

NUTZUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“
eingetragene „Genossenschaft mit beschränkter Haftung**
1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7
(im folgenden kurz „Wien-Süd“ genannt)

und

xxxxxxx
xxxxxxx
(im Folgenden kurz „Mitglied“ genannt)
ab **xxxxxx** auf unbestimmte Zeit.

geb. xxxxx
xxxxxx

Muster

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Vertragsgegenstand ist der in xxxxx xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, gelegene Nutzungsgegenstand Top Nr. xxxx, bestehend aus «whgbesch». Vermietet ist nur der Innenraum. Der Nutzungsgegenstand entspricht der Ausstattungskategorie xxx und wird zu Wohnzwecken vermietet.

(2) Der Nutzungsgegenstand wurde/wird am xxxxx erstmalig bezogen und hat eine Nutzfläche von xxxxx m², eine beheizbare Nutzfläche von xxxxxm², einen Nutzwert von xxxxxx Anteilen.

(3) Dem Mitglied werden Ausstattungsgegenstände gemäß Ausstattungsliste bzw. Übergabeprotokoll übergeben sowie

- Schlüssel
- Energieausweis
- Mietvorschreibung

(4) Das Mitglied ist berechtigt, der gemeinsamen Benützung dienende Anlagen der Baulichkeit bestimmungsgemäß zu benützen und nimmt an den Kosten des Betriebes teil.

§ 2 Kosten und Finanzierung

(1) Der Berechnung des Entgelts (§ 14 Abs 1 WGG) werden die gesamten Herstellungskosten iSd § 13 Abs 2 WGG zugrunde gelegt.

(2) Die Endabrechnung sowie das darauf basierende endgültige Entgelt werden dem Mitglied nach Prüfung und Bestätigung durch das Amt der Landesregierung übermittelt.

(3) Maßgebend ist der Finanzierungsplan für die geförderten und nicht geförderten Herstellungskosten zum Zeitpunkt der Bestätigung der Endabrechnung.

(4) Die Errichtung der Baulichkeit wurde aus öffentlichen Mitteln nach xxxxxx gefördert.

(5) Diese Förderungsbestimmungen sowie die darin enthaltenen Verteilungsgrundsätze sind integrierende Bestandteile dieses Vertrages.

§ 3 Vorläufiger Aufteilungsschlüssel

(1) Der von der „Wien-Süd“ bebaute Bauplatz ist nur ein Teil des Gesamtareals. Aufgrund der gemeinsamen Planung und der vorgesehenen gemeinsamen Nutzung eines Teils des Gebietes haben die Bauträger einander zur Sicherung der Nutzungsmöglichkeiten an den gemeinsamen Anlagen diverse Dienstbarkeiten eingeräumt und für die Aufteilung der entstehenden Kosten Vereinbarungen getroffen, bzw. sind im Begriff, solche abzuschließen.

(2) Gegenstand dieses Aufteilungsschlüssels sind zusätzlich zu den in Abs 4 ff angeführten Kosten auch jener Teil der Kosten, der aufgrund der in Abs. 1 genannten Vereinbarungen auf die gegenständliche Baulichkeit entfällt.

(3) Maßgebend für die weitere Aufteilung der Kosten laut Abs 1 ist daher das Verhältnis des bei Erstbezug auf die Baulichkeit entfallenden Anteils zu dem auf den einzelnen Nutzungsgegenstand entfallenden Anteil.

(4) Soweit die folgenden Absätze nicht anderes vorsehen, bestimmt sich der Anteil an den Gesamtkosten der Baulichkeit nach dem Verhältnis des Nutzwertes des Nutzungsgegenstandes zur Summe aller Nutzwerte der Baulichkeit.

(5) Das Mitglied trägt die Heizungs- und Warmwasserkosten (Energiekosten). Diese werden nach HeizKG abgerechnet.

(6) Für verbrauchsabhängige Aufwendungen (zB Wasser), deren auf die einzelnen Nutzungsgegenstände entfallende Anteile mit vernünftigem Kostenaufwand durch Messvorrichtungen ermittelt werden können, wird die Aufteilung nach Verbrauchsanteilen vereinbart.

(7) Verwaltungskosten werden pro Bestandobjekt und nicht nach dem Aufteilungsschlüssel des Abs (4) nach den Entgeltrichtlinien zum WGG verrechnet.

(8) Die Kosten des Betriebes und der Erhaltung der Gemeinschaftsräume tragen die Nutzer. Für die Verteilung der Kosten gilt daher der Verteilungsschlüssel des Abs. (4). Die Nutzer der Geschäftsflächen sind nicht berechtigt, Sauna, Fitnessbereich, Schwimmbad

mitzubenefitzen, und nehmen daher an den Kosten des Betriebes nicht teil.

(9) Bei Änderung des Aufteilungsschlüssels durch das Gericht ist das Mitglied auch zu daraus resultierenden Nachzahlungen verpflichtet; ebenso wird dem Mitglied ein sich daraus ergebendes Guthaben ausbezahlt.

(10) Für die Finanzierung bzw Refinanzierung (iSd § 14 Abs 1 Z 1-3 WGG) der Baukosten und die Verteilung der Grundkosten gilt das Verhältnis des Nutzwertes des einzelnen Nutzungsgegenstandes zu den Nutzwerten aller Nutzungsgegenstände. Bei unterschiedlich hohen Förderungen für einzelne Mietgegenstände oder Kategorien von Mietgegenständen innerhalb der Baulichkeit wird dieser Aufteilung jeweils nur das Verhältnis der Nutzwerte des einer bestimmten Förderung unterliegenden Mietgegenstandes zur Summe der Nutzwerte der dieser bestimmten Förderung unterliegenden Mietgegenstände zugrunde gelegt

§ 4 Entgelt

(1) Das (vorläufige) monatliche Entgelt (kostendeckend § 13 Abs 1 iVm § 14 WGG) beträgt derzeit EUR xxxxxx einschließlich Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, Rücklage, Verwaltungskosten, ein Betrag zu Deckung der sonstigen Betriebskosten i.S.d. Mietrechtsgesetzes, der Kosten für den Betrieb gemeinschaftlicher Anlagen sowie zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben sowie der Umsatzsteuer. Die Aufteilung der Miete auf die einzelnen Komponenten im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entspricht der diesem Mietvertrag als integrierenden Bestandteil angeschlossenen Mietvorschreibung.

(2) Das Mitglied stimmt einer allfälligen Umfinanzierung gem. § 13 Abs 2 a und 2 b WGG zu und gilt diese als ausdrücklich vereinbart.

(3) Das Entgelt wird nach dem WGG (§ 14 Abs 1 WGG), und den Durchführungsverordnungen berechnet und ändert sich nach diesen Vorschriften entsprechend.

(4) Das Entgelt ist am Fünften jeden Monats im Vorhinein zu bezahlen.

(5) Festgehalten wird, dass es während des aufrechten Mietverhältnisses zu Veränderungen des laufenden Entgelts (sowohl nach oben als auch nach unten) kommen kann. Diese Änderungen können sich beispielsweise ergeben aus:

- Änderungen der Zinssätze
- Änderungen beim Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag
- Änderungen bei den Betriebs- oder Verwaltungskosten
- Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuer
- Änderung von Gesetzen oder Verordnungen
- Änderungen aufgrund der Wohnbauförderung

(6) Im Hinblick auf § 6 Abs 2 Z 4 KSchG wird vereinbart, dass eine sich aus dieser Entgeltvereinbarung etwaig ergebende Erhöhung des Entgelts für einen Zeitraum von zwei Monaten ab Abschluss des Mietvertrages ausgeschlossen ist.

§ 5 Finanzierungsbeitrag

(1) Bei erstmaligem Bezug des Nutzungsgegenstandes ist/war zu leisten:

| | | |
|-----------------------------|-----|------|
| Baukostenbeitrag | EUR | xxxx |
| Finanzierungsbeitrag gesamt | EUR | xxxx |

(2) Der endgültige Finanzierungsbeitrag ergibt sich aus der bestätigten Endabrechnung (§ 2). Das Mitglied akzeptiert sich daraus ergebende Veränderungen samt etwaiger Nachleistungspflicht

(3) Bei Auflösung des Nutzungsvertrages wird der Betrag gemäß § 17 WGG nach Abzug allfälliger Entgeltsrückstände, sonstiger Schäden und Kosten sowie aushaftender Eigenmittellersatzdarlehen, die aus Landesmitteln gewährt oder gefördert wurden, ausbezahlt. Eine Abtretung dieses Anspruches ist nur in diesem Umfang möglich.

§ 6 Übergabe und Instandhaltung

(1) Der Zustand des Nutzungsgegenstandes ergibt sich aus dem bei der Übergabe gemeinsam zu erstellenden Protokoll, in dem Mängel und Abweichungen von der Baubeschreibung festgehalten werden.

(2) Der Nutzungsgegenstand ist regelmäßig zu lüften und in der kalten Jahreszeit zu beheizen.

(3) Das Mitglied ist gemäß § 8 MRG berechtigt, den Nutzungsgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Es hat den Nutzungsgegenstand und die für den Nutzungsgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitäre Anlagen so zu warten, und soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, instand zu halten, dass der „Wien-Süd“ und den anderen Nutzern des Hauses kein Nachteil erwächst.

(4) Schäden, deren Behebung der „Wien-Süd“ obliegt, sind ihr unverzüglich anzuzeigen.

(5) Der Nutzer hat sämtliche Schäden, die er oder ihm zuzurechnenden Personen (insbesondere Mitbewohner, Gäste und Gehilfen) schuldhaft verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere für Schäden, die aus schuldhaften Verletzungen seiner Wartungs-, Instandhaltungs- oder Anzeigepflicht entstanden sind.

§ 7 Veränderungen

(1) Das Mitglied darf die Außenseite des Nutzungsgegenstandes nicht verändern und das äußere Erscheinungsbild der Baulichkeit nicht beeinträchtigen.

(2) Sofern Sammelantennen bzw. Kabelfernsehen vorhanden sind, dürfen Einzelantennen- und –satellitenanlagen nicht errichtet werden.

§ 8 Betreten des Nutzungsgegenstandes

(1) Die Beauftragten der „Wien-Süd“ sind berechtigt, den Nutzungsgegenstand aus wichtigem Grund nach vorheriger Terminvereinbarung, in Fällen vermuteter Gefahr jederzeit, zu betreten.

§ 9 Kündigung

(1) Das Nutzungsverhältnis kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum Ende des Kalendermonates gekündigt werden, von der „Wien-Süd“ nur gerichtlich und aus wichtigem Grund iSd §§ 30 MRG und 28 WFG 1984.

(2) Weiters werden als Kündigungsgründe iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart:

(2.1) Verzug mit der Leistung des Finanzierungsbeitrages gemäß § 5 des Vertrages, sowie mit der Rückzahlung eines dem Mitglied gewährten Eigenmitteldarlehens, soweit die „Wien-Süd“ dafür haftet; jeweils trotz Mahnung und Setzung einer 14-tägigen Nachfrist;
(2.2) Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln durch unrichtige Angaben über Familieneinkommen oder einziehende Personen.

§ 10 Untervermietung

(1) Dem Mitglied ist die Untervermietung nicht gestattet. „Wien-Süd“ wird sich auf dieses Untervermietungsverbot nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt insbesondere vor, wenn

- a) der Nutzungsgegenstand zur Gänze untervermietet werden soll
- b) der in Aussicht genommene Untermietzins eine im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellt,
- c) die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder nach Aufnahme des Untermieters übersteigen würde, oder
- d) wenn mit Grund zu besorgen ist, dass der Untermieter den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird.

(2) Solange die Wohnbauförderung aufrecht ist, verpflichtet sich das Mitglied, eine Untervermietung nur nach vorheriger Genehmigung durch die Wohnbauförderungsbehörde vorzunehmen. Das Mitglied wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln den Entzug der Wohnbauförderung und damit eine erhebliche Mietzinserhöhung zur Folge haben kann.

§ 11 Rückstellung, Investitionersatz

(1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist der Nutzungsgegenstand samt etwaig mitgemieteter Räumlichkeiten im Zustand wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem, vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung von allen Fahrnissen geräumt und gereinigt, soweit es sich nicht um die Beseitigung von in die Erhaltungspflicht der Vermieterin fallende Schäden handelt, der „Wien-Süd“ zu übergeben. Eine bloß symbolische Übergabe des Mietgegenstandes an „Wien-Süd“, etwa durch Übersendung der Schlüssel oder Zurücklassen der Schlüssel im Nutzungsgegenstand, ist nicht ausreichend.

(2) Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung der in Absatz (1) genannten Pflichten ist „Wien-Süd“ berechtigt, ein Fachunternehmen mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten, Bodenbelagsarbeiten sowie sonstigen Maßnahmen zur Schadensbehebung zu betrauen, wobei das Mitglied verpflichtet ist, die dabei aufgelaufenen Kosten

binnen 14 Tagen nach Übermittlung der von Fachunternehmen ausgestellten Rechnung zu ersetzen. Der Anspruch der „Wien-Süd“ ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. „Wien-Süd“ hat die Kosten zu tragen, wenn sie die entsprechende Instandhaltung trifft.

(3) Soweit es sich nicht um Aufwendungen des Nutzers zur wesentlichen Verbesserung des Nutzungsgegenstandes i.S.d. § 20 Abs 5 WGG und nicht um notwendige (der Vermieterin obliegenden) Aufwand i.S.d. §§ 1036, 1096 f ABGB handelt, gehen bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses nach Wahl der Vermieterin sämtliche Investitionen, Verbesserungen, Adaptierungen, Einbauten und dergleichen entweder aufwandslos in das Eigentum der Vermieterin über oder es muss auf Kosten des Nutzers der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

§ 12 Mitteilungen und Anschriftenänderung

(1) Dem Mitglied wird für alle Mitteilungen Schriftform empfohlen, allerdings erhält die „Wien-Süd“ durch die maschinelle Bearbeitung von Zahlscheinen auf darauf angebrachten Zusätzen oder Erklärungen keine Kenntnis.

(2) Das Mitglied ist verpflichtet, der „Wien-Süd“ Anschriftenänderungen bekanntzugeben. Bis dahin erfolgen alle Zustellungen an die Adresse des Nutzungsgegenstandes mit der Wirkung, dass sie dem Mitglied als zugekommen gelten.

§ 13 Haustiere

(1) Das Halten von Haustieren ist nur nach ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft gestattet. Das Halten anderer Tiere ist generell untersagt.

(2) Für Haustiere, die artgerecht in Käfigen gehalten werden, sowie für die Haltung von Zierfischen in Kleinaquarien und solche Tiere, auf die die Bewohner aus medizinischen Gründen angewiesen sind (wie etwa Blinden-, Behindertenbegleit- oder Therapiehunde) ist keine Genehmigung erforderlich. Die Haltung von Katzen, Hunden sowie Vögeln ist jedenfalls genehmigungspflichtig. Der Tierhalter haftet für sämtliche Schäden, die durch sein Haustier verursacht werden, verschuldensunabhängig.

§ 14 Unterschriften

Datum:

.....XXXXXXXXX.....
Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft
„Wien-Süd“ e GenmbH

.....
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX