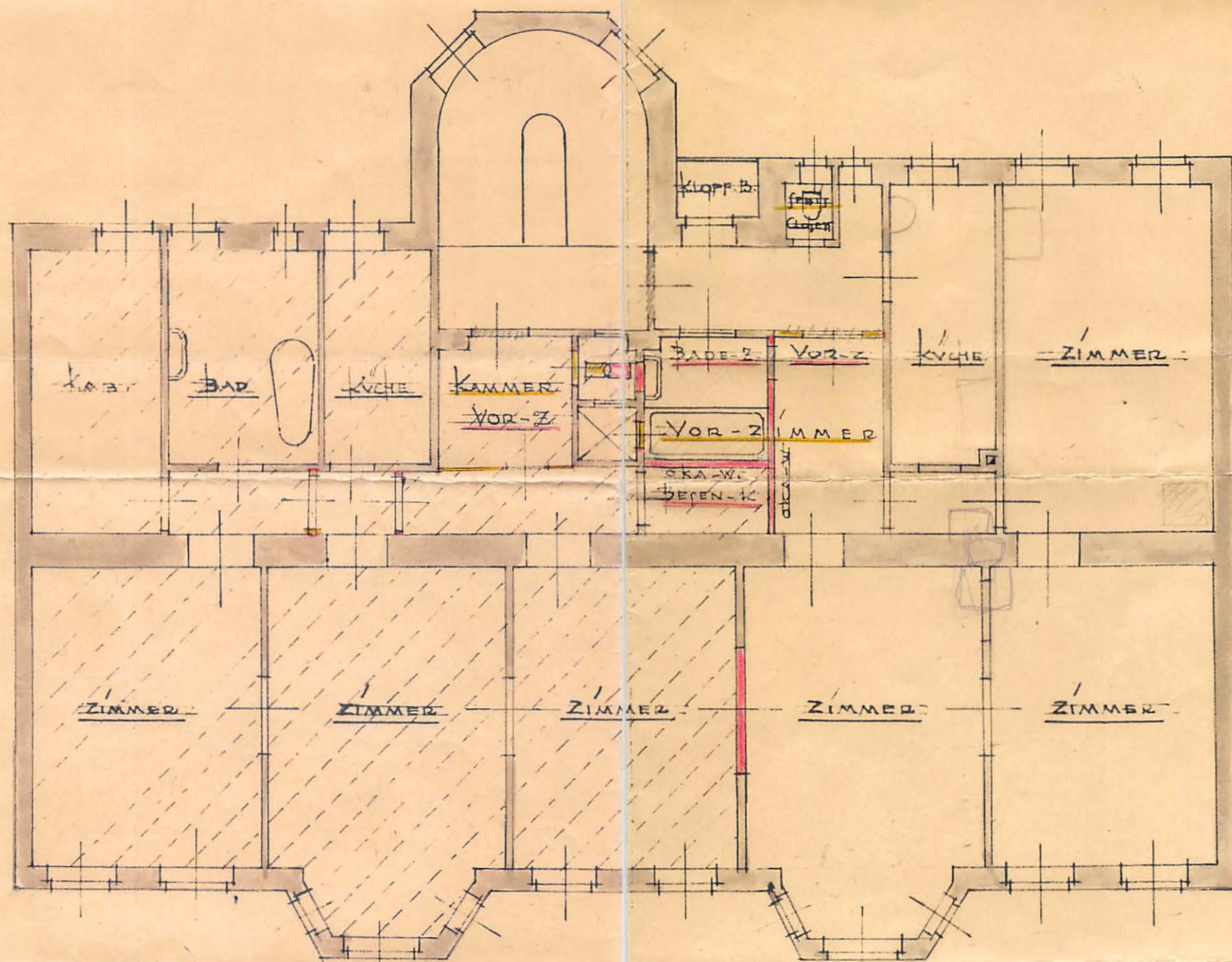


Adress: 20. WAGNERGASSE O.N. 21, EIGENTUMER: KOMM. RAT GUIDO BEER.
 PLAN FÜR EINE WOHNUNGSTEILUNG IM 2-STÜCKWERK.
 MAßSTAB 1:100.



WIEN, IM AUGUST 1941.

DER PLANVERFAßER V. BAUFÜHRER

DIE HAUPTINHAFTUNG

J. Bachmann Hans

1. Bankgasse 3

420462

Stempel- und gebührenfrei, wenn von den vertragschließenden Parteien **nicht unterfertigt**. Zur Beurkundung ist das Formular von **Zeugen nach** Verlesung zu unterfertigen.

Formular I / 1 d

Mieterschutzfreie Wohnungen

Gedächtnisprotokoll

aufgenommen vor den Zeugen:

A. _____ und B. _____

über einen mündlich abgeschlossenen

Mietvertrag

welcher zwischen der Haus-Inhabung des Hauses Wien, 20., Wasnerstrasse Nr. 21 als
Verwaltung

Vermieterin und Adolfine und Rudolf Schuchmann als Mieter heute zustande gekommen ist.

1. Gegen den Kronenzins von RM. 1560 je Reichsmark

nebst _____ werden für

Wohn-(Geschäfts-)Zwecke ab _____ vermietet nachstehende Räumlichkeiten

5 Zimmer, Vorzimmer, Küche, Raum für Badezimmer, Klosett,

Klopfbalkon

2. Der Mietzins von ~~RM.~~ Kronen 1560 gilt jedoch nur unter der Voraussetzung der derzeit bestehenden Steuern, Umlagen und Betriebskosten. Sollte eine Erhöhung der Steuern, Umlagen und Betriebskosten eintreten, so erhöht sich obiger Mietzins um den aliquoten Teil.

3. Der Mietzins ist im vorhinein fällig. Ein 8 Tage hindurch übersteigender Verzug in der Zahlung des Mietzinses berechtigt den Vermieter zur Kündigung. Irgendeine Nachfrist für die Mietzinszahlung wird grundsätzlich nicht zugestanden.

4. Die Zinszahlung hat an jedem Monatsersten _____ im vorhinein zu erfolgen. Als Kündigungstermin wird ohne Rücksicht auf eine allfällig bestehende gesetzliche Ausziehbefristung eine vierzehntägige*) — monatliche — vierteljährige — halbjährige Frist vereinbart, wobei es dem Hausbesitzer freisteht, in den Fällen der Nichtbezahlung des Zinses, ungehörigen Verhaltens und nachteiligen Gebrauches des Mietobjektes an jedem Monatsersten oder -fünfzehnten; in allen übrigen Fällen, gleich dem Mieter, nur am Monatsersten zu kündigen.

5. Es wird einverständlich festgestellt und vom Mieter ausdrücklich anerkannt, daß der Mietgegenstand dem Mietengesetz nicht unterliegt, weil er im Sinne des MG., § 1, Absatz 2, Z. 7... als mieterschutzfrei zu gelten hat und somit für dieses Vertragsverhältnis die Bestimmungen des a. b. G. B. Anwendung zu finden haben.

6. Der erste Mietzins ist vor dem Einziehen in den gemieteten Bestand voll zu entrichten, widrigenfalls der Vermieter berechtigt ist, vom geschlossenen Vertrage zurückzutreten und eine allfällig geleistete Angabe verfällt. In der Folge ist der Mietzins an jedem Monatsersten, bzw. am Monatsersten jedes ... jahres im vorhinein zu bezahlen. Allfällige Gegenforderungen an den Vermieter oder dessen Verwaltung dürfen vom fälligen Mietzins nicht in Abzug gebracht werden.

7. Der Mieter hat das Mietobjekt während der Vertragsdauer auf eigene Kosten instandzuhalten und nach Beendigung des Vertrages in ordentlichem brauchbaren Zustand ohne Anspruch auf Ersatz für allfällige Aufwendungen zu übergeben.

8. Der Mieter anerkennt, daß der Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigter fallweise berechtigt ist, den Mietgegenstand zum Zwecke der Feststellung des jeweiligen Zustandes zu betreten und zu besichtigen.

9. Werden von dem Vermieter Schäden festgestellt, die die übliche bzw. gewöhnliche Abnutzung des Mietobjektes übersteigen, so steht dem Vermieter auch während des Mietverhältnisses das Recht zu, die Beseitigung der diesbezüglichen Schäden, und zwar soweit sie nicht auf Baufehlern beruhen, auf Kosten des Mieters innerhalb angemessener Frist zu verlangen.

*) Nichtzutreffendes ist durchzustreichen.

10. Im Kündigungsfalle ist der Mieter verpflichtet, den vom Vermieter bezeichneten Mietwerbern die Besichtigung aller Mieträume wochentags in der Zeit von 11 bis 13 Uhr und von 16 bis 18 Uhr im Beisein des Vermieters oder seines Stellvertreters zu gestatten bzw. zu ermöglichen. Er haftet für jeden aus einer Verletzung dieser Verpflichtung entstehenden Schaden.

11. Sollte das Bestandsobjekt durch Verschulden des bisherigen Bestandnehmers nicht zu dem unseitig erwähnten Termine bezugsfähig sein, so hat sich der Mieter hinsichtlich Schadenersatzansprüchen an den bisherigen Bestandnehmer zu wenden und verpflichtet sich, an den Hausbesitzer keine wie immer gearteten Ersatzansprüche zu stellen.

12. Die vermieteten Liegenschaftsteile sind nur zur Benützung — als Wohnung*) — ~~als Verkaufslotus für~~

~~Waren — als Betriebsstätte für ein~~

~~Gewerbe~~ überlassen. Eine Verwendung des Mietgegenstandes zu einem andern als den genannten Zweck ist unzulässig. Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters darf auch das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen, auch nicht Bettgebern, und bei Geschäftsräumen im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages und dergleichen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten. Ebenso darf das Mietobjekt ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht zu anderen als eingangs bezeichneten Zwecken verwendet werden.

13. Der Mieter erklärt die anruhenden Mietbedingungen, welche als Bestandteil des Vertrages gelten, in allen ihren Teilen gelesen zu haben, sich ihnen zu unterwerfen und dafür zu haften, daß sie weder von ihm noch von seinen Angehörigen und seinem Dienstpersonal verletzt werden.

14. Ausdrücklich wird hiemit vereinbart und festgesetzt, daß die Nichteinhaltung einer oder mehrerer im vorstehenden angeführten Mietbedingungen einen Vertragsauflösungsgrund bildet.

15. Sämtliche aus diesem Vertrage eventuell entstehenden Kosten und Gebühren verpflichtet sich der Mieter aus eigenem zu tragen.

16. Beide Teile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des gemeinen Wertes.

17. Für den Fall, daß der Mieter eine Quittung über die geleistete Zinszahlung verlangen sollte, sind die Kosten dieser Quittung vom Mieter allein zu tragen.

18. Besondere Vereinbarungen: *keine Einlage Zinsen*

19. Die Vertragsteile anerkennen hiemit, daß sie alle vorstehenden Bedingungen des Mietvertrages sowie die angeschlossenen Mietbedingungen **vor** Unterzeichnung des Mietvertrages durch beide gefertigten Zeugen **vollinhaltlich** gelesen und genehmigt haben und daß allfällige vor Abschluß dieses Vertrages getroffene schriftliche sowie mündliche Vereinbarungen bei Vertragsabschluß ungültig sind. Nach Abschluß dieses Vertrages getroffene Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung beider Vertragsteile.

Gelesen und gefertigt:

für den Mieter
Dr. HANS BACHHAUS
Rechtsanwalt
Wien, I., Bankgasse Nr. 3
Telefon 120-4-22

Wien, am 29. Februar 1942

Als Zeuge:

Als Zeuge:

*) Nichtzutreffendes ist durchzustreichen.

Mietbedingungen

1. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandgegenstandes. Stiegenhaus, die gemeinsamen Gänge und Stiegen sowie die Außenfläche des Hauses sind nicht vermietet. Aus diesem Grunde ist das Anbringen von Antennen, Schildern, Schaufenstern, Portalen, Lichtreflexen und Anzeigen am und im Hause sowie das ständige Einstellen von Handwagen oder sonstigen Gegenständen in den Höfen und im Stiegenhause nur mit schriftlicher Genehmigung des Hausbesizers (Hausverwalters) erlaubt. Eine allfällige Wiederherstellung des früheren Zustandes bei Auszug der Mietpartei geht auf deren Kosten (vgl. Punkt 2).

2. Ebenso sind auch Veränderungen im Bauzustande der gemieteten Räume, wie Durchbrüche von Wänden, Verletzungen von Türen, Öfen, Herden, Einführung von Gas-, elektrischen und Wasser-Leitungen, Aufstellung von Motoren usw. nur mit schriftlicher Bewilligung des Hausbesizers (der Hausverwaltung) gestattet. Die Partei trägt die Gefahr und Kosten solcher Herstellungen und hat ihre Überwachung durch den Hausbesizer (die Hausverwaltung) zu gestatten. Auf Verlangen des Hausbesizers (der Hausverwaltung) muß entweder der frühere Zustand des Mietobjektes vor dem Ausziehen, und zwar auf Kosten der Mietpartei, wieder hergestellt werden oder es haben die Neuherstellungen im Eigentum der Hausinhabung zu verbleiben, ohne daß sie hierfür eine Entschädigung oder Ablösung zu leisten verpflichtet wäre.

3. Die Mietobjekte und alle von den Mietern auf Grund des Mietvertrages benützten Teile des Hauses dürfen nicht mehr benützt werden als der ordentliche, schonende Gebrauch es mit sich bringt. Beim Einziehen angetroffene Mängel sind in Gegenwart des Hausbesizers festzustellen und innerhalb drei Tagen dem Hausbesizer (Hausverwalter) schriftlich anzuzeigen; bei Unterlassung gilt die Wohnung als tadellos übernommen. Schäden, zu deren Behebung der Hausbesizer verpflichtet ist, sind unverzüglich dem Hausbesizer (der Hausverwaltung) anzuzeigen. Alle von den Mietparteien innerhalb oder außerhalb der Wohnung verursachten Schäden (besonders gebrochene Fenster Scheiben) sind von den Schuldtragenden sofort zu beheben. Geschieht dies trotz Ermahnung nicht, so können von der Hausinhabung gerichtliche Schritte unternommen werden, deren Kosten den Säumigen treffen. In Türen, Fenstern oder Verschaltungen dürfen Haken und Nägel nicht eingeschlagen werden. Beschädigungen, die durch Anbringung von Gucklöchern, Sicherheitschloßern, Briefkästen usw. an Wohnungstüren entstehen, sind von den Parteien zu beheben.

4. Jede Wasserverwendung ist verboten, daher sind die Wasserhähne nach Gebrauch sofort zu schließen, es ist sorgfältig darauf zu achten, daß ein Überlaufen der Wasserleitungsmuscheln, Waderwannen, Ausgüsse u. dgl. nicht vorkommt. Alle wahrgenommenen Schäden sind sofort zu beseitigen. Befinden sich solche Einrichtungen in der Mitbenützung mehrerer Mietparteien, so sind die Schäden sofort der Hausinhabung (Hausverwaltung) anzuzeigen. Der durch nicht behobene Schäden entstehende Wassermehrverbrauch ist vom Schuldigen zu bezahlen. Die Waderäume, -männchen und -öfen sind stets rein zu halten. Besonders ist darauf zu achten, daß unter allen Umständen beim Anheizen eines Bades zuerst so viel kaltes Wasser in die Wanne eingelassen wird, daß der Wannenboden damit mindestens zehn Zentimeter hoch bedeckt ist. Bei Frost oder Frostgefahr sind zur Verhinderung von Schäden die Fenster geschlossen zu halten (besonders auch die Abortfenster).

5. Die Aborte und Wasserleitungsmuscheln sind rein zu halten. Das Hineinwerfen von Gegenständen, besonders von Kehricht, Abfällen, Knochen, Asche u. dgl. ist strenge untersagt. Verstopfungen der Wasserabläufe oder der Abortschläuche sowie Gebrechen an Aborten, Wasserpülungen, Gas- und Wasserleitungen, wodurch der Bauzustand des Hauses Schaden erleiden könnte, sind dem Hausbesorger sogleich zu melden. Die Bezahlung der Kosten obliegt der schuldtragenden Partei. Näh-, Strick- und Schreibmaschinen sowie Motoren, soweit deren Aufstellung gestattet wurde, sind auf eine genügende Unterlage von Filz, Gummi oder Wollstoff zu stellen, um das etwa störende Geräusch zu dämpfen.

6. Das Zutragen von Holz, Kohlen und sonstigem Brennmaterial ist auf die Wochentage bis 12 Uhr mittags beschränkt, das Zerklleinern darf keinesfalls in den Wohnungen, sondern nur auf dem hierzu bestimmten Platze erfolgen. Hauskehricht, Asche und sonstige Abfälle sind in der im Bezirke üblichen Weise fortzuschaffen, ohne daß Gänge und Stiegen verunreinigt werden.

7. Auf den Hausböden dürfen weder Heizmaterialien und sonstige feuergefährliche Gegenstände, noch Asche, Knochen und sonstige Abfälle aufbewahrt werden. Der Schlüssel zum Boden wird nur bei Tageslicht, jener zum Keller nur von 6 Uhr früh bis 10 Uhr abends vom Hausbesorger ausgefolgt. Das Betreten der Böden mit Licht ist verboten, das Betreten der Keller nur mit geschlossenen Laternen erlaubt. Das Tabakrauchen auf den Hausböden und in den Kellern ist untersagt. An Sonn- und hohen Feiertagen (Ostern, Pfingsten, Weihnachten) werden Boden- und Keller Schlüssel nur in ganz besonderen Ausnahmefällen ausgefolgt.

8. Wo eine Waschküche vorhanden ist, darf nur in dieser, nicht in der Wohnung gewaschen werden. Die Waschküche, die nicht länger als einen Tag benützt werden soll, und deren Einrichtung sind von den Parteien nach der Benützung gereinigt zu übergeben. Bei Frost oder Frostgefahr sind die Fenster geschlossen zu halten. Außerdem sind, wenn für die im Dachgeschoß untergebrachten Waschküchen eigene Wasserleitungssteigstränge vorhanden sind, diese sofort nach Beendigung des Waschens, auf Verständigung der Partei, die die Waschküche benützt hat, durch den Hausbesorger im Keller abzusperrern und zu entleeren. Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung, an den Fenstern und auf den Gängen ist verboten. An Sonn- und hohen Feiertagen (Ostern, Pfingsten, Weihnachten) ist die Benützung der Waschküche nur ganz ausnahmsweise gestattet. Die Einteilung der Waschtage und der Benützung des Trockenbodens erfolgt durch den Hausbesorger im Einvernehmen mit den Parteien.

9. Öfen, Sparherde und deren Rauchrohre sowie Rüsttüren müssen von der Partei und auf deren Kosten rechtzeitig gepußt werden. Die Zulassung des Rauchfangkehrers zur Vornahme von Schornstein- bzw. Kaminreinigungsarbeiten darf von der Partei nicht verwehrt werden. Parkett- und harte Bretterböden dürfen nicht gewaschen, mit Farbe oder Stauböl gestrichen, sondern nur mit Wachs eingelassen werden.

10. Teppiche dürfen nur im Hofe oder einem anderen von der Hausinhabung angewiesenen Platze innerhalb der festgesetzten Tage und Stunden, jedoch niemals über das Stiegengeländer oder aus dem Fenster ausgestaubt oder ausgeklopft werden. Bei großen Teppichen, die nicht wenigstens jede zweite Woche gereinigt werden, hat die Reinigung außerhalb des Hauses zu geschehen. Auf dem Gange (Kloppbalkon) dürfen Kleider nur während der von der Polizei festgesetzten Klopfstunden gepußt oder geklopft werden. Schuhe dürfen auf den Gängen nicht gepußt werden. Stiegen, Gänge, Hofräume usw. dürfen nicht verunreinigt werden. Die Reinhaltung des Ganges unter den Fußabstreifern obliegt den Parteien.

11. Das Stiegenhaus, der Hofraum usw. dürfen nicht als Spielplatz für Kinder, zum Radfahren u. dgl. benützt werden. Auf Stiegen und Gängen darf nicht gelärmt werden. Ebenso ist jedes Lärmen in den Mietlokalen untersagt. Die Nachtruhe (10 Uhr abends bis 7 Uhr früh) darf durch Musizieren und Singen nicht gestört werden.

12. Das Halten von Hunden ist nur mit Bewilligung der Hausinhabung gestattet. In diesem Falle sind Hunde im Hause an der Leine zu führen. Die an Stiegen, Gängen, Höfen usw. durch Hunde und Katzen verursachten Verunreinigungen und Beschädigungen sind vom Mieter auf seine Kosten zu beheben. Das Halten von anderen Haustieren (Ziegen, Hasen, Geflügel u. dgl.) ist nicht gestattet.

13. Fahrräder und Kinderwagen müssen vom Hauseingang bis zur Wohnungstür getragen werden. Der Transport von eisernen Kassen und anderen außergewöhnlich schweren Objekten über die Stiege ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Hausbesizers (der Hausverwaltung) gestattet. In jedem Falle haftet der Mieter

für alle Beschädigungen, die durch diesen Transport verursacht werden.

14. Untervermietungen sind verboten.

15. Meldezettel dürfen nur vom Hausbesitzer oder dessen schriftlich Bevollmächtigten unterfertigt werden. Eine derartige Unterschrift hat keine Beweiskraft hinsichtlich der Vermietung.

16. Doppelschlüssel für Wohnungen, Geschäftslokale u. dgl. sind beim Ausziehen kostenfrei abzugeben, widrigenfalls dem Hausbesitzer (der Hausverwaltung) das Recht zusteht, Schloß und Schlüssel auf Kosten der ausziehenden Partei umändern zu lassen. Haustorschlüssel dürfen nicht selbst angeschafft werden, sondern sind vom Hausbesitzer (der Hausverwaltung) anzusprechen und werden gegen Erlag einer Kaution in der Höhe des Anschaffungspreises für den ersten bzw. jeden weiteren Schlüssel gegen Erlaß der Kosten ausgefolgt.

17. Dem Hausbesorger (Hauswart) ist die Überwachung der Einhaltung dieser Hausordnung zur strengen Pflicht gemacht. Ihm gebührt für die Besorgung der Reinigungsarbeiten und für die Beschaffung der nötigen Gerätschaften und Materialien ein durch jeweilige Verordnung bestimmtes Reinigungsgeld. Für das Öffnen des Haustores ist dem Hausbesorger eine Gebühr zu entrichten. Er nimmt gegen Entlohnung das Ein- und Aushängen der Winterfenster und Jalousien vor. Besorgt der Mieter diese Arbeit selbst, so haftet er für allfällige Verwechslungen und Beschädigungen.

18. Beschwerden sind beim Hausbesitzer (Hausverwalter) schriftlich einzubringen. In Häusern, für die eigene Hausverwalter bestellt sind, haben sich die Parteien in allen Angelegenheiten an diese zu wenden.

19. Der Mietzins samt Nebengebühren ist am Fälligkeitstage in der jeweils üblichen Weise zu bezahlen. Die Parteien sind

verpflichtet, innerhalb der obigen Frist den Mietzins dem Hausbesitzer (der Hausverwaltung) zu überbringen.

20. Kündigungen müssen zur vereinbarten bzw. üblichen Kündigungszeit erfolgen und gerichtlich eingebracht werden. Bezüglich der Befichtigung von gekündigten Wohnungen finden die gesetzlichen Bestimmungen Anwendung.

21. Der Hausbesitzer (die Hausverwaltung) ist berechtigt, die gemieteten Räumlichkeiten zu kündigen, besonders wenn

a) eine Mietpartei ihre in bezug auf die anständige Benützung der Mietobjekte obliegenden Verpflichtungen trotz vorausgegangener Erinnerung wiederholt in wesentlichen Punkten zur offensichtlichen Beeinträchtigung der Rechte der Hausinhabung oder der anderen Mietparteien verlegt;

b) eine Mietpartei durch beharrliche und gröbliche Verletzung der geltenden Hausordnung oder durch rücksichtsloses, anstößiges oder sonst ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Wohnen im Hause verleidet oder die Ordnung im Hause schwer stört.

22. Ergeben sich bei der Übergabe der gemieteten Räume nach Endigung des Mietverhältnisses Abgänge, über die natürliche Abnutzung hinausgehende Beschädigungen oder Veränderungen gegen den Stand, in dem sie zu übergeben waren, so wird vom Hausbesitzer (von der Hausverwaltung) auf Rechnung der Mietpartei das Fehlende nachgeschafft, das Beschädigte ausgebessert und der Stand, in dem die Räume zu übergeben waren, wiederhergestellt und die Mietpartei ist verpflichtet, die vom Hausbesitzer (von der Hausverwaltung) dafür verrechneten Kosten zu ersetzen.

23. Die Mietpartei haftet für den Schaden, der der Hausinhabung infolge einer verspäteten Räumung der Mietobjekte oder der verspäteten Wiederherstellung des Standes, in dem sie zu übergeben waren, entstanden sein sollte, besonders für den allfälligen Mietzinsentgang.

Herrn, Frau, Firma

.....*Adolfine Schumann*.....

Haus *XX* *WASNERGASSE 21*...top *12*.....

Betr.: Änderung des Erhaltungsbeitrages auf Grund der eingetretenen gesetzlichen Erhöhung ab 1. Jänner 1992

Sehr geehrter Mieter!

Auf Grund des § 45 Abs.1 MRG ist der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag die Differenz zwischen 2/3 des jeweiligen Kategoriemietzinses und dem bisher entrichteten Hauptmietzins. Durch die ab 1. Jänner 1992 eingetretene gesetzliche Erhöhung der Kategoriebeträge (§ 16 Abs.4 MRG) errechnet sich Ihr Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nunmehr wie folgt:

Nutzfläche des Mietobjektes: *109,52* m²

Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses: *9*.....

Der Kategoriemietzins gemäß § 16 Abs.2 MRG beträgt
daher S *1.620,90* 2/3 davon S *1.080,60*.....

Der bisher von Ihnen entrichtete Hauptmietzins beträgt S *76,85*.....

dies ergibt eine Differenz von S *1.003,75*.....

die nunmehr monatlich neben dem Hauptmietzins als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu bezahlen ist.

Es wird daran erinnert, daß im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen des § 1o6a EStG 1972 der Mieter einer Wohnung bei seinem Wohnsitzfinanzamt unter Vorlage dieser Aufforderung eine Mietzinsbeihilfe beantragen kann.

Hochachtungsvoll

Wien, den 2. Dezember 1991

HANS WEISLEIN
Gesellschaft m. b. H.
Beh. konz. Immobilienverwaltung
1120 Wien, Migaztplatz 3/1A
Tel. 87 53 24

BEH. KONZ. GEBÄUDEVERWALTUNG
HANS WEISLEIN
1120 WIEN, KLÄHRGASSE 10/11
TELEFON 83 53 24

Herrn, Frau, Firma
Adolfine SCHUMANN
Haus XX, WASNERGASSE 21 top 12

Betr.: Änderung des Erhaltungsbeitrages auf Grund der eingetretenen gesetzlichen Erhöhung ab 1. Dezember 1988

Sehr geehrter Mieter!

Auf Grund des § 45 Abs.1 MRG ist der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag die Differenz zwischen 2/3 des jeweiligen Kategoriemietzinses und dem bisher entrichteten Hauptmietzins. Durch die ab 1. November 1988 eingetretene gesetzliche Erhöhung der Kategoriebeträge (§ 16 Abs.4 MRG) errechnet sich Ihr Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag nunmehr wie folgt:

Nutzfläche des Mietobjektes: 109.52 m² Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses: C

Der Kategoriemietzins gemäß § 16 Abs.2 MRG beträgt
daher S 7467.60 2/3 davon S 978.60

Der bisher von Ihnen entrichtete Hauptmietzins beträgt
S 76.85

dies ergibt eine Differenz von S 901.80

die nunmehr monatlich neben dem Hauptmietzins als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu bezahlen ist.

Es wird daran erinnert, daß im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen des § 106a EstG 1972 der Mieter einer Wohnung bei seinem Wohnsitzfinanzamt unter Vorlage dieser Aufforderung eine Mietzinsbeihilfe beantragen kann.

Hochachtungsvoll

Wien, 2. November 1988

HANS WEISLEIN
Beh.konz. Gebäudeverwaltung
1120 Wien, Klährasse 10/11
Tel. 83-53-24

10

.....
Eigentümer des Hauses
in WIEN 20. WASNERGASSE 21
vertreten durch
Geb.Verw. Hans Weislein
.....

...Wien... am 10.6.1985

Herrn/Frau/Firma
Schumann
.....

Betr.: Einhebung eines Erhaltungsbeitrages ab 1.8.1985

Zur Finanzierung von in absehbarer Zeit notwendig werdenden
Erhaltungsarbeiten im obgenannten Haus ist auch von Ihnen als
Mieter der Wohnung - des Geschäftslokales top.Nr. 12 ein Erhal-
tungsbeitrag gemäß § 45 MRG zu entrichten, der sich wie folgt
errechnet :

Nutzfläche des Mietobjektes: 108,12 m² Ausstattungskategorie im Zeit-
punkt des Vertragsabschlusses : B +)

Der gemäß § 16 Abs 2 MRG errechnete Hauptmietzins betrüge
daher S 2.004,32 ; 2/3 hievon S 1.336,14
Der bisher von Ihnen bezahlte Hauptmietzins
beträgt S 76,84

Dies ergibt eine Differenz von S 1.258,32

die nunmehr monatlich neben dem Hauptmietzins als Erhaltungsbeitrag
zu bezahlen ist.

Gemäß § 45 Abs 2 MRG verpflichte ich mich, diesen Erhaltungs-
beitrag innerhalb von 5 Jahren ab der jeweiligen Entrichtung zur
Finanzierung von Erhaltungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechen-
baren Mietzinsreserven nicht gedreht sind, zu verwenden und hierüber
jeweils zum 30.Juni eines Kalenderjahres eine gesonderte Abrechnung
zu legen.

Im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen des § 106 a EStG 1972
kann der Mieter einer Wohnung bei seinem Wohnsitzfinanzamt unter Vor-
lage dieser Aufforderung eine Mietzinsbeihilfe beantragen.

WEISLEIN
Beh. konz. Gebäudeverwaltung
1190 Wien, Kläbergasse 10/11
(Unterschrift) 24

+) bei Geschäftslokalen Kat. A

Einschreiben

An die
Gebäudeverwaltung (Hausinhabung)

Hans Weislein

Klährgasse 10/11

1120 Wien

Wien, am 20. Juni 1985

Betrifft: Berichtigung des mir angekündigten (vorgeschriebenen) Erhaltungsbeitrages.

Ich bin Mieter(in) des Hauses in Wien 1200 Wasnergasse 21

der Wohnung top. Nr. 12

Mit Schreiben der Hausverwaltung (Hausinhabung) vom 10.6.1985 wurde mir ab dem Zinstermin 1.8.1985
die monatliche Anlastung eines Erhaltungsbeitrages von S 1.258,30 angekündigt (vorgeschrieben). Der Berechnung dieses Erhal-
tungsbeitrages wurde zugrundegelegt:

Eine Nutzfläche des Mietgegenstandes von 108,52 m² und die Einstufung des Mietobjektes in die Kategorie „B“.

Da mein(e) Mietgegenstand (Wohnung) zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (bzw. bei Bezug) aufgrund der Ausstattung mit
Wasser u. WC
gemäß § 16 Abs. 2 und 3 des MRG. in Kategorie „C“ einzustufen ist, ein Flächenausmaß von 108,42 m² aufweist, errechnet
sich der monatliche Erhaltungsbeitrag des Mietobjektes top. Nr. 12 jedoch wie folgt:

2/3 der Kategorie „C“ daher S 874 x 108,42 m² = S 882,54 (inkl. bisheriger Hauptmietzins).

Ich ersuche daher höflich um Berichtigung des Erhaltungsbeitrages (bzw. um Refundierung des bisher überhöht vorgeschriebenen Erhal-
tungsbeitrages).

Bemerken möchte ich noch, daß während meiner Mietdauer in meinem Mietobjekt nachstehende Verbesserungen auf meine Kosten erfolgten:

Badezimmer einbau

Wie aus beiliegender Photokopie meines Mietvertrages hervor-
geht (Paragraph 10) bestand in meiner Wohnung zum Zeitpunkt des
Abschlusses des Mietvertrages kein Badezimmer, dieses blieb im
anderen Teil der geteilten Wohnung.

Weiters beträgt die Nutzfläche meiner Wohnung nur 108,42 m².
Siehe Par. 1.

Hochachtungsvoll

A. Blumauer
Wasnerg. 21/12
1200 Wien

Abschrift.

Zum Mietvertrag Komm. Rat Guido Beer-Adolfine und Rudolf Schumann.

Im Nachhang zum Mietvertrag wird folgendes vereinbart bzw. vom Vermieter und Mieter zur Kenntnis genommen.

- 1.) Die Wohnung, die dem Mietvertrag zugrunde liegt, soll entstehen durch Teilung der Wohnung 20., Waenergasse 21, Tür 10/12. Die Wohnung soll so geteilt werden, dass das Ehepaar Adolfine und Rudolf Schumann erhält 3 Zimmer, Vorzimmer, Küche, Raum für Badezimmer, Klosett, Klopfbalkon, der übrige Teil wird einem anderen Mieter zur Verfügung gestellt. Auf dem beiliegenden Plan ist dieser andere Teil schraffiert eingezeichnet. - Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass der ganze Kronenmietzins für die ganze Wohnung 3360 beträgt. Auf die Wohnung der Frau Schumann entfallen nach der Teilung 108.42 m² zu einem Kronenzins von 1560. Die Mieter erhalten einen entsprechenden Keller- und Bodenabteil.

- 2.) Die Mietzinsbildung geschieht nach den Grundsätzen des § 2 Mietengesetz, der, obwohl es sich um eine mieterschutzfreie Wohnung handelt, einvernehmlich zur Grundlage der Berechnung genommen wird, Es würde sich bei einer Grundlage von 1560 Kronen nach den derzeitigen Steuern folgender Zins ergeben:

	Hauptmietzins		RM	26.--
	Zuschlag nach § 16a			17.33
	Grundsteuer:			
bestehend aus	Mietaufwandsteuer	3.95		
	Hausgroschenabgabe	2.08		
	Zinsgroschensteuer	2.60		8.61
				<hr/>

RM 51.94

Für die Betriebskosten wird ein entsprechender quotenmässiger Betrag berechnet. Weiteres ist von der Mieterin an die Hauswartin direkt das Reinigungsgeld zu bezahlen.

- 3.) Die Mieterin nimmt ferner zur Kenntnis, dass die Kosten des Umbaus auf die beiden entstehenden Wohnungen verteilt werden und verpflichtet sich, den auf ihre Wohnung anteilmässig entfallenden Betrag in gleichen Monatsraten, sodass der Anteil innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung abgebucht wird. Die Raten sind

gleichzeitig mit dem Zins zu bezahlen. Soweit über diese Beitragspflicht der Mieter kein Einvernehmen erzielt wird, verpflichtet sich der Vermieter, bei der Preisbildungsstelle um Festsetzung des streitigen Betrages anzusuchen, der auf die Wohnung entfällt und es verpflichten sich Vermieter und Mieter schon jetzt, die Entscheidung der Preisbildungsstelle anzuerkennen.

- 4.) Ebenso verpflichten sich beide Teile, eine Festsetzung des Mietzinses anzuerkennen, der von der Gemeinde allenfalls in Aenderung des Betrages von Kronen 1560 festgesetzt wird.
- 5.) Beide Teile sind sich darüber einig, dass die in Punkt 5 des Mietvertrages festgesetzte Mieterschutzfreiheit dadurch eingetreten ist, dass die derzeitige Mieterin früher als Hauseigentümerin die Wohnung benützt hat.
- 6.) Die Giltigkeit des Mietvertrages ist dadurch bedingt, dass die Wohnung von der jüdischen Mieterin geräumt wird, was die Mieter zu bewirken haben.
- 7.) Der Vermieter nimmt zur Kenntnis, dass die Mieterin zum Abschluss dieses Mietvertrages zufolge Amtsbescheinigung Nr. 849 von der Hauptabteilung Wohnungs- und Siedlungswesen berechtigt ist.
- 8.) Beginn des Mietverhältnisses mit Räumung der Wohnung durch die derzeitigen jüdischen Mieter.
- 9.) Mit Durchführung der Bauarbeiten zur Wohnungsteilung wird einvernehmlich zwischen Hausinhabung und Partei, Herr Baumeister Otto B e e r, Wien, 3., Hauptstrasse 13, betraut.
- 10.) Der Vermieter erteilt schon jetzt seine Zustimmung, dass die Mieter den ihnen vermieteten Garderoberraum unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften mit Genehmigung der Baubehörde in ein Badezimmer einrichten können. Bei Auflösung des Bestandsverhältnisses bleibt die Einrichtung des Badezimmers Eigentum des Mieters, die Bauinstallation geht kostenlos in das Eigentum des Vermieters über.

Wien, den 24. Februar 1942

Dr. HANS BACKHAUS
Rechtsanwalt
Wien, I, Bankgasse Nr. 8

Hans Backhaus
für Jüdische Beer.
[Signature]

Dr. B/T.