

# EINSTELLUNGSVERTRAG

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/in** 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

Gegenstand dieses Vertrages ist der Einstellplatz , Einfahrt **Marktgasse 2 (Garagentor geradeaus)**, mit der **Nr.** in der vorgenannten Tiefgarage. Es handelt sich um PKW-Stapelparker im KG (Höhe für PKW 1,65 m und 1,50m) auf Parkliftanlagen bis max. 2600 kg. (Nr. 1,3,5,7,9: 1,65m Höhe oben und Nr. 2,4,6,8,10: 1,50m Höhe unten)

Die Vermieterin vermietet hiermit diesen Einstellplatz an den/die Mieter/in und der/die Mieter/in mietet ihn von der Vermieterin. Der/Die Mieter/in erhält bei Vertragsbeginn pro Einstellplatz zwei Handsender, welche bei Vertragsende an die Vermieterin funktionsfähig zurückzustellen sind. Bei Fremdmietern werden pro Einstellplatz 2 Einfahrtstorschlüssel und zwei Handsender ausgehändigt. Die Anfertigung weiterer Schlüssel (auch als Ersatz für etwaige verlorengegangene Schlüssel) bzw. die Anforderung eines zusätzlichen Handsenders bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin. Diese sind bei Vertragsende ebenfalls (Handsender funktionsfähig) an die Vermieterin zurückzustellen. Instandhaltungskosten für die Funkfernsteuerung (Batterie etc.) werden vom/n Mieter/der Mieterin getragen, bei Beschädigung haftet der/die Mieter/in.

## II. Mietzweck

Der vertragsgegenständliche Einstellplatz darf vom/von der Mieter/in nur zur Abstellung eines Personenkraftwagens oder alternativ a.) zur Abstellung von 2 Motor(fahr)rädern oder b.) 1 Anhängers und 1 Motor(fahr)rades zu privaten, nicht jedoch zu geschäftlichen Zwecken verwendet werden und zwar nur von ihm/ihr selbst bzw. allfälligen mit ihm/ihr im gemeinsamen Haushalt lebenden Mitbewohnern. Der/die Mieter/in nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass dieser Stellplatz kein Geschäftsraum im Sinne des MRG ist und dieses Mietverhältnis daher nicht den Bestimmungen des MRG, insbesondere auch nicht dessen Kündigungsschutzbestimmungen, unterliegt.

Jede Änderung dieses Verwendungszweckes bedarf der vorherigen ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Der Abschluss von Untermietverhältnissen oder die sonstige entgeltliche Weitergabe des Einstellplatzes bzw. Einräumung von Benützungrechten an dritte Personen ist unzulässig.

## III. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Übergabe des Einstellplatzes erfolgt nach Vertragsunterzeichnung. Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum letzten eines jeden Monats ohne Angabe von Gründen mittels eingeschriebenen Briefes aufgekündigt werden. Jedwede Weitergabe dieses Stellplatzes ist ausgeschlossen.

## IV. Mietzins

Für die Überlassung des Mietgegenstandes hat der/die Mieter/in der Vermieterin ab Beginn des Mietverhältnisses (Punkt III.) ein monatliches Entgelt 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 0905/0908/1107/2204/2205/2304** zu entrichten.

Mietzins (Pauschalmiete)

€ siehe unten

Die auf den Einstellplatz entfallenden Betriebskosten (und zwar einerseits an den auf die Tiefgarage allein entfallenden Sonderbetriebskosten, wie z.B. den Kosten der Garagenreinigung, Versicherung etc. und andererseits an den anteilig, d.h. nach dem Nutzflächenschlüssel, auf die Tiefgarage entfallenden allgemeinen Hausbetriebskosten, wie Versicherungen, Grundsteuer etc., wobei dann die auf die Tiefgarage entfallende Gesamtsumme der Betriebskosten zwischen den einzelnen Garagenmietern nach der Stellplatzanzahl aufzuteilen ist) von

€ siehe unten

Die auf den Mietzins samt Betriebskosten entfallende Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, das sind derzeit

€ siehe unten

derzeitiges monatliches Gesamtentgelt: Miete inkl. Betriebskosten und derzeit 20 % USt. pauschal (Miete indexgesichert, siehe unten)

€ \_\_\_\_\_

Der vorgenannte Mietzins ist wertgesichert. Er vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. Jänner in dem Maß, das sich aus dem Verhältnis des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder der an dessen Stelle von der Statistik Austria (oder einem Nachfolgeunternehmen) an dessen Stelle verlautbarten Index für September des jeweils laufenden Jahres zum Indexwert für September des letzten Jahres ergibt. Ausgangsbasis ist die für den Monat, in dem der Vertrag rechtswirksam wird (= Datum Mietbeginn), verlautbarte Indexzahl. Bei der Berechnung der jeweiligen neuen Beträge sind Beträge, die einen halben Cent nicht übersteigen, auf den nächstniedrigeren ganzen Cent abzurunden und Beträge, die einen halben Cent übersteigen, auf den nächsthöheren ganzen Cent aufzurunden. Die so veränderten Beträge gelten jeweils ab 1. Jänner des folgenden Jahres.

Jede Erhöhung des Entgeltes innerhalb der ersten beiden Monate der Vertragslaufzeit wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, pro Mahnung Verwaltungskosten von derzeit € 11,- sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 % über der jeweiligen Bankrate, höchstens jedoch 9 % p. A. Die Mahngebühr erhöht sich in dem Umfang, wie sich die Personal- und Verwaltungskosten der Vermieterin bzw. der mit dem Mahnwesen beauftragten Hausverwaltung erhöhen.

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

## **V. Kautio**

Der/Die Mieter/in hat bei Vertragsabschluss zur Sicherung aller Ansprüche der Vermieterin aus diesem Vertrag, insbesondere für die Bruttomiete, für den Handsender und Garagenschlüssel eine Pauschalkautio von **€ 500,00** zu erlegen. Diese ist entweder in bar (bei Vertragsabschluss) oder auf das **Konto Nr. IBAN: AT57 2011 1281 6425 7404, BIC: GIBAAWXXX** lautend auf VWA Immobilienverwaltung/HV Aphrodite 1104/2204/2301/0905/0906, einzuzahlen.

Die Kautio wird bei Beendigung des Mietverhältnisses, Räumung des Stellplatzes und Rückstellung des Handsenders, der Garagenschlüssel und nach Begleichung allfälliger Rückstände an den/die Mieter/in retourniert.

## **VI. Benützung**

Der/Die Mieter/in verpflichtet sich zur Einhaltung der von der Vermieterin festgesetzten Garagen- und Hausordnung sowie der für die Wohnanlage und deren Gemeinschaftseinrichtungen besonders getroffenen Benützungbestimmungen.

Ferner verpflichtet sich der/die Mieter/in insbesondere

- sich vor Nutzung des Stellplatzes mit den technischen Gegebenheiten der Liftanlage in allen Details vertraut zu machen und ggfs. erforderliche ergänzende Informationen einzuholen,
- im Falle einer Funktionsstörung der Liftanlage keinerlei Selbsthilfemaßnahmen zu setzen, sondern umgehend den technischen Dienst zu verständigen,
- die Bedienungsanleitung in allen Punkten strikt einzuhalten,
- die Nutzung des Stellplatzes nicht Dritten (auch nicht Familienangehörigen) zu überlassen,
- Wartungs- Reparatur und Prüfarbeiten jederzeit – soweit erforderlich – ohne Anspruch auf Ersatz und Entschädigung zuzulassen,
- ausschließlich Fahrzeuge abzustellen, die zum Verkehr zugelassen sind und sich in einem verkehrs- und betriebssicheren Zuständen befinden,
- bei Fahrten zum und vom Stellplatz Schritttempo einzuhalten,
- Ein-, Ausfahrts-, bzw. Garagentore jeweils nach Durchfahrt wieder zu schließen, und zwar mit Vorsicht, damit jede unnötige Lärmentwicklung vermieden wird,
- die Ein/Ausfahrt anderer Fahrzeuge nicht zu behindern,
- den Fahrzeugmotor im Stehen nicht länger laufen zu lassen, nicht zu hupen, und überhaupt jede vermeidbare Geräuschentwicklung, oder sonstige Störung der übrigen Benutzer der Anlage zu unterlassen,
- Abfälle jeder Art zu entfernen, und den Stellplatz, sowie die sonstigen Garagenflächen, nicht zu beschmutzen oder zu beschädigen,
- das Rauchen, Hantieren mit offenem Feuer und Licht, sowie die Vornahme jedweder Arbeiten, und die Lagerung jedweder - insbesondere brennbarer Gegenstände im Garagenbereich strikt zu unterlassen (die Lagerung von Reifen, Felgen, etc. ist ausdrücklich untersagt),
- die Stellplatzfläche stets sauber zu halten,
- den Stellplatz samt Garagenschlüssel bei Vertragsende der Vermieterin in ordnungsgemäßen Zustand wiederum zurückzustellen, wobei eine über das Normalmaß hinausgehende Abnutzung oder Beschädigung vom/von Mieter/der Mieterin auf eigene Kosten wiederum zu beheben ist,

- das Waschverbot von Kraftfahrzeugen innerhalb der Wohnhausanlage zu beachten und zu befolgen.
- nur verkehrs- und betriebssichere, zum Verkehr zugelassene Fahrzeuge/Anhänger abzustellen.
- Fahrzeuge so zentral abzustellen, dass die Nutzer angrenzender Stellplätze nicht behindert werden
- die Durchfahrtsflächen nicht zu beeinträchtigen

Die Vermieterin haftet nicht für vorübergehende Störungen der Benützbarkeit des Stellplatzes (z.B. bei Funktionsstörungen, vorübergehender Unmöglichkeit der Zu- und Abfahrt wegen Bauarbeiten, etc.) Zur Bereitstellung einer ersatzweisen Abstellmöglichkeit in dieser Zeit ist die Vermieterin nicht verpflichtet. Sie haftet ferner nicht für Diebstahl, sonstige Verluste oder Beschädigungen des abgestellten Fahrzeuges samt Zubehör oder darin oder darauf befindlicher Gegenstände. Die Abstellung erfolgt vielmehr auf eigene Gefahr der/des Mieters/in. Einvernehmlich wird festgestellt, dass die Vermieterin keine Pflicht zur Beaufsichtigung des Abstellplatzes trifft.

Das derzeitige polizeiliche Kfz-Kennzeichen lautet:

Der/Die Mieter/in verpflichtet sich, eine Änderung des KFZ-Kennzeichens der Aphrodite Bauträger GmbH als Vermieterin, bzw. dem Verband Wiener Arbeiterheime als Hausverwaltung unverzüglich schriftlich bekanntzugeben, da ansonsten eine Besitzstörungsklage oder der Abschleppung des Fahrzeuges auf Kosten des Mieters erfolgt.

Der/Die Mieter/in nimmt weiters zur Kenntnis, dass von der Vermieterin keine Versicherung für das eingestellte Fahrzeug abgeschlossen wird und somit eine Haftung der Vermieterin ausgeschlossen ist.

Die Einstellung erfolgt auf eigene Gefahr des/der Mieters/in.

Der/die Mieter/in haftet für sämtliche Schäden, welche durch die Benützung des gegenständlichen Stellplatzes durch ihn/sie, bzw. durch von ihm/ihr hierzu bemächtigte dritte Personen in der Wohnhausanlage bzw. an deren Mieter oder Benützern der Wohnhausanlage oder deren Fahrnissen schuldhaft verursacht werden sollten.

Der/Die Mieter/in wurde darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Tiefgarage auch der Zu- und Abfahrt zur Nachbarliegenschaft dient. Die Durchfahrt darf nicht behindert, der Durchfahrtsbereich nicht eingeschränkt werden. Verstöße werden mit Unterlassungs- und Schadenersatzklagen geahndet.

## VII.

### Allgemeine Vertragsbestimmungen

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

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

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

Der/die Mieter/in erklärt sich bereit, spätestens für die Fälligkeit der ersten Miete, der Vermieterin einen Einziehungsauftrag/Abbuchungsauftrag für die monatliche Miete zu erteilen.

Die mit dem Abschluss - und der Durchführung dieses Vertrages verbundene Rechtsgeschäftsgebühr gemäß § 33 TP 5 Gebührengesetz trägt der/die Mieter/in. Dieser Vertrag wurde von den Parteien selbst errichtet und es fallen dafür keine Kosten an.

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

Gebühren selbst berechnet und gem. §§33 TP5, 6 Abs 2 GebG. 1957 € entrichtet. Steuer-Nr. 020/2498 der Aufschreibung .....

Zusatzvereinbarung:

Der/Die Mieter/in ist bereits Mieter des Einstellplatzes Nr. .... der Tiefgarage des Hauses Alserbachstraße 25. Aus diesem Grunde wird dem/der Mieter/in für den vertragsgegenständlichen PKW Einstellplatz Nr. .... ein Nachlass von 30% auf den gemäß Pkt. IV. des Vertrages vereinbarten Mietzins gewährt.

Der reduzierte Mietzins ist ebenfalls wertgesichert gemäß Pkt IV des Mietvertrages.

Sollte der Mietvertrag für die oben erwähnten vertragsgegenständlichen Einstellplatz aufgelöst werden, so entfällt ab dem der Auflösung nachfolgenden Monatsersten der gewährte Nachlass zur Gänze und wird ab diesem Zeitpunkt der gesamte gemäß Pkt. IV. vereinbarte Mietzins unter Berücksichtigung der aufgrund der Wertsicherungsklausel eingetretenen Erhöhung in Rechnung gestellt.

Der/Die Mieter/in verpflichtet sich, bei Wegfall des Bedarfes zunächst den gegenständlichen Mietvertrag aufzukündigen.

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

**Hinweis:** Die unter Pkt. IV angeführten Beträge ergeben sich aufgrund der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses errechneten Betragshöhen. Der/Die Mieter/in 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.

Beilage: Garagenplan Übersicht, Informationsblatt (Datenschutz)

Wien, am .....

Wien, am.....

Die Vermieterin:

Der/Die Mieter/in:

.....

.....



## **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 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 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](mailto:dsb@dsb.gv.at)) zu.