

MIETVERTRAG

abgeschlossen
zwischen

APHRODITE Bauträger GmbH, 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 Baurechtseinlage auf der Liegenschaft in 1090 Wien mit der Adresse Alserbachstraße 25, EZ 26, KG 01002 Alsergrund.

Auf der genannten Liegenschaft wurde eine Wohnhausanlage errichtet, die Finanzierung erfolgte ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund der am 28.11.2024 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, **1090 Wien, Alserbachstraße 25** in diesem Gebäude bestehend aus mit m² Wohnnutzfläche und einem Nutzwert von .

Mitvermietet sind: Ein Kellerabteil mit analoger Top Nr.

Das Haus Alserbachstraße 25 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. XI. 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. Mietzins, Mietzinsvorauszahlung

Die Parteien vereinbaren einen monatlichen Hauptmietzins in der Höhe von netto **EUR [Spalte S + Spalte X]**.

Die Parteien vereinbaren eine **Mietzinsvorauszahlung** für die mietvertragsgegenständliche Wohnung in der Höhe von **EUR [Spalte R]**

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

Die Mietzinsvorauszahlung ist auf das Konto Nr. **IBAN: AT11 2011 1280 1567 7415, BIC: GIBAAWXXX, lautend auf Aphrodite Baurträger AG BV Alserbachstraße 25**, einzuzahlen.

Der Mietvertrag wird von der Vermieterin erst unterfertigt und ausgehändigt, wenn die vollständige Einzahlung der Mietzinsvorauszahlung 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 eine bereits eingezahlte Mietzinsvorauszahlung unter Berücksichtigung allfälliger Zinsen abzüglich einer Kostenpauschale (derzeit € 40,-) an den Wohnungswerber zurückgezahlt.

Für die Überlassung des Mietgegenstandes schuldet der Mieter der Vermieterin 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: GIBAAWXXX lautend auf VWA Immobilienverwaltung/HV Aphrodite 0905/ 0908/1107/2204/2304/2205** zu entrichten.

Die Mietzinsvorauszahlung ist im Ausmaß von netto **[Spalte X]** monatlich auf den vereinbarten Monats-Mietzins anzurechnen. Dem genannten Anrechnungsbetrag liegt eine jährliche Anrechnung auf den zu entrichtenden Mietzins von 1 % der gesamten Mietzinsvorauszahlung zu Grunde.

Der vom Mieter noch zu entrichtende Netto-Hauptmietzins beträgt daher bis zum vollständigen Verbrauch der Mietzinsvorauszahlung monatlich netto **EUR [Spalte S]**

Im Fall der Auflösung des Mietverhältnisses hat die Vermieterin die bis zum Zeitpunkt der Rückstellung des Mietobjektes nicht verbrauchte Mietzinsvorauszahlung (vermindert um die bereits angerechneten Mietzinsvorauszahlungsbeträge in Höhe von 1 % p. a. und nach Verrechnung bzw. Abzug von allfälligen

Ansprüchen der Vermieterin aus dem beendeten Mietverhältnis), längstens binnen acht Wochen ab dem Ende des Mietverhältnisses an den Mieter, auf das von diesem schriftlich bekanntzugebende Konto, zurückzuzahlen.

Der noch zu entrichtende Netto-Hauptmietzins in der Höhe von netto EUR [Spalte S] wird auf den von Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbrauchspreise 2020 = 100 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der an dessen Stelle von Statistik Austria (oder dessen Nachfolgeunternehmen) verlautbart wird.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat des Vertragsbeginnes (=Mietbeginn) errechnete Indexzahl. Schwankungen bis einschließlich 3 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreitung wird die Gesamtveränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Die aufgrund der Indexänderung sich ergebende Erhöhung des Hauptmietzinses tritt mit der Überschreitung ipso iure ein, ohne dass es einer Erklärung des Vermieters bedarf. Mieter und Vermieter sind berechtigt, die aufgelaufenen Wertsicherungsdifferenzen rückwirkend bis zur Dauer von drei Jahren einzufordern.

Es wird ausdrücklich festgehalten und vereinbart, dass innerhalb der ersten beiden Monate ab Mietbeginn eine Erhöhung des Entgeltes ausgeschlossen ist.

a) 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: | derzeit | EUR |
| Liftkosten: | derzeit | EUR |

b) Umsatzsteuer

Die auf den Mietzins samt Nebenkosten sowie der aliquoten Anrechnung
Die auf die Mietzinsvorauszahlung pro Monat entfallende Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, das sind

| | |
|----------------|------------|
| derzeit | EUR |
|----------------|------------|

Gesamtentgelt sohin **EUR**

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.

Dem Mieter wird die Aufrechnung mit Gegenforderungen gegen die Ansprüche der Vermieterin (insbesondere dem Anspruch auf Mietzins und Betriebskosten) ausdrücklich untersagt, es sei denn, dass die Gegenforderungen gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt sind.

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. a) 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. Beschaffenheit des Mietgegenstandes

Der Mietgegenstand wird von der Vermieterin an den Mieter in ordnungsgemäßen Zustand, der Bau- und Ausstattungsbeschreibung 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.

V. 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.

VI. 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.

VII. 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, Sonnenschutz, Lüftungsventilatoren, Schließanlage, Brieffach, Videogegensprechanlage sowie Fenster und Türen 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, der Austausch von Filtern und Batterien sowie die Feineinstellung der Fenster und Terrassentüren).

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 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 Wasseranschlussschlauch im Freien ist im Winter zu entleeren.

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

Die Wohnung verfügt über eine in der Fußbodenkonstruktion integrierte Stützkühlung.

Der Mieter wurde 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 (Fußbodenbereich), in denen die Stützkühlung bzw. Heizung 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.

VIII. Gemeinschaftseinrichtungen

Dem Mieter stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung folgende Allgemeinflächen im Gebäude zur Verfügung:

- ein Müllraum
- ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Die Nutzung dieser Einrichtungen erfolgt im Rahmen der bestehenden Kapazitäten sowie unter Beachtung der Hausordnung und allfälliger weiterer Regelungen der Vermieterin. Ein Anspruch auf einen bestimmten Abstellplatz oder eine jederzeitige Verfügbarkeit besteht nicht.

IX. 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 Mietobjektes 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.
- In sämtlichen allgemein zugänglichen Räumlichkeiten (z.B. Stiegenhaus, Keller) besteht absolutes Rauchverbot.
- die für das Haus geltende Hausordnung (Beilage .1), die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, strikt einzuhalten und dafür zu sorgen, dass sie auch von allfälligen Mitbewohnern eingehalten wird. Unstimmigkeiten mit anderen Hausbewohnern sind vom Mieter/von der Mieterin selbst zu bereinigen. Der/Die Mieter/in verpflichtet sich, die Vermieterin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Brandschutzvorschriften sind zu beachten.
- im Bestandobjekt ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin keine Tiere zu halten (ausgenommen haushaltsübliche, ungefährliche Kleintiere in artgerechter Haltung, wie z.B. Katze, Hund, Hamster etc...).
- zur Mülltrennung und –entsorgung entsprechend den geltenden Vorschriften (Trennung von Rest- und Biomüll sowie Wertstoffen).

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 Verbraucherpreisindex (Wertsicherung) und/oder einer erforderlichen Anpassung der Betriebskostenvorschreibungen entsprechend erhöhen oder verringern können.

Beilagen:

- Ergänzung zum Mietvertrag betreffend Klimaanlage (**betrifft TOP 14**)
- Ergänzungen zu den Wohnungen (**Top 1, Top 12 und Top 13**) betreffend Durchführung von Wartungs- und/oder Reparaturarbeiten auf den Dächern / Garten
- Hausordnung,
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung,
- Energieausweis,
- Datenschutzerklärung,
- Plan des Mietgegenstandes (extra Beilage)

Wien, am.....

Wien, am.....

Die Vermieterin:

Der Mieter:

.....

.....

Ergänzung zum Mietvertrag betreffend Klimaanlage
(betrifft nur die Wohnung TOP 14)

Wohnung:

1090 Wien, Alserbachstraße 25/ Top 14

Die gegenständliche Wohnung ist mit einer Klimaanlage (Sonderausstattung) ausgestattet.
Für die Nutzung dieser Sonderausstattung wird ein monatliches Entgelt von

| | |
|--|-----------|
| Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe | derzeit € |
| | € |
| <u>Gesamtentgelt inkl. USt</u> | € _____ |

Das monatliche Entgelt ist gleichzeitig mit dem unter Pkt. V. des Mietvertrages angeführten Entgelt zur Zahlung fällig und wird ebenfalls auf den von Statistik Austria verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2020 = 100 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der an dessen Stelle von Statistik Austria (oder dessen Nachfolgeunternehmen) verlautbart wird.

Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat des Vertragsbeginnes (=Mietbeginn) errechnete Indexzahl. Schwankungen bis einschließlich 3 % nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreitung wird die Gesamtveränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Mieter und Vermieter sind berechtigt, die aufgelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend bis zur Dauer von 3 Jahren einzufordern.

Die Wartung und Reparatur der Klimageräte im Inneren erfolgt durch eine von der Vermieterin beauftragte Fachfirma. Weiters trägt der Mieter die mit dem Betrieb der Klimaanlage (Außengerät und Innengerät) verbundenen Wartungskosten. Der Mieter ist verpflichtet, der Fachfirma den Zutritt zur Durchführung der erforderlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten zu ermöglichen. Die Vermieterin wird den Zeitpunkt und die Dauer der Arbeiten nach Möglichkeit zeitgerecht bekanntgeben und sich um eine einvernehmliche Terminfestlegung bemühen.

Die Wartung ist entsprechend der Herstellervorschriften ggfs. durch eine Fachfirma durchzuführen.

Kosten von Reparaturen, die durch den unsachgemäßen Gebrauch der Klimaanlage verursacht werden, hat der Mieter zu tragen. Reparaturarbeiten dürfen ausdrücklich nur von der Vermieterin beauftragten Fachfirma durchgeführt werden.

Der Mieter erhält ein Bedienungshandbuch über die Funktionsweise und Handhabung der Klimaanlage. Störungen bzw. Schäden sind der Vermieterin umgehend bekannt zu geben.

Wien, am.....

Wien, am.....

Die Vermieterin:

Der Mieter:

.....

.....

Ergänzungen zu den Wohnungen –
Durchführung von Wartungs- und/oder Reparaturarbeiten auf den Dächern /
Garten
(betrifft nur die genannten Wohnungen)

Wohnungen:
1090 Wien, Alserbachstraße 25/ Top 1 / Top 12 / Top 13

Der Mieter wurde darüber in Kenntnis gesetzt, dass es zur Durchführung von Wartungs- und/oder Reparaturarbeiten erforderlich ist, die gegenständliche Wohnung zu betreten (Dach, Garten).

Im Fassadenbereich (**Top 1, Top 12, Top 13**) sind Windwächter montiert. Diese regulieren bei Sturm den Sonnenschutz bzw. die Außenjalousien (pro Seite 2 Stück).

Weiter gibt es einen Zugang über eine versperrte Leiter vom Dachausstieg auf die Terrasse **TOP 14** für das Steildach Richtung Innenhof.

Der Zugang für Wartungen und Reparaturarbeiten zum Schrägdach sind über die **Top 12** und **Top 13** erforderlich.

Für Baumpflegearbeiten, Reparaturarbeiten (Schächte, Temperaturfühler, usw.) gibt es im Erdgeschoss einen Zugang zum Garten der **TOP 1** über das Nachbargrundstück.

Der Mieter übernimmt unwiderruflich die Verpflichtung, den Zutritt im erforderlichen Umfang zu dulden.

Die Vermieterin wird den Zeitpunkt und die Dauer der notwendigen Wartungsarbeiten nach Möglichkeit zeitgerecht bekanntgeben und sich um eine einvernehmliche Terminfestlegung bemühen.

Bei Gefahr in Verzug ist der Mieter verpflichtet, jederzeit Zutritt zu gewähren. Zu diesem Zweck kann ein Schlüssel zur gegenständlichen Wohnung unter folgender Telefonnummer angefordert werden:

Tel. Nr.: _____

Schäden, die bei Durchführung der Arbeiten entstehen, werden von der Vermieterin abgegolten.

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 Treppenfluren usw., sowie jeglichen Lagerns 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 behördlich 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

14.05.2025

Projekt Wien 09., Alserbachstraße 25

BAUBESCHREIBUNG und AUSSTATTUNGSLISTE

Stand Mai 2025, Änderungen vorbehalten

An Gemeinschaftseinrichtungen stehen zur Verfügung:

- Kinderwagenabstellraum und Fahrradabstellraum
- 10 Stück PKW-Stappelparker im KG (höhe für PKW unten mit 1,50m, oben mit 1,65 m) mit max. 2600 kg Belastung.

Raumhöhe der Wohnungen mindestens 2.50 m.

Es gibt einen Baukörper mit einer Stiege. In jeder Stiege befindet sich ein Aufzug.

Energieversorgung: Kochen durch Strom, die Versorgung der Fußbodenheizung, sowie Gebrauchswarmwasser erfolgt zentral mittels Wärmepumpen und Warmwasserspeicher und Heizungspufferspeicher. Der Energieertrag der Hauseigenen PV-Anlage wird für die Versorgung der Warmwasseraufbereitung und der Heizung/Stützkühlung verwendet.

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

Gesamte Schließanlage mit Zentralsperrsystem. Gegensprechanlage für jede Wohnung mit Videoinnenstelle.

Badezimmer und WC werden mechanisch entlüftet (Unterputzventilator mit 2 Stufen). Alle Küchen und Kochnischen haben die Anschlussmöglichkeit für den späteren Einbau einer Umluftdunstabzugshaube. Eine Schukosteckdose ist bereits installiert. Das Stiegenhaus ist mit einer Druckbelüftungsanlage (Aufenthaltskonzept) ausgestattet.

Eine Verrohrung für Internetanschluss bis ins Vorzimmer. 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 Satellitenposition Astra 19,2 ° Ost, Hotbird 13° Ost oder Türk SAT 42° Ost. Standardmäßig sind die Programme von Astra 19,2 ° Ost aufgeschaltet.

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 Brausetasse mindestens 90/90 cm mit Ablaufgarnitur sowie Brausebatterie und Duschkabine und zusätzlich zur Brausetasse (laut Vergabeplan): 1 Einbaubadewanne – weiß, mit Ab- und Überlaufgarnitur sowie Wannenfüllbatterie mit Brauseschlauch und Brausestange; Handtuchheizkörper mit E-Patrone – rein elektrisch Unterputzventilator zusätzlich mit Hygrostat gesteuert |
| WC: | 1 Hänge-WC, weiß inklusive Deckel mit Absenkautomatik und geteilte Betätigungsplatte Unterputzventilator mit Nachlauf 1 Handwaschbecken - weiß |
| Loggia/Terrasse/Balkon: | 1 frostsichere Aussenarmatur für EG- und DG Wohnung |

2. Elektroinstallationen:

| | |
|------------------------|---|
| Vorraum: | 1 Zentralschalter für Stromlosschaltung 1 od. 2 Deckenauslässe mit Schalter od. Wechselschalter; 1 Schukosteckdose 1 Videogegensprechanlage |
| 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; 1 Schukosteckdose für den Mikrowellenherd |
| Bad bzw. Bad – WC: | 1 Deckenauslaß mit außenliegendem Ausschalter 1 Wandauslass über dem Waschtisch 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; 3 Doppelschukosteckdosen, 1 SAT-Dose 1 Leerverrohrung von IT-Verteiler |
| Elternschlafzimmer: | 1 Deckenauslass mit Schalter; 3 Schukosteckdosen 1 Doppelschukosteckdose 1 SAT-Dose 1 Leerverrohrung für Telekommunikation |
| Kinderschlafzimmer: | 1 Deckenauslass mit Schalter; 2 Schukosteckdosen 1 Doppelschukosteckdose |

| | |
|------------|---|
| | 1 SAT-Dose 1 Leerverrohrung für Telekommunikation |
| Flur: | 1 Deckenauslass mit Schalter oder Wechselschalter, 1 Schukosteckdose |
| Allgemein: | Die Wohnungen sind mit Rauchmeldern mit fix verbauter Akkuversorgung ausgestattet (geplanter Tausch etwa 10 Jahre) |

3. Fußböden:

Detailangaben sind in den Vergabeplänen dargestellt.

- Wohnräume, Abstellraum, Wohnküche: Parkett Eiche geklebt mit Sockelleiste
- Vorraum, Küche, Wohnküche, Kochnische: Verfliesung 30/60 cm mit Sockelverfliesung 7,5 cm hoch jeweils auf schwimmendem Estrich mit Schalldämmung.
- Bad/WC: Fliesen 30/60 cm.

Balkone, Terrassen, Loggien mit Keramischen Platten 60/60 cm.

4. Malerei:

Wand und Deckenflächen erhalten Spachtelung mit Dispersionsfarbe deckend übermalt.

5. Verfliesung:

WC bekommt keramische Fliesen 30/60cm – Bei einem eigenständigen WC wird nur die WC-Rückwand auf ca. 120 cm verflies.

Badezimmer keramische Fliesen 30/60 cm raumhoch
Nicht alle Wände werden verflies.

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.

Der elektrisch betriebene Sonnenschutz ist mit einem Windwächter verbunden welcher bei erhöhtem Windangriff den Sonnenschutz einfährt. Ausführung als Funksystem inklusive Funkfernbedienung.

Pro Wohnung werden 1-2 Schalldämmlüfter in der Fensterleibung zur Nachstömung eingebaut.

7. Türen:

Innentüren: Stahlzargen, Vollbautürblätter furniert; mit Wabenkern. Schiebetüren laut Vergabeplan.
Wohnungseingangstüren: einbruchshämmend RC3 mit Sicherheitsbeschlag und optischem Türspion.

jeweils in einer Ausführungshöhe von 2,00 m.

8. Maisonettstiege + Brüstungsgeländer/DG:

Parkett Eiche geklebt mit Sockelleiste wie in den Wohnräumen; Geländerkonstruktion als Formrohr Feuerverzinkt, gestrichen mit Glasfüllung

9. Garage:

In der Garage befinden sich 10 Doppelparker.

Jeder Stellplatz erhält 2 Funkfernbedienungen zur Betätigung der Garagentore.

10 Klimatisierung:

Die Wohnung im DG wird komplett klimatisiert ausgestattet. Dies beinhaltet sämtliche Außen- und Innengeräte zur Klimatisierung der Wohnräume. Die Steuerung erfolgt über Infrarotfernbedienungen.

Die Aufstellung der Aussengeräte erfolgt am Dach des Gebäudes.

Die Wohnungen vom EG bis DG werden im Sommer durch eine zentrale Steuerung mittels Stützkühlung über die Leitungen der Fußbodenheizung versorgt. Dies ist keine Klimaanlage, kann jedoch den Wohnraum um etwa 3° abkühlen.

Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

Dipl.-Ing. Astrid Laubenstein
1040 Wien, Paniglgasse 19/22
Tel: 01/587 72 10 Fax: DW 18

| | | | |
|--------------------|---|------------------------|------------|
| BEZEICHNUNG | WH Alserbachstraße 25 | Umsetzungsstand | Planung |
| Gebäude(-teil) | Wohnen | Baujahr | 2024 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | |
| Straße | Alserbachstraße 25 | Katastralgemeinde | Alsergrund |
| PLZ/Ort | 1090 Wien-Alsergrund | KG-Nr. | 01002 |
| Grundstücksnr. | 689 | Seehöhe | 164 m |

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: 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 **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf 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.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

Dipl.-Ing. Astrid Laubenstein
1040 Wien, Paniglgasse 19/22
Tel: 01/587 72 10 Fax: DW 18

GEBÄUDEKENNDATEN

| | |
|---|------------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 1 550,0 m ² |
| Bezugsfläche (BF) | 1 240,0 m ² |
| Brutto-Volumen (V _B) | 4 466,3 m ³ |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 1 394,1 m ² |
| Kompaktheit (A/V) | 0,31 1/m |
| charakteristische Länge (ℓ _c) | 3,20 m |
| Teil-BGF | - m ² |
| Teil-BF | - m ² |
| Teil-V _B | - m ³ |

Wohnen

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Heiztage | 211 d |
| Heizgradtage | 3635 Kd |
| Klimaregion | N |
| Norm-Außentemperatur | -11,3 °C |
| Soll-Innentemperatur | 22,0 °C |
| mittlerer U-Wert | 0,330 W/m ² K |
| LEK _c -Wert | 19,20 |
| Bauweise | mittelschwere |

EA-Art:

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Solarthermie | - m ² |
| Photovoltaik | 10,0 kWp |
| Stromspeicher | - kWh |
| WW-WB-System (primär) | Fernwärme |
| WW-WB-System (sekundär, opt.) | - |
| RH-WB-System (primär) | Wärmepumpe |
| RH-WB-System (sekundär, opt.) | - |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| Ergebnisse | |
|-------------------------------|--|
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{Ref,RK} = 24,0 kWh/m ² a entspricht |
| Heizwärmebedarf | HWB _{RK} = 24,0 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | EEB _{RK} = 49,2 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GEE,RK} = 0,75 entspricht |
| Erneuerbarer Anteil | - entspricht |

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

| Anforderungen | |
|---------------------------|---------------------------|
| HWB _{Ref,RK,zul} | 31,0 kWh/m ² a |
| f _{GEE,RK,zul} | 0,75 |
| Punkt 5.2.3 a, c | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | |
|--------------------------------------|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | Q _{h,Ref,SK} = 42 722 kWh/a | HWB _{Ref,SK} = 27,6 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | Q _{h,SK} = 37 254 kWh/a | HWB _{SK} = 24,0 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | Q _{tw} = 15 841 kWh/a | WWWB = 10,2 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | Q _{H,Ref,SK} = 51 780 kWh/a | HEB _{SK} = 33,4 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | e _{AWZ,WW} = 2,58 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | e _{AWZ,RH} = 0,25 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | e _{AWZ,H} = 0,88 |
| Haushaltsstrombedarf | Q _{HHSB} = 35 303 kWh/a | HHSB = 22,8 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | Q _{EEB,SK} = 78 147 kWh/a | EEB _{SK} = 50,4 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | Q _{PEB,SK} = 74 035 kWh/a | PEB _{SK} = 47,8 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q _{PEBn,ern,SK} = 38 799 kWh/a | PEB _{n,ern,SK} = 25,0 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | Q _{PEBem,SK} = 35 236 kWh/a | PEB _{em,SK} = 22,7 kWh/m ² a |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen | Q _{CO2eq,SK} = 9 517 kg/a | CO _{2eq,SK} = 6,1 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GEE,SK} = 0,74 |
| Photovoltaik-Export | Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a | PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a |

ERSTELLT

| | |
|-------------------|------------|
| GWR-Zahl | |
| Ausstellungsdatum | 29.04.2025 |
| Gültigkeitsdatum | 28.04.2035 |
| Geschäftszahl | 1798-1-8 |

ErstellerIn DI Astrid Laubenstein

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 GmbH 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 GmbH 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,
Kontaktpersonen: Frau Bettina Strasser und Frau Natascha Hauerstorfer.

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) zu.