c. ab Rechtskraft einer genehmigenden Entscheidung begonnen werden.
3. Änderungen innerhalb des Mietgegenstandes, die geeignet sind, Mitbewohner zu beeinträchtigen, das äußere Erscheinungsbild des Hauses zu verändern, die Nutzfläche zu verändern oder die ersten Schäden des Hauses nach sich ziehen könnten, wie beispielsweise
  - a. das Aufstellen von schweren Gegenständen (Apparate, große Aquarien etc.);
  - b. jegliche Veränderungen, die eine Verschlechterung der Trittschalldämmung und Trittschallübertragung insbesondere eine Beeinträchtigung der Nachbarn bewirken können;
  - c. das Entfernen von Heizkörpern einer Zentralheizung;

- d. das Anbringen von Außenjalousien, Rollläden und Markisen;
  - e. Veränderungen an der Gestaltung und Farbe der Außenteile, Außenwände, Balkone und Loggien. Ebenso das Möblieren oder Ausgestalten von Balkonen, Terrassen und Loggien, Laubengänge etc. soweit das Erscheinungsbild bzw. Gesamtbild des Hauses bzw. der Wohnanlage beeinträchtigt wird oder statische Probleme auftreten könnten;
  - f. das Anbringen von Leitungen oder Kabeln (z.B. Zuleitungen von Fernsehantennen etc.), Firmenschildern, sonstigen Vorrichtungen jeglicher Art und Aufschriften, insbesondere zu Reklamezwecken, an den Außenwänden oder an allgemeinen Teilen des Hauses;
  - g. das Anbringen von Rundfunk- und Fernsehantennen, Satellitenschüsseln und ähnlichen Vorrichtungen sowie von Vogelhäuschen und Blumenkästen an den Außenwänden, Außenteilen und an Fenster-, Balkon- und Loggienbrüstungen
  - h. das Anbringen von Vorrichtungen für das Aufhängen von Wäsche oberhalb oder außerhalb der Balkon- oder Loggienbrüstung oder auf Terrassen
- können von der Vermieterin untersagt oder es kann ihre Genehmigung an bestimmte Auflagen oder Bedingungen geknüpft werden.
4. Werden vom Mieter solche Änderungen des Mietgegenstandes ohne vorherige Kontaktaufnahme mit der Vermieterin vorgenommen, so gilt dies als vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes bzw. des Hauses und stellt überdies eine Besitzstörung dar.
  5. Soweit es sich nicht um Veränderungen (Verbesserungen) z.B. gemäß § 9 Abs. 2 Mietrechtsgesetz handelt, hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Verlangen der Vermieterin den früheren Zustand wiederherzustellen.
  6. Jegliche Veränderung an Vorrichtungen, Installationen, Armaturen oder dergleichen (z.B. die Beseitigung oder Beschädigung von vorhandenen Plomben), durch welche andere Personen einschließlich anderer Mieter oder der Vermieterin benachteiligt oder bevorzugt werden könnten oder die das Funktionieren bzw. die Einregelung von gemeinsamen Anlagen und Anlagenteilen verändern können, sind nicht gestattet.
  7. Die Mieter sind nicht befugt, den Stiegenhauslichtautomaten eigenmächtig einzustellen oder sonstige Manipulationen an den allgemeinen elektrischen Einrichtungen vorzunehmen. Jede missbräuchliche Verwendung des Stiegen- oder Kellerlichtes ist zu unterlassen. Auch das Anbringen zusätzlicher Stromauslässe außerhalb des Bestandobjektes ist untersagt.

#### **XIV. Weitergabe und Untervermietung**

Dem Mieter ist die Untervermietung nicht gestattet. Die Vermieterin wird sich auf dieses Untermietverbot jedoch nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt insbesondere vor, wenn

- a. der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll,
- b. der in Aussicht genommene Untermietzins ein im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt
- c. die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach der Aufnahme des Untermieters übersteigen würde, oder
- d. wenn mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.
- e. die Wohnung auf Onlineplattformen, wie z.B. AirBnB, zur Kurzzeitvermietung zur Verfügung gestellt wird.

Solange die Wohnbauförderung aufrecht ist, verpflichtet sich der Mieter, eine Untervermietung nur nach vorheriger Genehmigung durch die Wohnbauförderung vorzunehmen. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln den Entzug der Wohnbauförderung und damit eine erhebliche Mietzinserhöhung zur Folge haben kann.

#### **XV. Abwesenheiten**

Bleibt bei längerer Abwesenheit des Mieters der Mietgegenstand unbeaufsichtigt, so hat der Mieter entweder die Beaufsichtigung des Mietgegenstandes einer Person seines Vertrauens zu übertragen und dies der Vermieterin bekannt zu geben oder der Vermieterin die Schlüssel zum Mietgegenstand sonst in geeigneter Weise zur Verfügung zu halten, andernfalls der Vermieterin berechtigt ist, den Mietgegenstand in dringenden Fällen auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

#### **XVI. Meldepflichten des Mieters**

1. Der Mieter hat jeden innerhalb oder außerhalb des Mietgegenstandes mit diesem zusammenhängenden entstandenen offenkundigen Mangel, der einen ernsten Schaden des Hauses oder der Wohnanlage darstellen könnte oder Umstände im Zusammenhang mit dem Mietgegenstand, die einen Nachteil für die Vermieterin oder andere Mieter darstellen oder nach sich ziehen können, unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen.
2. Für einen, durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden oder Nachteil, insbesondere bei ungenutztem Ablauf von Gewährleistungsfristen, ist der Mieter verantwortlich.
3. Bei neu- oder umgebauten/sanierten Mietobjekten hat der Mieter überdies Mängel und Unzulänglichkeiten der Bauausführung unverzüglich zu melden.

4. Die Vermieterin darf Instandsetzungsarbeiten und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, nach Maßgabe der geltenden gesetzlichen Regelungen auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
5. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume – auch im Falle längerer Abwesenheit – zugänglich zu machen und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern, andernfalls hat er die dadurch entstehenden Unkosten und Nachteile zu tragen.

## **XVII. Mitbenützungsrechte in der Wohnanlage und an sonstigen allgemeinen Gebäudeteilen**

1. Dem Mieter wird ein Mitbenützungsrecht an den zum persönlichen oder gemeinsamen Gebrauch aller Mieter bestimmten Einrichtungen und Anlagen des Hauses (z.B. Zentralheizung, Aufzüge, Waschmaschinen, u. ä., Gemeinschaftsantennen, Waschküchen, Trockenböden, allgemeine Abstellräume, Hofflächen mit den darauf befindlichen Anlagen) in dem von der Vermieterin jeweils eingeräumten Ausmaß und nach allenfalls gesondert festgesetzten Bestimmungen bzw. bestehenden Regelungen eingeräumt.
2. Hinsichtlich von nicht individuell vermieteten Flächen in der Wohnanlage, allgemeinen Teilen des Hauses, allgemein nutzbaren Räumen usw. wird ausdrücklich die Mitbenützung nur gegen jederzeitigen Widerruf eingeräumt, soweit es sich nicht um den direkten Zugang zum Mietobjekt samt individuell auf Dauer überlassenem Zubehör und Nebenräumen handelt. Die Vermieterin behält sich bauliche Umgestaltungen und sonstige Änderungen, insbesondere zur Wohnumfeldverbesserung oder im Zusammenhang mit benachbarten Objekten ausdrücklich vor.

## **XVIII. Personen- und Lastenaufzüge, Stapelparker**

1. Bei Vorhandensein eines Personen- oder Lastenaufzugs und bei mechanisch bewegten Parksysteimen (Stapelparkern, Parkpaletten) ist jede missbräuchliche Verwendung, die der kundgemachten Bedienungsanleitung widerspricht, verboten.
2. Eine Haftung der Vermieterin für Schadenersatzansprüche wegen Sachschäden ist ausgeschlossen, es sei denn, dass die Vermieterin ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft. Kindern unter zwölf Jahren ist die Benützung eines Aufzuges nur in Begleitung Erwachsener gestattet. Weiteres ist darauf zu achten, dass sich Kinder nicht unbeaufsichtigt im Bereich der genannten Parksysteime aufhalten.
3. Vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge sowie mechanisch bewegte Parksysteime werden von der Vermieterin sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen einzuhalten und den Weisungen der Person, die mit der Aufsicht betraut ist (HausbesorgerIn, Aufzugswart etc.), unbedingt Folge zu leisten. Störungen sind unverzüglich dem Hausbesorger bzw. dem Hausbetreuer oder der Vermieterin zu melden.

## **XIX. Abstellplätze**

1. Der Mieter ist – auf nicht individuell vermieteten und gekennzeichneten Flächen – nach Maßgabe des vorhandenen Platzes – berechtigt, einen Personenkraftwagen (oder ein einspuriges Kraftfahrzeug) mit gültigem Kennzeichen abzustellen. Die Inanspruchnahme mehrerer Abstellplätze, sei es für Personenkraftwagen mit Wechselkennzeichen oder für mehr als einen Personenkraftwagen pro Mietgegenstand, ungeachtet der Zahl der Bewohner desselben, ist unzulässig.
2. Besucher oder Lieferanten sind – falls vorhanden – auf die Besucherparkplätze zu verweisen.
3. Sofern der Mieter oder die zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie Besucher, Kunden etc.
  - a. auf nicht individuell gemieteten Abstellplätzen mehr als einen Personenkraftwagen oder einen Personenkraftwagen, der nicht ordnungsgemäß angemeldet oder an dem kein polizeiliches Kennzeichen angebracht ist abstellt,
  - b. andere Fahrzeuge (Lastkraftwagen, Anhänger, Wohnwagen, Wohnmobile, Motor- oder Segelboote etc.), Gegenstände oder Sachen abstellt bzw. lagert,
  - c. Fahrzeuge, Gegenstände oder Sachen auf einem Abstellplatz abstellt bzw. lagert, der nicht dem Haus zugeordnet ist, in dem sich sein Mietgegenstand befindet,ist die Vermieterin berechtigt, das (die) unzulässig abgestellte(n) Fahrzeug(e) bzw. gelagerten Gegenstände und Sachen auf Kosten des Mieters zu entfernen und an geeignetem Ort entgeltlich einzustellen bzw. einzulagern. Diese Bestimmungen gelten sowohl für entgeltlich als auch unentgeltlich überlassene Abstellplätze.
4. Ist eine Ausforschung des Fahrzeugbesitzers durch die Vermieterin wegen Verstoßes gegen vertragliche Vereinbarungen oder Regelungen notwendig, so hat der Fahrzeugbesitzer die nachweislich aufgewendeten Kosten der Ausforschung und zusätzlich eine halbe Stunde Sonderverwaltungskosten zu bezahlen.
5. Das Abstellen sonstiger Fahrzeuge (Kinderwagen, Handwagen, Fahrräder etc.) oder von sonstigen Gegenständen ist außerhalb des Mietgegenstandes nur auf hierfür vorgesehenen Flächen gestattet.
6. Auf individuell angemieteten oder mitgemieteten Abstellplätzen sind Besitzstörungen oder Beschädigungen am überlassenen Abstellplatz durch Dritte vom Mieter selbst zu ahnden und allenfalls mit geeigneten rechtlichen Maßnahmen für die Einhaltung dieser Regelungen zu sorgen.

## **XX. Sicherheit in der Wohnanlage**

1. Haus- und Hoftüren sowie Sicherheits- und Brandschutztüren sind generell geschlossen zu halten. Die Weitergabe von Haus- und Hoftorschlüssel an hausfremde Personen (ausgenommen Pflegepersonen oder ständige Hilfskräfte, Angestellte etc.) ist nicht gestattet und kann zur kostenpflichtigen Auswechslung der Schlösser und Schlüssel führen.
2. Verliert der Mieter Wohnungs- bzw. Haustorschlüssel oder wird durch Verwendung eines beschädigten Schlüssels oder durch nicht fachgemäß hergestellte Nachschlüssel das Türschloss unbrauchbar, so hat der Mieter die Kosten für die Erneuerung der betroffenen Zylinder sowie die Kosten für das Auswechseln sämtlicher vorhandener Schlüssel zu tragen.
3. Alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften gelten und sind auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt wird.
4. Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung der Vermieterin und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Ofen und Herde ist vom Mieter auf eigene Kosten und Gefahr zu sorgen.
5. Werden angekündigte Sicherheitsüberprüfungen durchgeführt, so verpflichtet sich der Mieter bei diesen Terminen anwesend zu sein und alle erforderlichen Räumlichkeiten, Feuerstätten und zu überprüfenden Geräte zugänglich zu machen. Werden Ersatztermine aufgrund von Umständen, die im Bereich des Mieters liegen, notwendig, so hat der Mieter dafür die Kosten zu übernehmen.
6. In Stiegenhäusern, Kellern, Dachböden, Zugängen oder ähnlichen nicht individuell überlassenen Räumlichkeiten, ebenso in Garagen, Parkhäusern etc. wird ausdrücklich Rauchverbot vereinbart.
7. Das Aufbewahren leicht brennbarer oder explosiver Flüssigkeiten (Treibstoffe etc.) sowie leicht entzündlicher Gegenstände (z.B. Papier, Zeitungen, Matratzen, alte Kleider, Polstermöbel, Fahrzeuge oder Gegenstände mit gefülltem Tank u.ä.) in Kellern, Kellerabteilen, angemieteten Lagerräumen und am Dachboden ist verboten. Bei der Lagerung von Heizöl sind die einschlägigen behördlichen Richtlinien zu beachten. Ablagerungen in Garagen, Tiefgaragen und auf Abstellplätzen sind ebenso aus feuerpolizeilichen Gründen verboten.
8. Jegliches feuergefährliche Hantieren in der Wohnanlage ist verboten.
9. Stiegenhäuser, Gänge, Hauszugänge, Hauseingänge, Hofeinfahrten, Garagenvorplätze und -zufahrten usw. sind im Sinne der bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen von jeglichen Fahrnissen freizuhalten, um sie gefahrlos als Fluchtwege benutzen zu können und keine Brandquellen entstehen zu lassen. Elektroverteilerkästen, Gashaupthähne, Leitungswasserhähne bzw. – auslässe müssen ebenfalls immer frei zugänglich sein. Feuerwehrezufahrten und entsprechend gekennzeichnete Sperrflächen in der Wohnanlage sind ausnahmslos freizuhalten.
10. Der Mieter ist verpflichtet, allenfalls bestehende Bedienungs-, Justier- und Betriebsanleitungen für Geräte, Einrichtungen und Anlagen (Lifte, mechanische Parkeinrichtungen wie Stapelparker, mechanische Wohnraumlüftung etc.) zu studieren und zu befolgen.

## **XXI. Beschädigungen**

Für jede Beschädigung und ungewöhnliche Abnutzung des Mietgegenstandes und des Hauses sowie sämtlicher zum Haus oder zum Mietgegenstand gehöriger Teile und Teile der Liegenschaft haftet der Mieter, soweit die Beschädigung oder Substanzbeeinträchtigung von ihm oder ihm zurechenbaren Personen (z.B. Angehörige, Mitbewohnern, Besucher, Lieferanten usw.) verschuldet worden ist.

## **XXII. Tierhaltung**

1. Das Halten von wohnungsüblichen, in Behältnissen gehaltenen, ungefährlichen Kleintieren wie z.B. kleinen Ziervögeln, Zierfischen, Hamstern und kleinen Schildkröten) ist grundsätzlich gestattet.
2. Die Vermieterin kann die Tierhaltung unter Angabe des konkreten Grundes jederzeit untersagen, wenn es dadurch zu einer Beeinträchtigung anderer Hausbewohner etwa durch Lärm, Verunreinigungen, Gerüche oder Allergien kommt bzw. eine solche konkret und nachweislich zu befürchten ist.
3. Die Haltung anderer Tiere, insbesondere von Hunden und Katzen, bedarf einer gesonderten, schriftlichen Genehmigung der Vermieterin, die vor Beginn der Tierhaltung einzuholen ist und die an bestimmte Auflagen und Bedingungen geknüpft werden kann.
4. Die Haltung von Tieren, auf die der Bewohner aus medizinischen Gründen angewiesen ist (wie Blinden- oder Behindertenbegleithunde) ist gestattet.
5. Die Haltung von Hunderassen, bei denen angesichts ihrer Größe und/oder ihrer Beißkraft sowie der sonst erwiesenen Gefährlichkeit für die Gesundheit von Menschen (und insbesondere auch von Kindern) ein Risiko für die übrigen Bewohner der Wohnanlage nicht ausgeschlossen werden kann und von giftigen Tieren bzw. von Tieren, die wegen ihrer Art, Größe oder Eigenschaften für die Haltung in Wohnhäusern ungeeignet sind oder von denen nach den Erkenntnissen der Tierkunde auf Grund ihrer wesensmäßig typischen Verhaltensweise angenommen werden kann, dass sie die Sicherheit von Menschen gefährden, wenn sie in unsachgemäßer Verwahrung gehalten werden, ist nicht erlaubt.

## **XXIII. Zusammenleben mit gegenseitiger Rücksichtnahme und Respekt**

1. Als vertragliche Regelungen, Ordnungsvorschriften und Pflichten gelten neben den vorliegenden Bestimmungen auch sämtliche in Gemeinschaftsräumen und -anlagen angebrachte Hinweis-, Gebots- und Verbotstafeln in jeglicher Form und

Gestaltung, sowie angebrachte oder ausgehängte spezielle Ordnungsvorschriften wie Reinigungsplan, Waschordnung udgl.

2. Im Interesse eines friedlichen Zusammenlebens ist der Mieter zu rücksichtsvollem Verhalten gegenüber den Mitbewohnern sowie zu gegenseitigem Respekt verpflichtet.
3. Die Vermieterin beabsichtigt mit diesen Bestimmungen jedem Mieter das Wohnen im Hause in Ruhe und Ordnung zu sichern. Darüber hinaus dienen diese Regelungen der Schonung und Erhaltung der Wohnanlage.
4. Ein Verhalten entgegen dieser Vorschriften ist ausdrücklich als Vertragsverletzung anzusehen.
5. Der Mieter ist zur Einhaltung der Hausordnung verpflichtet. Darüber hinaus haftet der Mieter für die Einhaltung der Hausordnung auch für Angehörige seines Haushalts und Personen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.

#### **XXIV. Maßnahmen gegen Ruhestörung - Nachtruhe**

1. In der Zeit zwischen 22 Uhr und 7 Uhr darf die Nachtruhe in keiner Weise gestört werden. Auch tagsüber sind Lärmbelästigungen zu vermeiden.
2. Werden Waschmaschinen, Trockner, Geschirrspüler u. ä. in Betrieb genommen, so sind diese Geräte während des Betriebes ausreichend zu beaufsichtigen. Die Inbetriebnahme darf nicht während der Nachtruhe erfolgen. Um auch während des Tages eine Lärmbelästigung anderer Mitbewohner zu vermeiden, sind solche Geräte im Bedarfsfall auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen.
3. Jedes Lärmen, Schreien, Türenzuschlagen, lautes Telefonieren, übermäßig lautes und langes Spielen auf Musikinstrumenten, das über Zimmerlautstärke hinausgehende Einstellen von Rundfunk- und Fernsehgeräten oder von Musikapparaten ist bei Tag und Nacht unbedingt zu unterlassen.
4. Die Ausübung von Arbeiten, auch mit gewerbebehördlicher Genehmigung, durch welche Mitbewohner in ihrer Ruhe gestört werden können, ist nicht erlaubt.

#### **XXV. Änderungen beim Vertragspartner**

1. Der Mieter bzw. sein Rechtsnachfolger hat alle Datenänderungen hinsichtlich seiner Person (Namensänderung, usw.) und allfällige, nicht nur kurze, vorübergehende Wohnsitzwechsel, insbesondere jene, die eine Zustellung an die Adresse des Mietgegenstandes nach den gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Zustellgesetz) unzulässig oder unmöglich machen würden, zugleich mit der behördlichen Meldung der Vermieterin schriftlich bekannt zu geben.
2. Solange keine andere Adresse schriftlich bekannt gegeben wurde, können Schriftstücke der Vermieterin rechtswirksam an den Mietgegenstand zugestellt werden.
3. Der Mieter erklärt sich schon jetzt damit einverstanden, dass Informationen und schriftliche Mitteilungen auch elektronisch zugestellt oder zur Kenntnis gebracht werden können, sobald das Gesetz das erlaubt (z.B. Betriebskostenabrechnungen).
4. Werden gesetzlich vorgeschriebene Anzeigen an die Vermieterin, etwa nach dem derzeitigen § 12 Mietrechtsgesetz, nicht oder verspätet vorgenommen, sind alle der Vermieterin daraus entstehende Nachteile zu ersetzen.

#### **XXVI. Erklärungen des Mieters**

Falls mehrere Personen gemeinschaftlich Mieter des Mietgegenstandes sind, gelten alle Erklärungen hinsichtlich des Mietgegenstandes, die ein Mitmieter allein gegenüber der Vermieterin abgibt, auch für alle übrigen Mitmieter als rechtsverbindlich und für den gesamten Mietgegenstand abgegeben, außer bei Erklärungen zur Auflösung des Vertrages.

#### **XXVII. Datenschutz**

Der Mieter gibt sein Einverständnis, dass seine persönlichen Daten automationsunterstützt gespeichert und verarbeitet werden und dass diese an das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung sowie an die Stadt Linz für Zwecke des Wohnungswesens, an die das Haus beliefernden Versorgungsunternehmen insbesondere an die Versorgungsunternehmen der Unternehmensgruppe Linz (z.B. LINZ AG, etc.) als auch an Professionisten zur Behebung von Störungen und Schäden weitergegeben werden dürfen.

#### **XXVIII. Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietgegenstandes**

1. Eine Aufkündigung des Mieters kann nach Ablauf von sechs Monaten ab Vertragsbeginn unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils zum letzten Tag eines Monats schriftlich (nicht per Mail oder Fax) erfolgen.
2. Bei Vorliegen eines Tatbestandes, der den Kündigungsgrund des § 30 (2) Z 1, Z 3, Z 4 oder Z 6 Mietrechtsgesetz darstellt, ist die Vermieterin berechtigt, den Mietvertrag mit nur einmonatiger Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten aufzukündigen, soweit nicht überhaupt die Voraussetzungen zur Aufhebung des Mietvertrages gemäß § 1118 ABGB vorliegen. Es bleibt der Vermieterin unbenommen, bei Vorliegen eines Tatbestandes nach § 1118 ABGB die sofortige Vertragsauflösung zu erklären.

3. Sofern der gegenständlichen Wohnung ein Stellplatz in einer Garage oder im Freien zugeordnet wurde, der für behindertengerechtes Parken geeignet ist und bisher von einem nicht behinderten Mieter benutzt wird, gilt gem. § 30 (2) Zi.13 MRG ein Teilkündigungsrecht der Vermieterin als vereinbart, wenn der Bedarf nach einem Behindertenparkplatz bei einem anderen Mieter eintritt, bzw. ein neuer Mieter mit Bedarf einzieht.
  - a. Unter Bedarf ist dabei das Vorhandensein einer körperlichen Behinderung zu verstehen, die einen erhöhten Platzbedarf beim Ein – und Aussteigen und für die Benutzung von Geh- und Fortbewegungshilfen erfordert.
  - b. Für den Fall der Teilkündigung wegen eingetretenen Bedarfes verpflichtet sich die Vermieterin, im Bereich der für die Wohnanlage gewidmeten Abstellflächen einen Ersatzparkplatz zur Verfügung zu stellen.
  - c. Änderungen bei der Entfernung zum Eingang in das Stiegenhaus sind dabei zu vernachlässigen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, bei verspäteter Rückgabe des Mietgegenstandes das Entgelt und die sonstigen aus dem Mietverhältnis entstandenen Zahlungen bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen vollständigen Räumung und Übergabe des Mietgegenstandes als Entschädigung (Benützungsentgelt) zu entrichten, unbeschadet weitergehender Schadenersatzansprüche. Das Benützungsverhältnis unterliegt denselben Bedingungen wie das ehemalige Mietverhältnis.
5. Die Vermieterin ist verpflichtet, rückzahlbare Beträge (z.B. gem. § 17 WGG abbeschriebene Finanzierungsbeiträge, Kautionen samt Verzinsung, Aufwandsersatzansprüche) des Mietgegenstandes an den Mieter binnen acht Wochen zu retournieren. Die Vermieterin ist berechtigt, von den am Tage der Rückgabe zu Buche stehenden Kautionen und Finanzierungsbeiträgen sowie sonstigen Guthaben des Mieters alle eigenen Forderungen kompensationsweise einzubehalten, insbesondere jene, die zur Deckung allenfalls bestehender Entgelt- bzw. Mietenrückstände sowie der vom Mieter zu verantwortenden Schäden und Instandsetzungsarbeiten notwendig sind.
6. Bei Auszug hat der Mieter den Mietgegenstand samt Zubehör und das laut gemeinsamen Protokoll übernommene Inventar vollständig, gebrauchsfähig, gereinigt und mit allen, auch den von ihm selbst angeschafften Schlüsseln zurückzugeben.
7. Sollten Einlagerungen vom Inventar des Mieters z.B. durch behördliche oder gerichtliche Anordnung notwendig werden, so ist der Mieter für entstandene Einlagerungs-, Auslagerungs- und Lagerkosten ersatzpflichtig. Die Lagerung kann von der Vermieterin beendet werden, wenn nicht binnen 3 Monaten eine Abholung erfolgt. Die Gegenstände können danach von der Vermieterin nach ihrer Wahl entsorgt, verkauft oder einem karitativen Zweck zugeführt werden.
8. Der Vermieterin, einem von ihr Beauftragten oder von der Vermieterin ausgewählten Wohnungsinteressenten mit entsprechender Berechtigung ist innerhalb der Kündigungsfrist zur Tageszeit und gegen Terminvereinbarung die Besichtigung des Mietgegenstandes in allen Teilen zu ermöglichen.
9. Wird der Mietgegenstand vom Mieter vorzeitig geräumt oder werden vorher unverlangt die Schlüssel der Vermieterin oder dem Nachmieter übermittelt, so schuldet er trotzdem das Entgelt (die Bruttomiete) bis zum vertragsmäßigen Kündigungstermin. Wird der Mietgegenstand infolge einer Vereinbarung zwischen Vormieter und Nachmieter vorzeitig vom Nachmieter bezogen, so ist dennoch der ausscheidende Mieter bis zum letzten Tag seines Mietverhältnisses zur Zahlung des geschuldeten Mietzinses verpflichtet. Weiteres bleiben sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis bis zum Kündigungstermin aufrecht.

## **XXIX. Rechtslage**

Alle zitierten Gesetzesinhalte beziehen sich auf die bei Unterfertigung bestehende Rechtslage. Bei Änderung der Rechtslage gelten die Nachfolgebestimmungen sinngemäß. Aufgehobene Bestimmungen wären dann nicht mehr Inhalt der Vereinbarung. Sollten durch Gesetz oder Judikatur einzelne Vertragspunkte unzulässig werden, so treten nur die betroffenen Regelungen außer Kraft, der übrige Vertrag bleibt jedoch aufrecht.