

# MIETVERTRAG

abgeschlossen  
zwischen

APHRODITE Bauträger AG, Lindengasse 55, 1070 Wien,  
vertreten durch  
Verband Wiener Arbeiterheime,  
Immobilienverwaltung, Lindengasse 55, 1070 Wien

im Folgenden kurz **Vermieterin** genannt, einerseits

und

**Frau / Herr**

,

derzeit wohnhaft in: ,

,

im Folgenden kurz **Mieter** genannt,  
andererseits wie folgt:

Feststellung: Die im vorliegenden Vertrag verwendete Bezeichnung „Mieter“ ist geschlechtsneutral und gilt für Personen weiblichen, männlichen oder sonstigen Geschlechts sowie für eine Mehrzahl von Mietern.

## Präambel

Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft in 1220 Wien, EZ 6719, KG 01651 Aspern mit der Adresse Lina-Bo-Bardi Platz 3, 1220 Wien.

Auf der genannten Liegenschaft wurde eine Wohnhausanlage errichtet, die Finanzierung erfolgte ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund der am 05.10.2020 erteilten Baubewilligung.

## I.

### Mietgegenstand

Die Vermieterin vermietet an den Mieter und dieser mietet von der Vermieterin die im beiliegenden und einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan bezeichnete Wohnung, in diesem Gebäude bestehend aus mit m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und einem Nutzwert von .

Mitvermietet sind: Ein Kellerabteil mit analoger Top Nr. sowie ein Hochbeetanteil mit analoger Top Nr.

Das Haus Lina-Bo-Bardi-Platz 3 wurde aufgrund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet. Auf das gegenständliche Mietverhältnis finden daher nur die Bestimmungen des §§ 14, 16 b, 29-36, 45, 46 und 49 des Mietrechtsgesetzes Anwendung, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II Hauptstückes des Mietrechtsgesetzes.

## II.

### Mietdauer, Übergabe, Mietzweck

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und ist von jedem der Vertragsteile unter Einhaltung einer 3 (drei)-monatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines jeden Monats kündbar. Von Seiten der Vermieterin jedoch nur aus den in § 30 Abs. 2 MRG genannten Gründen sowie aus dem in Pkt. X. des Vertrages vereinbarten wichtigen Grund.

Gebrauchshindernde Mängel am Mietobjekt werden im Übergabeprotokoll festgehalten und sind von der Vermieterin binnen angemessener Frist zu beheben. Erscheint der Mieter aus eigenem Verschulden nicht zum vereinbarten Übergabetermin, tritt dennoch der Beginn des Mietverhältnisses und damit die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung des Entgeltes ein.

Im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter kein Recht der Weitergabe der Wohnung oder der Nominierung eines Nachmieters, auch dürfen keinesfalls Realitätenvermittler, Gebäudeverwalter oder andere Vermittlungsbüros eingeschaltet werden. Der Mietgegenstand ist unter Beachtung der Punkte VII. und VIII. dieses Vertrages an die Vermieterin zurückzustellen.

Wird im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Rückgabe des Mietgegenstandes verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, den Mietzins und die Betriebskosten zuzüglich Umsatzsteuer bis zur vollständigen Räumung als Benützungsentgelt zu entrichten. Die Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche behält sich die Vermieterin ausdrücklich vor.

Die Vermietung erfolgt zu eigenen Wohnzwecken des Mieters bzw. der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Mitbewohner. Jede wesentliche Änderung dieses Verwendungszweckes bedarf der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.

### III. Finanzierungsbeitrag, Mietzins

Der Mieter leistet einen Finanzierungsbeitrag, der mit € 150,- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (= € 144,57 pro Nutzwert) vereinbart wird. Der Finanzierungsbeitrag wird auf die Gesamt-Nutzwerte der Wohnhausanlage umgelegt.

Der Finanzierungsbeitrag beträgt sohin für die mietvertragsgegenständliche Wohnung (            m<sup>2</sup>  
Nutzfläche =            Nutzwerte):

Grundkostenbeitrag	€	---
Baukostenbeitrag	€	
Errechneter Finanzierungsbeitrag daher	€	

Der Finanzierungsbeitrag ist längstens binnen 21 Tage nach Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung durch den Mieter jedenfalls aber vor Übergabe des Mietgegenstandes zur Zahlung fällig.

Der Finanzierungsbeitrag ist auf das Konto Nr. **IBAN: AT92 2011 1280 1567 7412, BIC: GIBAAWWXXX, lautend auf Aphrodite Bauträger AG BV Aspern H6 (2205)**, einzuzahlen. Der Mietvertrag wird von der Vermieterin erst unterfertigt und ausgehändigt, wenn die vollständige Einzahlung erfolgt ist.

Bei Rücktritt des Mieters vom Vertrag vor Übergabe des Mietobjektes ist die Vermieterin berechtigt eine Bearbeitungsgebühr von € 500,-, zzgl. Ust. einzuheben, außer der Rücktritt des Mieters erfolgte durch unverschuldete Notlage, insbesondere Arbeitslosigkeit, Scheidung oder durch längere Krankheit. Die entsprechenden Nachweise hat der Mieter binnen 1 Woche zu übermitteln. Diesfalls wird ein bereits eingezahlter Finanzierungsbeitrag unter Berücksichtigung allfälliger Zinsen abzüglich einer Kostenpauschale (derzeit € 40,-) an den Wohnungswerber zurückgezahlt.

Der Finanzierungsbeitrag wurde auf der Basis der Einreich- bzw. Berechnungsgrundlagen ermittelt und wird nach Vorliegen der endgültigen Nutzflächenberechnung noch entsprechend korrigiert. Eine diesbezügliche Nach- oder Rückzahlung hat sodann binnen 14 Tagen nach Legung der Endabrechnung an den Mieter zu erfolgen.

Im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses hat die Vermieterin den Finanzierungsbeitrag, vermindert um eine Verwohung in Höhe von 1 % p. a. gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung (Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien), bei allfälligem früheren Bezug der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt, nach Verrechnung bzw. Abzug von allfälligen Ansprüchen aus dem Mietverhältnis, längstens binnen acht Wochen ab dem Ende des

Mietverhältnisses an den Mieter, auf das von diesem schriftlich bekanntzugebende Konto, zurückzuzahlen.

Für die Überlassung des Mietgegenstandes hat der Mieter der Vermieterin ferner ab Beginn des Mietverhältnisses (Punkt II.) eine angemessene monatliche Miete im Voraus bis jeweils zum 5. des Monats auf das **Konto Nr. IBAN: AT57 2011 1281 6425 7404, BIC: GIBAATWWXXX lautend auf VWA Immobilienverwaltung/HV Aphrodite 0905/1107/2204/2304/2205** zu entrichten, welche wie folgt vereinbart wird:

- a) Für den Zeitraum bis **inkl. Dezember 2032** (Kapitalbereitstellungsdauer = 10 Jahre) beträgt der monatliche Hauptmietzins netto **€ 8,53 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche** (€ 8,22 pro Nutzwert),

gesamt sohin

€

- b) **Ab 01.01.2033** wird monatlich ein Hauptmietzins iHv netto **€ 9,76 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche** (= € 9,41 pro Nutzwert) (zzgl. des sich aus der Wertsicherungsklausel ergebenden Erhöhungsbetrages) vereinbart.

Bei dem Betrag von € 9,76 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche handelt es sich um jene Mietzinshöhe pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für die gegenständliche Wohnung angemessen und zulässig ist.

Die Hauptmietzinse gem. lit. a) und b) sind wertgesichert und vermindern oder erhöhen sich jeweils in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 oder des an seine Stelle tretenden Index für den, dem Erstbezug der Wohnung vorangehenden Juni, zu den jeweiligen Indexwerten für Juni der jeweiligen Folgejahre ergibt. Die letzte der Verrechnung zugrunde gelegte Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Veränderung. Die Anpassung erfolgt jeweils zum 1. Jänner des Folgejahres.

#### c) Nebenkosten

Der Mieter trägt weiters die auf das Mietobjekt anteilig entfallenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Kosten für besondere Aufwendungen unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen der §§ 21-24 MRG. Hierfür werden monatlich derzeit folgende Akontobeträge eingehoben:

Betriebskosten:	<b>derzeit</b>	<b>€</b>
Liftkosten:	<b>derzeit</b>	<b>€</b>

#### d) Umsatzsteuer

Die auf den Mietzins samt Nebenkosten sowie der aliquoten Anrechnung des Finanzierungsbeitrages pro Monat entfallende Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, das sind	<b>derzeit</b>	<b>€</b>
--	----------------	----------

**Gesamtentgelt sohin** **€** \_\_\_\_\_

Im Falle eines Zahlungsverzuges ist die Vermieterin berechtigt, für den Mahnlauf eine Gebühr von € 40,- sowie Verzugszinsen in Höhe von 9% p.a. in Rechnung zu stellen. Bei Bestehen von Rückständen werden eingehende Zahlungen – mangels anderslautender Widmungen – zuerst auf Kosten, dann auf Zinsen und sodann auf die älteste noch offene Mietzinsschuld angerechnet.

Eine Aufrechnung etwaiger Gegenforderungen des Mieters gegen das monatliche Entgelt wird ausgeschlossen, ausgenommen die Vermieterin ist zahlungsunfähig, die Gegenforderungen des Mieters stehen im rechtlichen oder tatsächlichen Zusammenhang mit dem Entgelt oder die Gegenforderungen des Mieters wurden gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt.

Die Berechnung des monatlichen Entgeltes basiert auf den vorläufigen Nutzflächen. Ergeben sich nach der Baufertigstellung bzw. Benützungsbewilligung durch Nutzflächenänderungen Abweichungen von den vorgenannten vorläufig ermittelten Werten, so wird auch das monatliche Entgelt entsprechend neu berechnet und ist das so berechnete neue Entgelt ab der nächstfolgenden monatlichen Vorschreibung vom Mieter zu entrichten.

Die unter lit. c) angeführten Nebenkosten sind mit den von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Beträgen samt Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe akontiert und werden für jedes Kalenderjahr in der ersten Hälfte des Folgejahres abgerechnet. Zu Lasten der Betriebskosten wird eine angemessene Versicherung gegen Brandschäden, Leitungswasser- einschließlich Korrosionsschäden, Sturm-, Glasbruch- und Vandalismusschäden sowie gegen Inanspruchnahme der Vermieterin aus einer gesetzlichen Haftpflicht als Eigentümerin der Liegenschaft und Baulichkeiten abgeschlossen und aufrechterhalten. Der Mieter ist damit

- einverstanden  
 nicht einverstanden

Sofern jede Wohnung mit einem separaten Wasserzähler ausgestattet wird, erfolgt die Verrechnung der Wasser- und Abwassergebühren nach dem tatsächlichen Verbrauch. Der Mieter ist damit

- einverstanden  
 nicht einverstanden

Die Kosten der Beheizung/Kühlung des Mietgegenstandes, sowie die Kosten für Warm- und Kaltwasser werden direkt zwischen dem Mieter und der von der Vermieterin ausgewählten Fremdfirma verrechnet. Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss eines entsprechenden Bezugs- und Verrechnungsvertrages.

Die Kosten für Strom, Telefon, Kabel-TV, Internet oder sonstiger Kommunikationseinrichtungen sind vom Mieter gesondert zu tragen und direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen aufgrund abzuschließender Bezugsverträge zu verrechnen.

#### **IV. Kautio**

Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Vermieterin gegen den Mieter aus dem gegenständlichen Vertrag leistet der Mieter vor Übergabe des Mietobjektes eine Kautio in Höhe von **€ 0.000,00 (3 Monatsmieten, gerundet)**

Diese ist entweder in bar (bei Vertragsabschluss) oder auf das Konto: **ERSTE BANK Konto Nr. IBAN: AT43 2011 1300 0100 7461, BIC: GIBATWXXXX** lautend auf Aphrodite BT AG Ordinario einzuzahlen.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Wartungsmängel oder Schäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses, einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung), zu befriedigen.

Im Falle der gänzlichen oder teilweisen Inanspruchnahme der Kautio ist der Mieter verpflichtet, die Kautio unverzüglich wieder aufzufüllen.

Die Kautio ist nach Vertragsbeendigung erst dann an den Mieter auszufolgen, wenn dieser die Wohnung ordnungsgemäß zurückgestellt und der Vermieterin nachgewiesen hat, dass sämtliche Verpflichtungen, insbesondere die ihn treffenden Zahlungspflichten, erfüllt wurden.

Die Kautio wird mit dem Zinssatz für täglich fällige Spareinlagen verzinst  
Der Mietvertrag wird von der Vermieterin erst unterfertigt und ausgehändigt, wenn die vollständige Einzahlung erfolgt ist und vorgelegt wurde.

## **V. Beschaffenheit des Mietgegenstandes**

Der Mietgegenstand wird von der Vermieterin an den Mieter in ordnungsgemäßen Zustand, der Bau- und Ausstattungsbeschreibung inklusive Küchenausstattung lt. Ausstattungsliste entsprechend übergeben. Der tatsächliche Zustand bei Übergabe wird in einem bei der Übergabe anzufertigenden Übergabeprotokoll festgehalten. In diesem Übergabeprotokoll werden Mängel oder eine von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Ausführung festgehalten.

Der Mieter ist darüber informiert, dass sich in unmittelbarer Umgebung Gewerbebetriebe sowie eine U-Bahn-Station befinden und die mit deren Betrieb verbundenen Lärmbeeinträchtigungen und Menschenansammlungen seitens der Vermieterin nicht unterbunden werden können. Der Mieter erklärt in Kenntnis dieser Tatsache auf diesbezügliche Ansprüche, insbesondere auch aus dem Titel der Mietzinsminderung, gegen die Vermieterin zu verzichten.

## **VI. Benützung**

Der Mietgegenstand darf zu dem im Punkt II. angeführten Zweck benützt werden. Der Mieter ist weiters zur Benützung der Gemeinschaftsanlagen, insbesondere des Liftes berechtigt.

Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietgegenstand aus wichtigem Grund gegen vorherige Ankündigung und Terminabsprache, insbesondere zur Vornahme von notwendigen Arbeiten am Gebäude, zu betreten.

Die Vermieterin ist weiters berechtigt, den Mietgegenstand innerhalb der letzten 6 Wochen vor Beendigung des Mietverhältnisses 1x pro Woche nach Terminvereinbarung mit Mietinteressenten zu besichtigen. Der Mieter verpflichtet sich, Mietinteressenten entsprechend Zutritt zu gewähren.

## **VII. Untervermietung**

Eine Untervermietung, sonstige Überlassung oder Weitergabe des Mietgegenstandes bzw. Einräumung von Benützungsrechten an dritte Personen, ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich ist nur nach Maßgabe der mietrechtlichen Bestimmungen zulässig.

## **VIII. Instandhaltung und Nutzung**

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand vertragsgemäß und schonend zu benutzen und samt den für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere die Strom-, Wasser- sowie Kühlungs-, Beheizungs- und Sanitärinstallationen, Rauchmelder, Außenrollläden, Lüftungsventilatoren, Schließanlage, Brieffach, Gegensprechanlage samt Kamera auf Vertragsdauer selbst und auf seine eigenen Kosten zu warten und soweit es sich nicht um die Erhaltung allgemeiner Teile, um die Behebung ernster Schäden des Hauses, die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen oder die Erhaltung eines mitvermieteten Wärmebereitungsgerätes handelt, so instand zu halten, dass der Vermieterin und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Unter Wartung wird die Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung auf Funktionstüchtigkeit in angemessenen Abständen verstanden. Darunter fällt insbesondere die Dichtheitsprüfung von Fugen, die Entlüftung von Heizkörpern, der Austausch von Filtern und Batterien.

Silikonfugen sind regelmäßig auf ihre Elastizität und Dichtheit zu überprüfen und ggfs. zu erneuern sofern es sich um einfache Reparaturen handelt, die ohne spezifisches Fachwissen durchgeführt werden können.

Für Terrasse, Balkon, Loggia, Garten sowie Holzdeck gilt Folgendes:

Die Freiflächen sind regelmäßig fachgerecht zu reinigen. Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Ablagerung von Abfall jeder Art, die Errichtung von Pools, das Aufstellen von Gartenhütten, Rankgittern, Abtrennungen, Pflanzentrögen o.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.

Bei Terrassen (Balkon) und Loggien ist weiters dafür zu sorgen, dass vorhandene Abflüsse regelmäßig gereinigt werden.

Der Wasseranschluss im Freien ist im Winter zu sperren und zu entleeren.

Das Holzdeck muss gut durchlüftet sein, Pflegehinweise sind einzuhalten, längerdauernde Feuchtigkeitseinwirkungen sind zu vermeiden.

Das Grillen ist ausschließlich mit einem Elektrogriller zulässig, jede Beeinträchtigung von Nachbarobjekten ist zu vermeiden.

Variante A: Die Wohnung verfügt über eine in der Deckenkonstruktion integrierte Temperierung bzw. Stützkühlung.

Variante B: Die Wohnung verfügt über eine in der Fußbodenkonstruktion integrierte Temperierung bzw. Stützkühlung.

Der Mieter würde über die Funktionsweise und die Bedienung eingehend informiert und nimmt zur Kenntnis, dass er für Schäden und Kosten die auf eine fehlerhafte Bedienung zurückzuführen sind in vollem Umfang ersatzpflichtig ist.

**Der Mieter wurde weiters darüber in Kenntnis gesetzt, dass in jenen Bereichen (Decken- oder Fußbodenbereich), in denen die Kühlung bzw. Temperierung eingebaut ist, jegliche Eingriffe (insbesondere Bohrungen) untersagt sind.**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand in einem unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung vergleichbaren Zustand gereinigt, geräumt und mit allen Schlüsseln zurückzustellen.

Bei Rückstellung der Wohnung sind sämtliche bei Einzug übergebenen Schlüssel sowie alle weiteren mit Schlüsselbestätigung angefertigten Schlüssel ausnahmslos zurückzugeben (inkl. beschädigter oder abgebrochener Schlüssel). Der Mieter wurde darüber aufgeklärt, dass bei Fehlen auch nur eines Schlüssels ein kompletter Zylindertausch erforderlich wird und die damit verbundenen Kosten zur Gänze vom Mieter zu tragen sind.

Weiters wird von der Vermieterin bei Vertragsbeendigung ein Elektrobefund in Auftrag gegeben. Die Kosten trägt die Vermieterin. Sollte festgestellt werden, dass an der elektrotechnischen Einrichtung Veränderungen vorgenommen worden sind, werden diese Veränderungen, falls sie den gesetzlichen Bestimmungen nicht entsprechen, entfernt bzw. in Ordnung gebracht. Die Kosten dafür trägt der Mieter. Dies gilt auch für Veränderungen an der elektrotechnischen Einrichtung, die im Zuge der Vorbesichtigung (vor Rückstellung der Wohnung) aufgrund von Ablagerungen oder Einbauten (z.B. Wandschrank) nicht wahrgenommen wurden.

Die Wohnung ist in jenen verkehrsüblichen Wandfarben zurückzustellen, die auch bei Übergabe an den Mieter vorhanden waren.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die aus einem unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes oder aus mangelnder Wartung durch ihn selbst, oder seine Mitbewohner oder gebetene Besucher entstehen (z.B. Verfärbungen durch starkes Rauchen, Kratzspuren, Beschmierungen der Wände, Schäden durch verschuldete Brände oder Fehlbedienung von Geräten etc.). Behebt der Mieter derartige Beschädigungen trotz Aufforderung innerhalb angemessener Frist nicht, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters im Wege einer Ersatzvornahme durchführen zu lassen.

Etwaige Schäden des Hauses oder des Mietobjektes, deren Behebung der Vermieterin obliegt, sind dieser vom Mieter unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

## **IX. Nutzung Küche**

Die Wohnung (gemäß Punkt I Mietgegenstand) des Hauses Lina-Bo-Bardi Platz 3, 1220 Wien ist mit einer Einbauküche samt Geräten (Einbauherd/Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank, Einbauspüle, Armatur und Beleuchtung lt. Ausstattungsliste) ausgestattet.

Dem Mieter ist die unentgeltliche Nutzung der Küchenausstattung für die Dauer des Mietverhältnisses gestattet. Der Mieter ist verpflichtet, die Küchenausstattung schonend zu behandeln und entsprechend den Herstellervorgaben zu pflegen, zu reinigen und zu warten. Kosten der Reparatur und Wartung sowie einer allenfalls erforderlichen Ersatzbeschaffung trägt der Mieter.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die gesamte KÜcheneinrichtung in ordnungsgemäßem, funktionsfähigem Zustand an die Vermieterin zurückzustellen.

Sollten bei Rückstellung Beschädigungen oder Funktionsbeeinträchtigung bestehen, werden dem Mieter die Reparaturkosten in Rechnung gestellt. Bei Totalschäden wird der Zeitwert in Rechnung gestellt. Vom Mieter angeschaffte Ersatzgeräte werden nicht abgelöst. Ersatzgeräte müssen in ihrer Form und Funktionalität der Erstausstattung entsprechen. Geplante Änderungen in der Ausstattung sind der Vermieterin bekannt zu geben und bedürfen ihrer Genehmigung. Zur Berechnung eines allfälligen Zeitwertes wird die Nutzungsdauer der Küche (Abschreibungszeitraum) mit 15 Jahren angenommen und festgelegt.

## **IX. Nutzung Hochbeet**

Der Mieter der Wohnung (gemäß Punkt I Mietgegenstand) des Hauses Lina-Bo-Bardi Platz 3, 1220 Wien ist berechtigt, den Teil eines Hochbeetes mit analoger Top Nr. zu folgenden Bedingungen zu nutzen:

1. Die Nutzung ist ausschließlich für gärtnerische Zwecke zulässig: Anbau von Blumen und/oder Gemüse.
2. Die Hochbeetfläche ist regelmäßig von Unkraut, Abfall und abgeernteten Pflanzen und/oder verblühten Blumen zu reinigen. Der Anbau von Sträuchern oder Bäumen ist nicht gestattet.
3. Im Zuge der gärtnerischen Tätigkeiten dürfen die Zugangsflächen nicht verschmutzt werden bzw. sind Verschmutzungen sofort zu beseitigen.
4. Im Zuge der Düngung und Bewässerung dürfen keine Beeinträchtigungen für andere Nutzer entstehen.
5. Die Verwendung umweltschädlicher / gesundheitsgefährdender Substanzen ist untersagt.
6. Die gärtnerische Tätigkeit ist auf den Zeitraum 15.03. – 15.11 des Kalenderjahres beschränkt. In den Wintermonaten ist das Betreten der Freiflächen untersagt.
7. Da die Nutzung eines Hochbeetes zwischen 2 Mietern geteilt ist, gilt folgendes: Die Nutzung ist jeweils ausschließlich auf den angemieteten Teil beschränkt, jede Beeinträchtigung des weiteren Hochbeetnutzers ist untersagt.
8. Schäden am Hochbeet durch sorgfaltswidrige Nutzung sind vom Mieter zu tragen.
9. Die Nutzungsrechte am Hochbeet sind nicht auf Dritte übertragbar.
10. Für die Nutzung des Hochbeetes ist kein Entgelt zu entrichten. Die Vermieterin ist daher zum sofortigen Widerruf der Nutzungsmöglichkeit berechtigt, wenn der Mieter gegen die ob angeführten Nutzungsbedingungen trotz Mahnung verstößt.

## **XI. Investitionen**

Bauliche oder sonstige Veränderungen im Mietgegenstand sind nur mit Zustimmung der Vermieterin zulässig, es sei denn, diese Veränderung ist für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjekts erforderlich, leicht wieder zu beseitigen und wichtige Interessen der Vermieterin, wie insbesondere die Substanz oder das äußere Erscheinungsbild des Hauses werden nicht beeinträchtigt.

Zeitpunkt und Einzelheiten solcher Veränderungen sind der Vermieterin vorher mitzuteilen. Die Ausführung darf nur fachgerecht, im Bedarfsfall nur durch behördlich befugte Professionisten und unter Einhaltung der baubehördlichen Vorschriften erfolgen.

Die Kosten aller solcher Veränderungen und Maßnahmen sind jedoch vom Mieter zu tragen. Er haftet auch für sämtliche Schäden und Nachteile, die der Vermieterin, ihren Miteigentümern oder anderen zur Nutzung von Räumlichkeiten in diesem Gebäude Berechtigten bei der Durchführung oder als deren Folge entstehen.

Der Mieter ist berechtigt, aber auf Verlangen der Vermieterin verpflichtet, von ihm im Mietgegenstand vorgenommene Veränderungen, Adaptierungen, zusätzliche Ausstattungen oder Änderungen der ursprünglichen Ausstattung des Mietobjektes wie z.B. Boden- oder Wandbeläge, Karniesen, Jalousien etc. sowie Einbaumöbel und Kücheneinrichtungen, sofern es sich nicht um wesentliche Verbesserungen i.S. des § 9 MRG handelt, bei Beendigung des Mietverhältnisses auf eigene Kosten unter Wiederherstellung des vorherigen Zustandes zu entfernen. Wird diese Entfernung von der Vermieterin nicht verlangt und erfolgt die Entfernung auch nicht auf eigenen Wunsch des Mieters, sind getätigte Investitionen ohne Anspruch auf Ersatz im Mietobjekt zu belassen. Ein Verzicht der Vermieterin auf die Wiederherstellung des vorigen Zustandes und eine Vergütung der vom Mieter getätigten Investitionen kann nur dann und so weit erfolgen, als der von der Vermieterin beigebrachte Nachmieter diese Investitionen als nützlich anerkennt und die Kosten (Zeitwert) hierfür übernimmt.

Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses einschließlich jeglicher Benützung der Außenseite des Mietobjektes bzw. Gebäudes sind nicht zulässig.

## **X. Vorzeitige Auflösung**

Die Vermieterin ist aus den Gründen des § 1118 ABGB zur jederzeitigen sofortigen Auflösung des Mietvertrages berechtigt.

Darüber hinaus wird als wichtiger und bedeutsamer Grund, welcher die Vermieterin zur Kündigung dieses Mietvertrages gemäß § 30 Abs. 2 Z. 13 Mietrechtsgesetz berechtigt, die Verletzung der Verpflichtung des Mieters, im Mietobjekt seinen Hauptwohnsitz zu begründen und auf Mietvertragsdauer beizubehalten, vereinbart.

## **XI. Hausordnung, Versicherung**

Der Mieter verpflichtet sich, sowie für seine allfälligen Mitbewohner und sonstigen Personen, welchen er den Zutritt zum Mietobjekt gestattet oder ermöglicht, zur Einhaltung der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Hausordnung und ebenso zur Einhaltung der für die Wohnhausanlage und deren Gemeinschaftseinrichtungen von der Vermieterin festgelegten Benützungsbestimmungen.

Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer angemessenen Haushaltsversicherung. Eine Kopie der Versicherungspolizze ist der Vermieterin über Verlangen auszufolgen.

## **XII. Verpflichtung des Mieters**

Der Mieter verpflichtet sich,

- sich und seine im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen an der Adresse des Mietgegenstandes als ordentlichen Wohnsitz (Hauptwohnsitz) zu melden (derzeit Magistratisches Bezirksamt),
- auf Anforderung der Hausverwaltung alle erforderlichen Personaldokumente (wie z.B. Geburtsurkunde, Staatsbürgerschaftsnachweis, Heiratsurkunde, Meldeschein) über die eigene Person und die im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen zur Verfügung zu stellen,
- den Mietgegenstand nur zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses und nicht für andere Zwecke zu verwenden.

### **XIII. Aufschiebende Bedingung**

Der Mietvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass das Mietobjekt fristgerecht fertiggestellt und im ordnungsgemäßen Zustand an die Vermieterin übergeben wird. Sollte dies nicht der Fall sein, verschiebt sich der Beginn des Mietverhältnisses entsprechend.

### **XIV. Allgemeine Bestimmungen**

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht, Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sowie der Unterfertigung sämtlicher Vertragsparteien.

Die Daten des Mieters werden entsprechend der Datenschutzgrundverordnung im Rahmen des Vertragszweckes EDV-mäßig verwendet.

Änderungen der Anschrift des Mieters, seiner Telefonnummer und seiner E-Mail-Adresse sind der Vermieterin umgehend bekannt zu geben.

Mehrere Mieter haften der Vermieterin für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis zur ungeteilten Hand. Die im Mietvertrag eingeräumten Rechte sind von mehreren Mietern gemeinsam auszuüben; das Mietverhältnis betreffend Erklärungen können von diesen nur gemeinsam abgegeben werden.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die bei der Vermieterin verbleibt. Der Mieter erhält eine Kopie.

Der Mieter wurde darauf hingewiesen, dass er mit seiner Unterschrift eine bindende Vertragserklärung abgibt deren Widerruf ihn zur Bezahlung der vereinbarten Stornogebühr verpflichtet.

**Datenschutz:** Der Mieter bestätigt den Erhalt des Informationsblattes zur Datenschutzerklärung, das die erforderlichen Informationen über die Verarbeitung der Daten und die Rechte des Mieters enthält.

**Überwachung:** Der Mieter wurde darüber in Kenntnis gesetzt, dass es aus Sicherheitsgründen erforderlich sein könnte, die Stiegenhäuser und Eingangsbereiche mit einer Videoüberwachungsanlage auszustatten. Der Mieter erklärt dazu, dass er

- vorbehaltlich der Einhaltung der datenschutzrechtlichen Voraussetzungen mit der Errichtung einer Videoüberwachungsanlage einverstanden ist;
- mit der Errichtung einer Videoüberwachungsanlage nicht einverstanden ist.

**Hinweis:**

Die unter Pkt. III. angeführten Beträge ergeben sich aufgrund der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses errechneten Betragshöhen. Der Mieter wurde darüber informiert und aufgeklärt, dass sich die ab Mietvertragsbeginn tatsächlich zur Vorschreibung gelangenden Beträge aufgrund von relevanten Veränderungen des Verbraucherpreisindexes (Wertsicherung) und/oder einer erforderlichen Anpassung der Betriebskostenvorschreibungen entsprechend erhöhen oder verringern können.

Beilage: Hausordnung, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Energieausweis, Informationsblatt (Datenschutz), Plan des Mietgegenstandes.

Wien, am.....

Wien, am.....

Die Vermieterin:

Der Mieter:

.....

.....

## Hausordnung

Im Interesse einer konfliktfreien Hausgemeinschaft sind alle Hausbewohner verpflichtet, aufeinander weitestgehend Rücksicht zu nehmen und das vom Vermieter zur Verfügung gestellte Eigentum schonend zu benutzen.

### **A . Aus Rücksicht auf andere Hausbewohner:**

auf die Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht isolierter Maschinen, durch Türenzuschlagen, Treppenlaufen oder Teppichklopfen, durch Musizieren oder Rundfunkempfang in belästigender Lautstärke und Dauer (bitte vor allem nicht zu Mittag, nach 21 Uhr, Samstag nachmittags sowie sonn- und feiertags);

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

auf die Vermeidung aller nicht unbedingt benötigten bzw. unüblichen leicht entzündbaren Substanzen und Materialien im Mietgegenstand und Haus (wie etwa Propangasflaschen) sowie auf die umgehende Beseitigung derartiger sowie scharf- oder übelriechender, sonst wie schädlicher oder allgemein als Belästigung empfundener Substanzen und Materialien (wie etwa Holzkohlegrill oder Grill mit offener Flamme);

auf ausreichende Beaufsichtigung eigener wie auch in Obsorge genommener Kinder;

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

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

auf das Vorliegen der erforderlichen Genehmigung des Vermieters zu einer Tierhaltung im Mietgegenstand (ausgenommen haushaltsübliche, ungefährliche Kleintiere in artgerechten Behältnissen);

auf die dem gemeinschaftlichen Charakter dieser Räume entsprechende Benützung von Hausflur, Stiegenhaus, Gängen und sonstiger allgemeiner Teile des Hauses; auf den sachgemäßen und schonenden Gebrauch aller Einrichtungen, gegebenenfalls entsprechend den Bedienungsanleitungen;

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

**Bedenken Sie bitte auch immer**, dass das Mietverhältnis auf freiwilliger Vereinbarung beruht und in starkem Maße auf gegenseitigem Vertrauen aufbaut. Wie auch bei fast jeder anderen Form von Gemeinschaftsleben spielen dabei Treu und Glauben eine große Rolle. Nicht mit diesem Grundsatz vereinbar ist es, einseitig nur auf seine Rechte zu pochen, zugleich aber seine Pflichten, vor allem gegenüber der Gemeinschaft, (womöglich böswillig oder auch nur aus mangelnder Sorgfalt) zu vernachlässigen.

auf das Freihalten der Balkone, Loggien und Terrassen von Wäsche, Bettbezügen, Matratzen usw. sowie von Lagergut jeglicher Art;

### **B. aus Rücksicht auf die Erhaltung des Hauses:**

auf die pflegliche Behandlung der Mietgegenstände, der Schlüssel und des Zubehörs sowie der mitgemieteten Gegenstände und allgemeinen Teile des Hauses, die Trockenhaltung der Fußböden, v.a. bei Wasserzapfstellen und -behältern, auf die Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Abflüsse sowie auf das sofortige Melden von Störungen;

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

auf die Vermeidung unnötigen Lichts in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen und übermäßigen Wasserverbrauchs sowie darauf, dass Hauseinrichtungen nicht unbefugt durch hausfremde Personen benützt werden;

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

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

auf die Einhaltung des Rauchverbotes in den allgemeinen Teilen des Hauses;

### **C. im Interesse der Sicherheit:**

auf die Einhaltung aller behördlichen Vorschriften besonders bau- und feuerpolizeilicher Natur, insbesondere auf das Verbot offenen Lichts im Keller, Dachboden und in ähnlichen Räumen;

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

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

30.11.2021

### **Projekt Wien 22., Lina-Bo-Bardi-Platz 3, PB1327**

#### **BAUBESCHREIBUNG und AUSSTATTUNGSLISTE**

##### **Stand November 2021, Änderungen vorbehalten**

An Gemeinschaftseinrichtungen stehen zur Verfügung:

- Kinderwagenabstellraum und Fahrradabstellraum
- Kinderspielplatz
- 20 PKW-Stellplätze, hiervon sind x Stellplätze mit einer 11 KW Schnellladestation ausgestattet

Raumhöhe der Wohnungen mindestens 2.50 m.

Energieversorgung: Kochen durch Strom, die Versorgung des Gebrauchswarmwasser erfolgt zentral durch die Beyond Carbon Energy.

Die Heiz- und Kühlversorgung der Wohnungen findet über eine Baukernaktivierung statt.

Hierfür wurden Heiz- und Kühlleitungen in die Decke eingelegt, dies kann zentral über das Thermostat im Wohnzimmer gesteuert werden

Pro Wohnung werden 1 - 2 Kalt- und Warmwasserzähler mit Funkablesung installiert.

Gesamte Schließanlage mit Zentralsperrsystem (inklusive Hausbriefachanlage).

Gegensprechanlage für jede Wohnung mit Videoinnenstelle.

Badezimmer und WC werden mechanisch entlüftet (Unterputzventilator mit 2 Stufen).

In den Wohnungen sind Küchen der Firma Leiner mit Einbaugeräten verbaut.

Alternativ können andere Einbaugeräte als Sonderwunsch ausgeführt werden.

Eine Verrohrung für Telefonanschluss bis Wohnzimmer. Weitere Leerverrohrung in jeden Wohnraum ausgehend vom IT- Verteiler der Wohnung ist vorhanden.

Für den Empfang des Fernseh- und Radioprogrammes ist eine Zuleitung bis ins Wohnzimmer und in jeden Wohnraum installiert. Der Empfang erfolgt durch eine Gemeinschaftssatellitenanlage.

Es gibt die Möglichkeit zum Empfang von Programmen der Satelitenposition Astra 19,2 ° Ost, Hotbird 13° Ost oder Türk SAT 42° Ost. Standardmäßig sind die Programme von Astra 19,2 ° Ost aufgeschaltet. Weitere Aufschaltung sind optional möglich und als Sonderwunsch zu beauftragen.

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum zugeordnet, der mit der Wohnungstürnummer versehen ist.

## 1. Sanitäre Installationen und Einrichtungen:

Bad:	1 Waschtisch – weiß, mit Einlochbatterie für Kalt- und Warmwasser.  1 Einbaubadewanne – weiß, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfällbatterie mit Brauseschlauch und Brausestange sowie Dusch-Faltwand;  oder alternativ zur Badewanne (laut Vergabeplan): 1 Brausetasse 90/90 cm mit Ablaufgarnitur sowie Brausebatterie und Duschkabine  Handtuchheizkörper mit E-Patrone Unterputzventilator zusätzlich mit Hygrostat gesteuert  Zu- und Ablauf für eine Waschmaschine
WC:	1 Hänge-WC, weiß inklusive Deckel mit Absenkautomatik und geteilte Betätigungsplatte Unterputzventilator mit Nachlauf 1 Handwaschbecken - weiß

Loggia/Terrasse/Balkon: 1 frostsichere Außenarmatur

## 2. Elektroinstallationen:

Vorraum:	1 Zentralschalter für Stromlosschaltung sämtlicher Beleuchtungsstromkreise 1 od. 2 Deckenauslässe mit Schalter od. Wechselschalter; 1 Schukosteckdose 1 Leerverrohrung von IT-Verteiler
Küche bzw. Kochnische:	1 Deckenauslass mit 1 Schalter; 1 Wandauslass 1 Schukosteckdose für Dunstabzug (Umluft); 2 Doppelschukosteckdosen für Arbeitsfläche; 1 Schukosteckdose für Kühlschrank 1 Anschlussdose für Elektroherd, 1 Schukosteckdose für den Geschirrspüler;
Bad bzw. Bad – WC:	1 Deckenauslaß mit außenliegendem Ausschalter 1 Wandauslass über dem Waschtisch mit Schalter; 1 Feuchtraumschukosteckdose neben dem Waschtisch; 1 Schukosteckdose für die Waschmaschine 1 Schukosteckdose für den Trockner
WC:	1 Wand- bzw. Deckenauslass mit Schalter
Wohnzimmer:	1 od. 2 Deckenauslässe mit 1 od. 2 Schaltern oder Wechselschalter bzw. Kreuzschalter; 2 Doppelschukosteckdosen, 3 Schukosteckdosen 1 SAT-Dose 1 Leerverrohrung für Telekommunikation 1 Leerverrohrung von IT-Verteiler
Elternschlafzimmer:	1 Deckenauslass mit Schalter; 3 Schukosteckdosen 1 Doppelschukosteckdose 1 SAT-Dose 1 Leerverrohrung für Telekommunikation

	1 Leerverrohrung von IT-Verteiler
Kinderschlafzimmer:	1 Deckenauslass mit Schalter; 2 Schukosteckdosen 1 Doppelschukosteckdose 1 SAT-Dose 1 Leerverrohrung für Telekommunikation 1 Leerverrohrung von IT-Verteiler
Flur:	1 Deckenauslass mit Schalter oder Wechselschalter, 1 Schukosteckdose
AR:	1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Schukosteckdose 1 Leerverrohrung von IT-Verteiler
Allgemein:	Die Wohnungen sind mit Rauchmeldern ausgestattet

### 3. Fußböden:

- Wohnräume, Flur, Arbeitsraum: Parkett Eiche geklebt mit Sockelleiste  
- Küche bzw. Kochnische: Verfliesung 30/60 cm mit Sockelverfliesung 7,5 cm hoch jeweils auf schwimmendem Estrich mit Schalldämmung.

Balkone, Terrassen, Loggien mit 2 Komponenten Epoxydbeschichtung und darüber befindlichen Thermokieferholzdeck

### 4. Malerei:

Wand und Deckenflächen erhalten Spachtelung mit Dispersionsfarbe deckend übermalt.

### 5. Verfliesung:

WC und Badezimmer keramische Fliesen 30/60 cm raumhoch

### 6. Fenster:

Kunststoff/Alu-Fenster nach innen zu öffnen, je Aufenthaltsraum mindestens ein Fenster mit einem Drehkipplügel. Alle Fenster mit Isolierverglasung.

Alle Wohnungen erhalten einen Sonnenschutz (je nach sommerlicher Überwärmung) als elektrisch betriebener außenliegender Zip-Screen oder Rollläden.

Der elektrisch betriebene Sonnenschutz ist mit einem Windwächter verbunden welcher bei erhöhtem Windangriff den Sonnenschutz einfährt.

Pro Wohnung werden 1-2 Schalldämmlüfter als Fensterlüfter zur Nachstömung eingebaut.

### 7. Türen:

Innentüren: Stahlzargen, Vollbautürblätter furniert; mit Wabenkern.

Wohnungseingangstüren: einbruchshämmend WK3 mit Sicherheitsbeschlag und optischem Türspion.

jeweils in einer Ausführungshöhe von 2,10 m.

### 8. Garage:

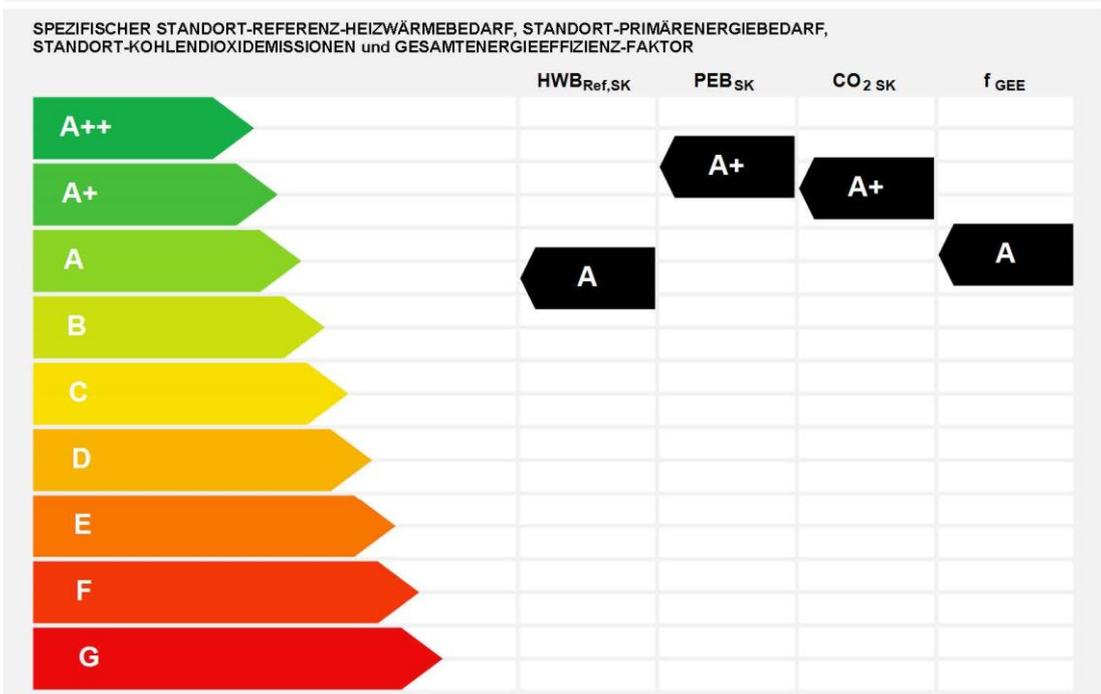
In der Garage befinden sich 20 Stellplätze für E -Mobilität vorbereitet sind.

**9. Erhöhte Stützkühlung:**

Die Wohnungen im 1.DG und 2. DG werden mit einer erhöhten Stützkühlung ausgestattet. Dies Die Steuerung erfolgt über das Raumthermostat.

# Energieausweis

<b>BEZEICHNUNG</b>	1908 Seestadt H6 - Bauplatz 3		
Gebäude (-teil)	gesamtes Gebäude	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	-
Straße	Lina-Bo-Bardi-Platz 3	Katastralgemeinde	Aspern
PLZ, Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nummer	1651
Grundstücksnummer	672/95	Seehöhe	155,00 m



**HWB<sub>Ref</sub>** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB** Der **Wärmwasserswärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

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

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

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

**f<sub>GEE</sub>** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**PEB** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>erm</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,erm</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

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

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	4.514,16 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	2,99 m	Mittlerer U-Wert	0,27 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	3.611,33 m <sup>2</sup>	Heiztage	179 d	LEK <sub>f</sub> -Wert	16,23
Brutto-Volumen	13.998,43 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.443 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.678,97 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,33 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 32,0 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref,SK</sub>	22,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>SK</sub>	22,0 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>SK</sub>	31,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f <sub>EE</sub>	0,76
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

### WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	103.054 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	103.054 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	57.668 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	88.188 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	19,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	0,55
Haushaltsstrombedarf	74.145 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	143.174 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	31,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	273.463 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	60,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	188.990 kWh/a	PEB <sub>ni,em,SK</sub>	41,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	84.473 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	18,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	39.516 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	8,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>EE,SK</sub>	0,76
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dorr - Schober & Partner ZT GmbH
Ausstellungsdatum	24.02.2021		
Gültigkeitsdatum	24.02.2031		
		Unterschrift	

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

## **Informationsblatt (Datenschutz)**

### **DATENSCHUTZERKLÄRUNG**

In Entsprechung der mit 25.05.2018 wirksam gewordenen Datenschutzgrundverordnung dürfen wir Sie im Nachstehenden über die Verarbeitung Ihrer personenbezogener Daten informieren:

#### **1. Zwecke der Datenverarbeitung**

Zur Abwicklung des zwischen Ihnen und der Aphrodite Bauträger AG geschlossenen Vertragsverhältnisses (Mietvertrag) verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten im Rahmen der Verwaltung des Objektes. In diesem Zusammenhang speichern und verwenden wir Ihre Daten unter anderem zum Zweck der vorvertraglichen Vorbereitung des Abschlusses bzw. zur vertragskonformen Durchführung und Beendigung des Mietvertrages, zur Aussendung der liegenschaftsbezogenen Vorschriften der Mietzinse, zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung und zur Abmahnung etwaiger Mietzins- und/oder Betriebskostenrückstände.

#### **2. Rechtsgrundlage**

Wir sind aufgrund des von Ihnen mit der Aphrodite Bauträger AG geschlossenen Vertragsverhältnisses zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten berechtigt. Gewisse Daten müssen zudem zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten und aufgrund unseres überwiegenden berechtigten Interesses zur reibungslosen und ordnungsgemäßen Durchführung der Verwaltungsaufgaben gespeichert werden.

#### **3. Kategorien personenbezogener Daten**

Zur Durchführung der vorstehend (unter Punkt 1.) genannten Zwecke verarbeiten wir Ihre Kontaktdaten (wie etwa Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mailadresse, etc.) sowie jene personenbezogenen Daten, die zur Identifizierung und zur Abwicklung des Vertragsverhältnisses erforderlich sind (wie etwa Konto- und Zahlungsdaten, Vertrags- und Objektdaten, Korrespondenz).

#### **4. Speicherdauer**

Ihre Daten werden auf die Dauer des Mietverhältnisses und nach Beendigung dessen noch so lange aufbewahrt, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bzw. Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche bestehen.

#### **5. Datenweitergabe – mögliche Empfängerkategorien**

Die Weitergabe Ihrer übermittelten bzw. bekanntgegebenen Daten erfolgt ausschließlich zur Durchführung der Liegenschaftsverwaltung im Rahmen der

Abwicklung des Miet- bzw. Verwaltungsvertrages. Mögliche Empfängerkategorien sind dabei etwa der (potentielle) Vertragspartner (Ihr Vermieter), private und öffentliche Stellen, die Informationen in Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt benötigen (wie zum Beispiel Behörden, Versicherungen, Lieferanten, Dienstleister und Professionisten), Banken, das Finanzamt und sonstige Behörden, Rechtsvertreter, sofern es zur Abwehr von Ansprüchen, bzw. zur Durchsetzung von Rechten notwendig ist; weiters Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung und Wartung unserer unternehmensinternen IT-Software beauftragt sind, bei Kündigung des Verwaltervertrages, die neue Hausverwaltung.

## **6. Quelle der Daten**

Ihre Daten werden bzw. wurden entweder direkt von uns im Rahmen der Geschäftsbeziehung erhoben oder sind uns vom Vermieter bzw. Eigentümer bzw. der vorherigen Hausverwaltung zur Erfüllung unseres Vertragsverhältnisses zur Verfügung gestellt worden.

## **7. Verantwortlicher**

VWA Immobilienverwaltung, Lindengasse 55, 1070 Wien  
Telefon: +43 (0)1 526 02 22; E-Mail: [datenschutz@vwa-aphrodite.at](mailto:datenschutz@vwa-aphrodite.at),  
Kontaktpersonen: Frau Bettina Strasser und Frau Julia Nepelius.

In unserem Unternehmen ist kein Datenschutzbeauftragter bestellt, da gesetzlich keine Notwendigkeit besteht. Gerne können sie sich in allen Angelegenheiten zum Thema Datenschutz über vorstehende Postadresse bzw. E-Mail Adresse mit uns in Verbindung setzen.

## **8. Ihre Rechte**

Sie haben das Recht auf Auskunft darüber, ob und welche personenbezogenen Daten wir über Sie gespeichert haben; Sie haben weiters das Recht auf Berichtigung, Einschränkung und Löschung Ihrer personenbezogenen Daten und gegebenenfalls auch das Recht auf Datenübertragbarkeit.

Sollten Sie sich durch die von unserem Unternehmen vorgenommenen Datenverarbeitungen in Ihrem Recht auf Datenschutz verletzt fühlen, steht Ihnen das Recht auf Beschwerde bei der Datenschutzbehörde (Wickenburggasse 8, 1080 Wien, Telefon: + 43 (1) 52 152 – 0, E-Mail: [dsb@dsb.gv.at](mailto:dsb@dsb.gv.at)) zu.