

Die **Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte**, Prinz-Eugen-Straße 1041 Wien als klagende Partei sowie die **willhaben internet service GmbH & Co KG**, Landstraßer Hauptstraße 97-101/ Top Nr. B6 1030 Wien als beklagte Partei im Verfahren des HG Wien zu 55Cg 48/25g haben in der Tagsatzung vom 30.1.2026 folgenden gerichtlichen

Teil-Vergleich

geschlossen:

Die beklagte Partei verpflichtet sich, es zu unterlassen, Unternehmern im Sinne des § 1 KSchG für den Abschluss von Mietverträgen im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes die Verwendung der nachstehend genannten Klauseln oder sinngleicher Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern zu empfehlen:

1. Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstandes sowie Fassadenflächen sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig. (1., 1.3)

2. Der Mietgegenstand darf vom Mieter ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden. (2.)

3. Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. (2.)

4. Die Vermieterin und der Mieter können das Mietverhältnis aus wichtigen Gründen, die ein weiteres Festhalten des anderen Vertragspartners am Vertrag unzumutbar machen, auflösen. Als wichtige Gründe gelten insbesondere die in § 30 Abs 2 MRG aufgezählten Kündigungsgründe. (3., 3.2)

5. Der Mietzins setzt sich aus dem Hauptmietzins, den anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen, dem angemessenen Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände sowie der Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe zusammen. (4., 4.1)

6. Der Gesamtmietzins für den unter Punkt 1.2. vereinbarten Mietgegenstand beträgt

monatlich

Hauptmietzins	EUR [...]
---------------	-----------

Nebenkosten	EUR [...]
-------------	-----------

Zwischensumme	EUR [...]
---------------	-----------

20% Umsatzsteuer	EUR [...]
------------------	-----------

Gesamtmietzins Brutto	EUR [...]
-----------------------	-----------

7. Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Maßgeblicher Index ist der von der Bundesstatistik Austria monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex oder der an seine Stelle tretende Index. Die Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat des Mietvertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Die Indexanpassung erfolgt jährlich, erstmals zum [...]. Veränderungen nach oben und unten bleiben unberücksichtigt, solange ein Schwellwert von 5% nicht überschritten wird. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. (4., 4.3)

8. Der vom Mieter zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins zu tragende Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (insbesondere §§ 21, 22 23 und 24 MRG) bestimmt sich gemäß § 17 MRG nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermietbaren Mietgegenstände des Hauses, soweit zwischen der Vermieterin und sämtlichen Mietern des Hauses für einzelne Aufwendungen kein anderer Verteilungsschlüssel schriftlich vereinbart wurde oder sich ein solcher aus den gesetzlichen Bestimmungen ergibt. (4., 4.4)

9. Eine Abrechnung (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 MRG) der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen hat seitens der Vermieterin bis spätestens 30.6. des folgenden Kalenderjahres zu erfolgen. Guthaben oder Nachzahlungen des Mieters sind beim übernächsten Zinstermin nach Legung der Abrechnung fällig. (4., 4.5)

10. ... die Nebenkosten sind im Voraus bis spätestens am 05. eines jeden Monats getrennt auf das Konto der Vermieterin (IBAN [...]) zu überweisen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Überweisungsauftrag maßgebend ist. (4., 4.6)

11. Die Vermieterin hat gemäß § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Die Erhaltungspflichten der Vermieterin nach § 1096 ABGB werden ausdrücklich abbedungen. (5., 5.2)

12. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen sowie die Antennenanlage zu warten, instandzuhalten und zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. (5., 5.3)

13. Weiters verpflichtet sich der Mieter, den Mietgegenstand samt Einrichtungen pfleglich zu behandeln und instandzuhalten. (5., 5.3)

14. Vernachlässigt der Mieter seine Pflichten nach Punkt 5.3 ist die Vermieterin berechtigt, diese Pflichten auf Kosten des Mieters zu erfüllen. Der Mieter verpflichtet sich in diesem Zusammenhang zu einer vollständigen Schad- und Klagloshaltung zugunsten der Vermieterin.

(5., 5.4)

15. Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. (5., 5.5)

16. Der Mieter ist nicht berechtigt, den Mietgegenstand, wenn auch nur teilweise, unterzuvermieten. (6., 6.1)

17. Der Mieter ist verpflichtet, beabsichtigte Veränderungen/Verbesserungen am Mietgegenstand der Vermieterin unter Vorlage allfälliger technischen Unterlagen vorher anzuzeigen. (7., 7.1)

18. Der Mieter ist nur berechtigt solcherart Veränderungen/Verbesserungen am Mietgegenstand durchzuführen, insoweit die Vermieterin dem Anliegen schriftlich zustimmt. (7., 7.1)

19. Bei einer in Punkt 7.1 genannten Veränderung (Verbesserung) kann die Vermieterin ihre Zustimmung von der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen. (7., 7.2)

20. Der Mietgegenstand ist in dem Zustand, wie er vom Mieter übernommen wurde, zurückzustellen und ist geräumt und besenrein zu übergeben. (8., 8.1)

21. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche rechtkonform erfolgte Investitionen ins Eigentum der Vermieterin über. (8., 8.3)

22. Allfällige Ersatzansprüche des Mieters werden diesbezüglich ausgeschlossen, es sei denn, die Vertragsparteien haben anderweitiges ausdrücklich vereinbart. (8., 8.3)

23. Der Mieter ist verpflichtet, im Falle einer Kündigung oder des bevorstehenden Endes des gegenständlichen Bestandverhältnisses allfälligen Mietinteressenten die Besichtigungsmöglichkeit der Beständräumlichkeiten nach vorheriger Terminvereinbarung einzuräumen. (9., 9.3)

24. Als Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird das für [...] sachlich zuständige Gericht vereinbart. (11., 11.1)

25. Abänderungen, Nachträge oder ähnliches zu diesem Vertrag bedürfen zu deren Gültigkeit der Schriftform. Auch das Abgehen von der Schriftform selbst unterliegt dem vorstehenden Formgebot. (11., 11.2)

26. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. (11., 11.3)

27. Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen gilt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie bei Abschluss dieses Vertrages den Punkt im Hinblick auf die Rechtsunwirksamkeit oder Undurchführbarkeit bedacht hätten. (11., 11.3)

28. Zustellungen an den Mieter erfolgen rechtswirksam per Adresse des mit diesem Vertrag angemieteten Mietgegenstandes. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter spätestens bei Übergabe des geräumten Mietgegenstandes der Vermieterin

seine genaue Nachadresse bekannt zu geben, andernfalls Zustellungen wie bisher erfolgen können. (11., 11.4)

29. Ein Energieausweis über den vorliegenden Mietgegenstand wurde übergeben. (11., 11.6)

Handelsgericht Wien, Abteilung 55

Wien, 30. Jänner 2026