

Nutzungsvertrag

abgeschlossen zwischen der Gemeinnützigen Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 1080 Wien, Josefstädter Straße 81 –83, im Folgenden kurz Genossenschaft und EBG genannt und

Anrede:

Titel:

Vorname:

Nachname:

Geburtsdatum:

Derzeit wohnhaft in:

als Nutzungsberechtigte(r), in der Folge kurz „Mitglied“ genannt. (Diese Bezeichnung umfasst auch mehrere nutzungsberechtigte Vertragspartner)

Voraussetzung für den Abschluss des Nutzungsvertrages ist die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft. Die Nutzungsberechtigte / der Nutzungsberechtigte tritt daher als Mitglied in die Genossenschaft ein und erwirbt die erforderliche Anzahl von Geschäftsanteilen (derzeit 10 à Euro 22,- sowie Eintrittsgebühr Euro 11,- zusammen sohin Euro 231,-). Über die Aufnahme beschließt der Vorstand.

Punkt 1 Nutzungsgegenstand

Die EBG ist Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 804, KG: Erlaa, Bauplatz 5 mit der Adresse **1230 Wien, In der Wiesen 7a** (Stiege 1), **Helene-Thimig -Weg 10** (Stiege 2), **Helene-Thimig Weg 8** (Stiege 3), **Helene-Thimig-Weg 6** (Stiege 4) und errichtet auf dieser gemeinsam mit der Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschafts m.b. H. eine Wohnhausanlage mit gesamt 314 geförderten Wohnungen, einer Heimeinheit sowie eine Tiefgarage mit 212 Abstellplätzen.

Die EBG selbst wird 161 geförderte Wohnungen (davon 54 SMART Wohnungen mit Superförderung) sowie 109 Stellplätzen in der Tiefgarage (vorbehaltlich etwaiger zukünftiger Wohnungszusammenlegungen, -teilungen oder Umwidmungen) mit je einem Kellerabteil pro Wohnung und diversen Allgemeinräumen (Müllraum, Kinderwagen-, Fahrradabstellräume, Gemeinschaftsraum, 2 Waschküchen, Gemeinschaftsterrassen, Gemeinschaftsgarten mit Hochbeet, Sporthalle, Glashaus, Gemeinschaftsdeck, etc.) errichten.

Die Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. ist (in der Folge kurz Eisenhof genannt) ist Miteigentümerin und wird 153 Wohnungen, ein Heim sowie 103 Garagenplätze errichten.

Auf der Liegenschaft wird zugunsten der EBG und der Eisenhof Wohnungseigentum begründet werden.

(2) Die EBG überlässt dem Mitglied die in der Wohnanlage in _____ gelegene Wohnung, **Top** in der Größe von **Quadratmeter (m²)** Nutzfläche inkl. **m² Loggia, sowie 0 m² Balkon, 0 m² Veranda, 0 m² Terrasse, 0 m² Garten** bestehend aus 1 Wohnküche, 2 Zimmer, 1 Vorraum, 1 Gang, 1 Abstellraum, 1 Bad, 2 WCs, 2 Loggien zur Nutzung als Hauptwohnsitz und das zur Wohnung gehörige Kellerabteil.

(3) Die Überlassung erfolgt zu Wohnzwecken des Mitglieds bzw. dessen allfälligen, mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Mitbewohnern. Jede Änderung dieses Verwendungszweckes bedarf der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der EBG sowie gegebenenfalls der Förderungsstelle.

(4) Ferner wird dem Mitglied das Mitbenützungsrecht an all jenen Teilen bzw. Einrichtungen der gegenständlichen Wohnhausanlage (Bauplatz 5) eingeräumt, die zur gemeinsamen Benützung aller Bewohner vorgesehen sind (wie z.B. die Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, die allgemeinen Hof- und Grünflächen, Gemeinschaftsterrasse...). Darüber hinaus wird dem Mitglied ein Mitbenützungsrecht an den bauplatzübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen (Werkstatt, Seminarraum, Bewegungshalle, Gymnastikraum, Quartiersgarten, Quartiersküche, Marktplatz, Kinder- und Jugendspielplatz) eingeräumt. Aktuell fallen für die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen der anderen Bauteile keine Kosten an, die Eigentümer der Bauteile behalten sich jedoch vor zu einem späteren Zeitpunkt Nutzungsentgelte einzuheben.

Das Benützungsrecht wird nach den dafür besonders festgesetzten Bestimmungen sowie unter der Voraussetzung, dass ein dafür allenfalls gesondert festzusetzendes bzw. festgesetztes Entgelt entrichtet wird, eingeräumt. Ein Lagern und Abstellen von Gegenständen im Stiegenhaus und sonstigen Allgemeinflächen ist verboten. Sofern bei Gemeinschaftseinrichtungen, wie insbesondere einer maschinellen Waschküche, die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden können, dürfen diese Energiekosten in pauschalierter Form, zum Beispiel durch NFC-Zahlsysteme in Waschküchen, von den Benutzerinnen/den Benutzern eingehoben werden.

(5) Wird ein Garagenstellplatz genutzt, ist ein gesonderter Garagennutzungsvertrag abzuschließen. Entscheidet sich das Mitglied nicht im Zuge der Nutzungsvertragsunterfertigung für die Nutzung eines Platzes, kann die EBG den Platz anderwärtig vermieten.

(6) Das im Abs. 2 angeführte vorläufige Flächenausmaß der Wohnung wurde aufgrund der aktuellen Ausführungspläne ermittelt. Eine während des Baues eintretende geringfügige Änderung des Flächenausmaßes der Wohnung oder der sonstigen vermieteten Räumlichkeiten gegenüber dem angegebenen Ausmaß wird beiderseits toleriert.

(7) Das Mitglied bestätigt mit Unterfertigung dieses Nutzungsvertrages, folgende Pläne bzw. die Bau- und Ausstattungsbeschreibung rechtzeitig vor der heutigen Unterfertigung dieses Nutzungsvertrages erhalten und geprüft zu haben. Diese Unterlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Nutzungsvertrages:

- Wohnungsgrundriss 1:100
- Übersichtspläne der Wohnhausanlage samt Ausweisung der Gemeinschaftsräumlichkeiten, Freiräume, Keller, Tiefgarage
- Mieterinformationsmappe inkl. Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Energieausweis

Punkt 2

Wohnbauförderung und Sicherungspflicht

(1) Die EBG hat beim Land Wien zur Finanzierung für die Errichtung der vorgenannten Wohnhausanlage Förderungsmittel nach Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) 1989 beantragt und erhalten.

(2) Das Mitglied erklärt, die Voraussetzungen (Einkommensobergrenzen) gemäß Förderungsrecht für die Nutzung der Wohnung zu erfüllen und die Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses zu nutzen und seinen Hauptwohnsitz bis längstens 6 Monate nach Bezug an der gegenständlichen Wohnung zu begründen. Die EBG weist darauf hin, dass die Bedingungen der Förderzusicherungen und der Wohnbauförderungsvorschriften einzuhalten sind, ansonsten kann die Förderung nachträglich entzogen und Fördermittel rückgefordert werden. Trifft das Mitglied ein Verschulden an einem etwaigen Verlust der Förderung, so hat das Mitglied den dadurch der EBG entstehenden Schaden zu tragen.

Die Wohnhausanlage wurde gemäß §§ 12 WWFSG 1989 in Verbindung mit § 3,6 Neubauverordnung 2007 gefördert, die schriftlichen Zusicherungen durch das Land Wien – Zahl MA 50 –NF 728568/16/SR (supergeförderte Wohnungen gemäß § 6 Neubauverordnung und MA50-NF 728566/16/SR (geförderte Mietwohnungen gemäß § 3 Neubauverordnung) erfolgten am 06.12.2016, die Zusicherungsergänzungen am 23.01.2018.

(3) Die Sicherungspflicht des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) für geleistete Zahlungen des Mitgliedes vor Übergabe der Wohnung wird entsprechend den Bestimmungen des § 7 Abs 6 BTVG erfüllt. Die rechtskräftige Baubewilligung wurde am 28.03.2017 unter der Zahl MA 37/795171/2016-1 erteilt. Es liegt eine Bescheinigung vom 18.04.2017 nach § 7 Abs 6 Z 3 lit c BTVG des Revisionsverbandes – Österreichischer Verband der gemeinnützigen Bauträger vor.

Punkt 3

Beginn, Übergabe, Rücktritt

1) Das Nutzungsverhältnis beginnt mit Übergabe der Wohnung spätestens 1.6.2019 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Übergabe der Wohnung wird mindestens 6 Wochen vor dem Termin schriftlich angekündigt. Die Verpflichtung des Mitgliedes zur Zahlung des monatlichen Entgelts beginnt mit dem auf die Wohnungsübergabe folgenden Monatsersten.

(2) Im Zuge einer gemeinsamen Begehung wird ein detailliertes Protokoll aufgenommen, in dem allfällige Mängel oder Schäden in der Wohnung samt vereinbarter Ausstattung festgehalten wird.

(3) Ein Anspruch auf Übergabe (Schlüsselübergabe) der Wohnung besteht jedoch nur, wenn das Mitglied die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen erfüllt hat, insbesondere die in gemäß Punkt 4 ziffernmäßig ausgewiesenen Beträge zur Gänze bezahlt hat.

(4) Für den Fall, dass das Mitglied diese Zahlungsverpflichtungen nicht einhält, hat die EBG bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen das Recht, mittels eingeschriebenen Briefes von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn das Mitglied trotz Mahnung und Setzung einer mindestens vierzehntägigen Nachfrist diesen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt. Die EBG ist auch berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn das Mitglied die von der Förderungsstelle eventuell bedungenen Erklärungen, Nachweise oder Urkunden nicht fristgerecht ab- bzw. übergibt.

Punkt 4 Finanzierungsbeitrag

(1) Da die EBG eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft ist, werden die Finanzierungsbeiträge gemäß § § 13, 17 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) kalkuliert.

(2) Der derzeitige Finanzierungsbeitrag beträgt:

a) Baukostenbeitrag	Euro
b) <u>Grundkostenbeitrag</u>	<u>Euro</u>

Finanzierungsbeitrag insgesamt somit **Euro**

Der Finanzierungsbeitrag ist binnen 14 Tagen ab Unterfertigung des Nutzungsvertrages an die Genossenschaft auf die jeweiligen Konten spesenfrei zur Überweisung zu bringen.

Baukostenbeitrag:

IBAN: AT18 3200 0000 0090 3120

BIC: RLNWATWW

Grundkostenbeitrag:

IBAN: AT94 1200 0006 1103 3200

BIC: BKAUATWW

(3) Die Baukostenanteile werden nach den derzeitigen Planmaßen und Berechnungsgrundlagen sowie der derzeitigen Nutzwertberechnung für die gegenständliche Wohnung berechnet.

Sollte sich im Zuge der Endabrechnung nach Prüfung und Bestätigung der Herstellungskosten durch das Amt der Wiener Landesregierung (MA 50) ein geringerer als der oben angesetzte Betrag ergeben, wird die EBG dem Mitglied den bezahlten Mehrbetrag binnen vier Wochen nach Legung der Endabrechnung anteilig rückerstatten. Ergibt sich ein höherer Betrag, so ist dieser vom Mitglied binnen vier Wochen nach Legung der Endabrechnung an die EBG zu bezahlen. Die EBG wird die Endabrechnung dem Mitglied schriftlich bekannt geben.

Die Genossenschaft behält sich eine Umfinanzierung der Eigenmittel innerhalb von zehn Jahren nach Abschluss des Nutzungsvertrages durch Eigenmittel der Bauvereinigung oder Fremdmittel zu den dann geltenden gesetzlichen Eigenmittelzinsen oder angemessenen Kapitalmarktzinsen gemäß den gesetzlichen Voraussetzungen (derzeit § 17a WGG) vor.

(4) Insoweit das Mitglied nach den jeweils geltenden Bestimmungen gemäß § 17 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz idgF neben dem Entgelt Finanzierungsbeiträge geleistet hat, steht dem Mitglied für den Fall der Auflösung des Nutzungsverhältnisses, aus welchem Grund immer, die Rückzahlung dieser Beträge gemäß § 17 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz idgF zu.

Punkt 5 Monatliches Entgelt

(1) Das laufende monatliche Gesamtentgelt berechnet sich nach den maßgeblichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (kurz WGG), insbesondere der §§ 13, 14 und 14d. Dabei handelt es sich um ein kostendeckendes Entgelt, es verändert sich, sofern sich die Vorschriften ändern, die der Berechnung der einzelnen Entgeltbestandteile zugrunde liegen. Ein kostendeckendes Entgelt wird nicht höher und nicht niedriger angesetzt,

als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten und unter Berücksichtigung eines im Sinne der Grundsätze des § 23 WGG gerechtfertigten Betrages zur Deckung der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung sowie nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es während des aufrechten Mietverhältnisses aufgrund der Bestimmungen des WGG als auch jener der Wohnbauförderung zu Veränderungen des laufenden Entgelts (sowohl nach oben als auch nach unten) kommen kann.

Zu Vertragsbeginn beträgt das monatliche Gesamtentgelt:

(a) Nutzungsentgelt

Darlehen Bank Austria	Euro
Darlehen Land Wien	Euro
Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nach §14d WGG	Euro
Rücklagenbeitrag gemäß § 14 Abs 1 Z 8 WGG	Euro

(b) Nebenkosten

die anteiligen Betriebskosten sowie anteilige Kosten des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen sowie anteilige Kosten zur Deckung der von der Liegenschaft laufend zu entrichtenden öffentlichen Abgaben gemäß § 14 Abs 1 Z 7 WGG

Euro

Verwaltungskostenpauschale gemäß § 13 Abs 3 iVm § 14 Abs 1 Z 6 WGG

Euro

(c) die Umsatzsteuer

Euro

derzeitiges monatliches Gesamtentgelt

Euro

(2) Die in Punkt 5 (1) genannten Beträge basieren auf den derzeitigen für Bau und Vergabe erstellten Pläne bzw. Planmaßen und der derzeitigen Nutzwertberechnung. Änderungen des Entgelts können sich demzufolge auf Grund von Abweichungen zu endgültigen Bestandsplänen und der Nutzwertberechnung ergeben. Diesbezügliche Änderungen (Aufteilungsschlüssel) wirken sich bei der Bestimmung des Nutzungsentgelts erst ab der folgenden Abrechnungsperiode aus.

Die in Punkt 5 (1) genannten Beträge basieren zudem auf dem Finanzierungsplan aus der Zusicherung des Amtes der Wiener Landesregierung. Änderungen des Entgeltes können sich demnach auf Grund von Änderungen des Finanzierungsplans ergeben. Weitere Änderungen des Entgelts können sich auf Grund von Veränderungen der Darlehenszinssätze sowie auch der Darlehenslaufzeiten ergeben. Die etwaigen aus diesen Änderungen resultierenden Annuitätendifferenzen werden in der nächstfolgenden Vorschreibungsperiode berücksichtigt und ausgeglichen.

(3) Es wird vereinbart, dass die EBG ein monatliches Betriebskostenpauschale entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorschreibt. Die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet, Guthaben bzw. Abgänge werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausgeglichen.

(4) Das Mitglied stimmt zu, dass über die angemessenen Versicherungen gegen Brandschaden (Feuerversicherung), gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden) zusätzlich eine angemessene Versicherungen des Hauses gegen Sturmschäden abgeschlossen und die diesbezüglichen Versicherungsprämien dem Mitglied

anteilig als Betriebskosten verrechnet werden, sofern die Mehrheit der Hauptmieter der Liegenschaft - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dem zustimmt bzw. zugestimmt hat. Entsprechende Schadensfälle werden sohin aus diesen Versicherungen - und nicht aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gemäß § 14 Abs. 1 Z 5 i.V.m. § 14d Abs. 2 bzw. sofern die Kosten durch die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nicht gedeckt wären darüber hinausgehend gemäß § 14 Abs. 2 bzw. 2a WGG - gedeckt. Festgehalten wird, dass die Mieterin aufgrund der gesetzlichen Regelung des § 21 Abs. 1 Z 6 MRG auch dann, den auf ihr Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die letztgenannten Versicherungen gegen Sturmschäden als Nebenkosten zu tragen hat, falls zwar nicht sie, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses - berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - dem Abschluss zustimmt bzw. zugestimmt hat. Die jährliche Prämie für die Sturmschadenversicherung für die gesamte Wohnhausanlage beträgt derzeit € 15.000,00 (zuzüglich jährlicher Wertanpassungen), daher € 0,66 pro Nutzwert.

Punkt 6 Aufteilungs- und Verrechnungsschlüssel

(1) Festgehalten wird, dass sich die Nutzwerte gemäß Vorgutachten des Ziviltechnikers Arch. DI Werner Hackermüller derzeit wie folgt verteilen:

	Wohnungen	Heim	Garagenplätze	insgesamt
Eisenhof	10.817	530	618	11.965
<u>EBG</u>	<u>11.361</u>		<u>654</u>	<u>12.015</u>
insgesamt	22.178	530	1.272	23.980

Die Aufteilung der Annuitäten des Bankdarlehens für „normalgeförderte“ sowie für „supergeförderte“ Wohnungen der EBG erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzwerte der Wohnung zu den Gesamtnutzwerten in Höhe von 11.361. Das Förderungsdarlehen für 107 „normalgeförderte“ Mietwohnungen erfolgt entsprechend den Förderungsbestimmungen nach dem Verhältnis der Nutzwerte der „normalgeförderten“ Wohnung zu den Gesamtnutzwerten der „normalgeförderten“ Wohnungen der EBG Höhe von 8.066. Das Förderungsdarlehen für 54 „supergeförderte“ Wohnungen erfolgt entsprechend den Förderungsbestimmungen nach dem Verhältnis der Nutzwerte der supergeförderten Wohnung zu den Gesamtnutzwerten der „supergeförderten“ Wohnungen der EBG in Höhe von 3.295.

Die Aufteilung der laufenden Betriebskosten und Kosten an besonderen Einrichtungen gemäß § 21 bis 24 Mietrechtsgesetz erfolgt nach den Nutzwerten der einzelnen Mietobjekte.

Festgehalten wird, dass die Nutzfläche der Wohnung (Nutzungsgegenstand).....Quadratmeter beträgt und die Nutzwerte.....gemäß Nutzwertgutachten (Vorgutachten) vom 19.06.2018. Die Gesamt-Nutzfläche beträgt 11.366,77 Quadratmeter. Die Gesamtnutzwerte (Wohnungen, Geschäftsraum, Abstellplätze) betragen 12.015.

(2) das Mitglied nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Versorgung der Wohnanlage mit Wärme für Heizung und Warmwasser durch Anschluss an das Netz der Wienenergie erfolgt. Das Mitglied verpflichtet sich, noch vor Wohnungsbezug einen entsprechenden Lieferungs- und Dienstleistungseinzelvertrag mit der Wienenergie Fernwärme GmbH abzuschließen, sodass die Verrechnung der Wärme zur Raumheizung und zur Warmwasserbereitung zukünftig gemäß den Bestimmungen dieses Einzelvertrages direkt zwischen Wienenergie Fernwärme GmbH und dem Mitglied erfolgt.

(3) Auch die Kosten von Kalt-/Abwasser werden durch Fernwärme GmbH verrechnet. Die Verrechnung richtet sich nach dem tatsächlichen Verbrauch. Die Kosten aus Wasserverlust bzw. aus dem Verbrauch für die allgemeinen Teile des Hauses werden nach dem Nutzwertschlüssel verteilt.

(4) Änderungen der Aufteilungsschlüssel - aus welchem Grund auch immer - wirken sich bei der Bestimmung des Nutzungsentgeltes erst ab der folgenden Abrechnungsperiode aus.

Punkt 7 Fälligkeit und Zahlungsweise

(1) Das Nutzungsentgelt ist monatlich im Voraus am fünften Tag eines jeden Monats unaufgefordert abzugsfrei und frei von jeglichen Bankspesen auf das von der EBG bekannt gegebene Konto:

IBAN: AT491200000611033234

BIC: BKAUATWW

zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung mittels Banküberweisung ist die Erteilung eines Auftrages zur Überweisung auf das bekannt gegebene Bankkonto maßgebend.

(2) Bei verschuldetem Zahlungsverzug hat das Mitglied, abgesehen von den sonstigen Rechtsfolgen, der EBG die dadurch entstehenden angemessenen Kosten und Auslagen sowie Mahn- und Inkassospesen zu ersetzen. Für den Fall eines etwaigen Zahlungsverzuges gelten die gesetzlichen Verzugszinsen als vereinbart. Bei Bestehen von Entgeltrückständen sind eingehende Zahlungen immer zuerst auf Kosten, dann auf Zinsen anzurechnen. Zudem werden einlangende Teilzahlungen jeweils auf die älteste Schuld angerechnet. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen das monatliche Entgelt oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen aus dem Nutzungsverhältnis ist ausgeschlossen, sofern nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen hierzu berechtigen.

(3) Mitteilungen oder Erklärungen des Mitgliedes auf Zahlscheinen gelangen wegen maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis der EBG und entfalten daher keine rechtliche Wirkung.

Punkt 8 Wartung und Erhaltung des Nutzungsgegenstandes

(1) Das Mitglied nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnung entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu warten und instand zu halten ist, sofern die Instandhaltung nicht die EBG trifft. Die Nutzungsberechtigte/ der Nutzungsberechtigte hat unabhängig von ihrer oben genannten Verpflichtung allfällig auftretende Mängel bzw. Schäden und Folgeschäden an diesen Anlagen unverzüglich der EBG bekannt zu geben.

(2) Das Mitglied haftet für alle Schäden, die der Genossenschaft aus unsachgemäßem oder vertragswidrigem Gebrauch des Nutzungsgegenstandes oder aus mangelnder Pflege und Wartung desselben durch das Mitglied entstehen.

(3) Vorhandene Loggien, Terrassen oder Balkone sind vom Mitglied schnee- und eisfrei zu halten.

(4) Bei Nutzungsgegenständen mit Gärten ist das Pflanzen von Bäumen nicht erlaubt. Die Bepflanzung von Sträuchern ist nur bis zu einer Höhe von 2,00 Metern gestattet. Gepflanzte Gewächse aller Art stellen keine ablösepflichtige Investition dar, und sind auf Verlangen der Genossenschaft bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. Da Mietergärten über der Garagendecke errichtet werden, beträgt der Aufbau folgend auf die Feuchtigkeitsabdichtung samt Schutzschicht ca. 30-40 cm, d.h. ausschließlich dieser Bereich bis zur Schutzschicht kann genutzt werden. Es ist unbedingt darauf zu achten, bei Nutzung der Mietergärten (Grabarbeiten, Einpflanzungen, etc.) die Feuchtigkeitsabdichtung nicht zu beschädigen. Das Einschlagen von Rankstöcken und dgl. ist nicht gestattet.

Punkt 9 Veränderungen der Wohnung nach Bezug

Das Mitglied hat eine ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung des Nutzungsgegenstandes gemäß § 9 Abs 1 Mietrechtsgesetz der Genossenschaft anzuzeigen. Die Genossenschaft empfiehlt, diese Anzeige schriftlich vorzunehmen.

Werden wesentliche Veränderungen des Nutzungsgegenstandes vorgenommen, so gilt § 9 Mietrechtsgesetz.

Punkt 10 Kündigung

(1) Das Mitglied kann das Nutzungsverhältnis ohne Angabe von Gründen zum Ende jedes Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist schriftlich kündigen. Von Seiten der EBG kann das Nutzungsverhältnis nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des Mietrechtsgesetzes oder des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gerichtlich aufgekündigt werden. Einen derart wichtigen Grund stellen auch Verstöße gegen § 28 des Wiener Wohnbauförderungsgesetzes 1984 und gegen die unten angeführten Bedingungen der Förderungszusicherungen dar.

Die EBG ist daher berechtigt, das Nutzungsverhältnis aufzukündigen, wenn:

a) der Mieter seine bisher zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnung nicht binnen 6 Monaten nach Bezug der geförderten aufgegeben hat;

b) entgegen den vertraglichen Vereinbarungen eine andere geförderte Wohnung erworben hat oder dort sein dringendes Wohnbedürfnis befriedigt;

c) die zur Benützung durch Mieter bestimmte Wohnung weder von diesen noch von nahe stehenden Personen oder von DienstnehmerInnen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird (es sei denn, es handelt sich um eine vorübergehende Abwesenheit wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen. Belassen WohnungsinhaberInnen nach Beendigung des Dienstverhältnisses ehemalige DienstnehmerInnen oder deren Hinterbliebene in der Wohnung, weil die Räumung eine soziale Härte bedeuten würde, ist die Förderung nicht zu kündigen.

d) der Mieter oder dessen nahe stehende Person gemäß § 2 Z11 WWFSG1989 an der Adresse der geförderten Wohnung nicht polizeilich gemeldet und in die Wählerevidenz zu Bundespräsidenten- oder Nationalratswahlen eingetragen sind.

Punkt 11 Rückstellung der Wohnung

(1) Die Wohnung ist in dem Zustand, wie sie übergeben wurde, unter Berücksichtigung der üblichen Abnutzung und vom Mitglied nicht zu vertretender Schäden, geräumt und gereinigt an einen von der EBG namhaft gemachten Vertreter zurückzustellen. Dabei sind alle Fahrnisse einschließlich Einbaumöbel zu entfernen und alle übernommenen und/oder während der Nutzungszeit angefertigten Schlüssel der EBG zurückzugeben. Die Verletzung dieser Pflichten macht das Mitglied schadenersatzpflichtig.

(2) Bis zum Abschluss der Übergabe ist das Mitglied verpflichtet, ein Benützungsentgelt in der Höhe des zuletzt bezahlten laufenden Entgeltes zu entrichten.

(3) Eine vom Mitglied während des Nutzungsverhältnisses vorgenommene zusätzliche Ausstattung des Nutzungsgegenstandes oder sonstige Änderungen der ursprünglichen Ausstattung des Nutzungsgegenstandes werden, sofern es sich beim Nutzungsgegenstand um eine Wohnung handelt, bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses nach Maßgabe des § 20 Abs 5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ersetzt.

Hinsichtlich der sonstigen Aufwendungen, die das Mitglied im zum Gebrauch überlassenen Nutzungsgegenstand getätigt hat, verzichtet das Mitglied auf alle über § 20 Abs 5 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hinausgehende Ansprüche gemäß § 1097 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (kurz ABGB) sowie gemäß § 1037 ABGB, soweit es sich nicht um Erhaltungsarbeiten gehandelt hat, zu denen die Genossenschaft verpflichtet gewesen wäre, und soweit es sich nicht um notwendige Aufwendungen im Sinn des § 1036 ABGB handelt.

Punkt 12 Option Eigentum

(1) Das Mitglied nimmt zur Kenntnis, dass nach den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen (§ 77 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989, §§ 15b, 15c lit. a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz idF Wohnrechtsnovelle 2002) nach insgesamt zehnjähriger, höchstens aber fünfzehnjähriger Nutzungsdauer nach Erstbezug ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum besteht. Diese Option erlischt automatisch mit Beendigung des gegenständlichen Mietvertrages.

Festgehalten wird, dass durch diese Vereinbarung keine ausdrückliche Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Wohnungseigentumsgesetz 2002) erteilt wird.

(2) Für den Fall, dass das Mitglied einen solchen Antrag auf nachträgliche Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum stellen wird, werden bereits jetzt folgende Vereinbarungen getroffen:

a) Das Mitglied verpflichtet sich, sämtliche Kosten, die durch die Ausübung seines Optionsrechtes anfallen, insbesondere die Kosten für die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages sowie die Bezug habenden Gebühren und Abgaben, welchen Namen auch immer habend, und die Kosten einer allenfalls notwendigen Nutzwertfestsetzung zu tragen und diesbezüglich die EBG schad- und klaglos zu halten. Eine allfällig anfallende Korrektur von Vorsteuerbeträgen geht zu Lasten des Mitgliedes.

b) Das Mitglied ist verpflichtet, im Falle der nachträglichen Übertragung in das Wohnungseigentum anteilig alle Verpflichtungen der EBG, wie insbesondere die zur Finanzierung der Herstellung der Baulichkeit oder deren Erhaltung und Verbesserung gewährte Darlehen – unter Anrechnung auf den Kaufpreis - zu übernehmen (§ 15c iVm § 15b Abs. 1 lit d Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz). Das Mitglied verpflichtet sich, auch sämtliche im Grundbuch eingetragenen Lasten, wie insbesondere Dienstbarkeiten, Reallasten etc. zu übernehmen. Die EBG ist daher nicht verpflichtet, für die Lastenfreistellung zu sorgen.

c) Vereinbart und festgehalten wird, dass das Mitglied vor Ausübung seines Optionsrechtes keine Anwartschaftsrechte an der Liegenschaft oder Teilen hiervon zukommen. Es wird daher einvernehmlich ausgeschlossen, dass das Mitglied über die ihm nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zukommenden Rechte hinausgehende Mitspracherechte bei der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft geltend macht.

d) Gemäß § 15e Abs 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wird für die Übermittlung eines schriftlichen Angebots eine Frist von sechs Monaten vereinbart.

e) Entsprechend den Regelungen des § 15g Abs 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz steht EBG ein Vorkaufsrecht zum Kaufpreis zu, das im Grundbuch einverleibt wird. Das Mitglied verpflichtet sich, der Verbücherung des Vorkaufsrechts zuzustimmen. Im Falle einer (Weiter)-Übertragung des Wohnungseigentumsrechts binnen zehn Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags ist die EBG berechtigt, entweder das Vorkaufsrecht in Anspruch zu nehmen,

oder den Differenzbetrag gemäß § 15g Abs 2 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu verlangen. Der Differenzbetrag ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Mitglied im Zeitpunkt des schriftlichen Angebots bekanntgegebenen Verkehrswert.

(3) Das Bestehen und die Bedingungen des Anspruchs auf nachträgliche Übertragung der Wohnung in das Wohnungseigentum ist abhängig von der Gesetzeslage zum Zeitpunkt des Eintritts der Option.

Punkt 13 Datenschutz

Wir verarbeiten für die Erfüllung von Verträgen mit Ihnen oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen personenbezogene Daten. Dies sind insbesondere Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Zahlungsdaten und sonstige Vertragsdaten. Unter Umständen – wenn dies etwa für Förderungen notwendig ist – auch Daten wie die Staatsbürgerschaft. Die Verarbeitung erfolgt für Zwecke im Zusammenhang mit dem Miet-/Nutzungsverhältnis und erfolgt zu einem Großteil intern. Die Daten werden aber bei Bedarf auch an Behörden, Dienstleister und andere Empfänger übermittelt. Wir bewahren Ihre personenbezogenen Daten nur so lange auf, wie dies von uns sinnvoller Weise als nötig erachtet wird, damit wir die obigen Zwecke erreichen und in Übereinstimmung mit dem anwendbaren Recht. Die personenbezogenen Daten werden zumindest für gesetzliche Aufbewahrungspflichten aufbewahrt oder solange Verjährungsfristen allfälliger Rechtsansprüche offen sind. Sie haben betreffend Ihre personenbezogenen Daten jeweils im Sinne der geltenden Rechtslage unter anderem ein Auskunftsrecht; ein Recht auf Berichtigung, Vervollständigung und Löschung Ihrer personenbezogenen Daten; ein Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, Datenübertragbarkeit, Widerspruch, Widerruf von Einwilligungen und auf Beschwerde an die Österreichische Datenschutzbehörde. Eine detaillierte Datenschutzerklärung können Sie auf unserer Webseite unter dem Link <http://www.ebg-wohnen.at/Files/download/DATENSCHUTZERKL%C3%84RUNG.pdf> abrufen. Sollten Sie keinen Zugriff haben, übermitteln wir Ihnen auch gerne einen Ausdruck.

Punkt 14 Betreten des Nutzungsgegenstandes

(1) Vertretern der Genossenschaft und ihren Beauftragten steht das Recht zu, den Nutzungsgegenstand an Werktagen in der Zeit zwischen 8 und 16 Uhr nach rechtzeitiger Voranmeldung aus wichtigen Gründen (§ 8 Mietrechtsgesetz) zu betreten.

(2) Bei Gefahr im Verzug dürfen Vertreter der Genossenschaft und ihren Beauftragten jederzeit, insbesondere auch in Abwesenheit des Mitglieds, den Nutzungsgegenstand betreten.

(3) Das Mitglied nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass der Nutzungsgegenstand nach erfolgter Kündigung in zumutbarer Weise von Interessenten zum Erwerb des Nutzungsrechtes und von Vertretern und Beauftragten der Genossenschaft besichtigt werden darf.

Punkt 15 Sonstige Bestimmungen

- (1) Die EBG ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft im Sinne des § 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Für die Überlassung der Wohnung zur Nutzung ist die Mitgliedschaft Voraussetzung.
- (2) Für sämtliche Zustellungen an das Mitglied gilt ab dem Zeitpunkt der Wohnungsübergabe die vertragsgegenständliche Wohnung als alleinige Zustelladresse. Allfällige Anschriftsänderungen sind der EBG umgehend und in schriftlicher Form bekannt zu geben. Für die Wahrung von Fristen aller Art ist das Datum der Postaufgabe maßgeblich.
- (3) Die Kosten der Errichtung dieses Nutzungsvertrages trägt die EBG selbst.
- (4) Dieser Vertrag wird in einem Original und einer Gleichschrift errichtet, von denen die EBG das Original und das Mitglied die Gleichschrift erhält.
- (5) Im Falle mehrere Nutzungsberechtigte als Vertragspartner in diesem Vertrag genannt sind, haften diese gegenüber der EBG solidarisch. Zahlungen der EBG an einen der im Vertrag angeführten Nutzungsberechtigten gelten demzufolge auch gegenüber allen anderen in diesem Vertrag angeführten Nutzungsberechtigten als Schuld befreiend.
- (6) Das Mitglied verpflichtet sich zur Einhaltung der für die Gemeinschaftseinrichtungen besonders getroffenen Bestimmungen.
- (7) Das Mitglied nimmt zur Kenntnis, dass in der Wohnhausanlage ein Mädchenheim betrieben wird.
- (8) Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer örtlicher Nähe eine U-Bahntrasse der Linie U6 befindet. Dadurch kann es zu Immissionen (durch Schall, Lärm etc.) kommen.
- (9) Das Mitglied wird informiert, dass grundbücherlich gesicherte Dienstbarkeiten gemäß dem beiliegenden Dienstbarkeitsvertrag bestehen.
- (10) Für die Verkehrsfläche (Trennstücke 3 bis 7) gemäß § 53 Abs 1 Wiener Bauordnung besteht eine Vereinbarung mit der Stadt Wien, wonach die EBG und ihre RechtsnachfolgerInnen, die Eisenhof sowie alle anderen Eigentümer der Bauplätze 1 bis 4 folgende Verpflichtungen treffen: Herstellung und verkehrssichere Erhaltung und Bewirtschaftung der Verkehrsfläche inklusive Beleuchtung auf Kosten der EBG bzw. ihrer RechtsnachfolgerInnen, der Eisenhof und aller anderen Eigentümer der Bauplätze 1 bis 4 sowie Durchführung von Reinigung und Schneesäuberung gemäß § 1319a ABGB. Die Kosten dafür werden entsprechend den wohnrechtlichen Vorschriften und dem Aufteilungsschlüssel gemäß Punkt 6 verrechnet (Errichtung als Baukosten, Erhaltungsarbeiten über die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, Reinigung, Schneesäuberung, Wartung etc. als Betriebskosten bzw. Kosten von besonderen Einrichtungen). Jene Verkehrsflächen gemäß § 53 Abs 1 Wiener Bauordnung dienen der Nutzung der Öffentlichkeit, als Gehwege, als Versickerungsflächen, zum Befahren von Einsatz-, Räum- und Müllfahrzeugen sowie als Freizeit- und Grünflächen.
Für die Verwaltung und die verwaltungsmäßige Betreuung jener Flächen wird ein externes Unternehmen beauftragt
- (11) Die diesem Vertrag angeschlossenen Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Wien, am

Wien, am

.....
die Mieterin/der Mieter

.....
Gemeinnützige Ein –und Mehrfamilienhäuser
Baugenossenschaft, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung,
1080 Wien, Josefstädter Straße 81 –83

Beilagen:

- Dienstbarkeitsvertrag
- Muster Einzelwärmelieferungsvertrag Fernwärme
- Unterlagen gemäß Punkt 7