

Vereinbarung

_____, wohnhaft in _____
Name Adresse

(in Folge „Mieter“),

bietet der günstiger wohnen GmbH, Währingerstraße 5-7/16 1090 Wien, office@guentstiger-wohnen.at

(in Folge „günstiger wohnen“),

den Abschluss einer Prozessfinanzierungsvereinbarung mit folgendem Inhalt an

1. Gegenstand der Vereinbarung

Günstiger wohnen finanziert die Durchsetzung allfälliger Ansprüche des Mieters auf Senkung des Mietzinses und auf Rückzahlung von zu viel bezahltem Mietzins für das im Fragebogen bezeichnete Mietobjekt (in Folge die „Ansprüche“). Der Mieter trägt kein Kostenrisiko – günstiger wohnen übernimmt die Prozessfinanzierung, trägt also im Rahmen dieser Vereinbarung alle Kosten, die bei der Prüfung und Durchsetzung der Ansprüche entstehen.

2. Provision

- 2.1 Wenn es zu keiner Rückzahlung oder Reduktion des Mietzinses kommt, erhält günstiger wohnen auch kein Entgelt.
- 2.2 Kommt es zu einer Rückzahlung oder Reduktion des Mietzinses, dann erhält der Mieter 60% des Erlöses. Günstiger wohnen erhält als Entgelt 40% (inkl. USt) des Erlöses. Das Entgelt von günstiger wohnen ist wie folgt beschränkt: es wird erst fällig, wenn der Vermieter überhöhte Mietzinse rückerstattet; hinsichtlich der Reduktion des laufenden Mietzinses werden maximal die nächsten 36 Monate zur Entgeltberechnung herangezogen; und das Entgelt darf in keinem Fall höher sein als der Betrag, den der Vermieter rückerstattet. Das Entgelt wird von der Rückzahlung des Vermieters direkt an günstiger wohnen abgeführt.
- 2.3 Als Erlös gilt jeder Vermögensvorteil, den der Mieter aufgrund der Geltendmachung der Ansprüche vom Vermieter erhält, insbesondere die Rückzahlung überhöhter Mietzinse und die Reduktion des künftigen Mietzinses bis zum Ende des Mietvertrages. Allfälliger Kostenersatz, den der Vermieter für Gerichts- oder Anwaltskosten leistet, gilt nicht als Erlös, und kommt als Ausgleich für die Kostenersatzpflicht jedenfalls günstiger wohnen zu. Gegenforderungen des Vermieters gegen den Mieter mindern den Erlös nicht.

3. Pflichten von günstiger wohnen

- 3.1 Um zu entscheiden, ob die Prozessfinanzierung übernommen wird, prüft günstiger wohnen den Sachverhalt auf eigene Kosten. Günstiger wohnen übernimmt weder Rechtsberatung noch Rechtsvertretung, insbesondere nicht hinsichtlich einer allfälligen Mietzinsüberzahlung und deren Durchsetzung. Dies bleibt ausschließlich Rechtsanwälten vorbehalten.
- 3.2 Günstiger wohnen trägt alle Kosten, die bei der Prüfung und Durchsetzung der Ansprüche entstehen (insbesondere Anwaltshonorare sowie Gerichts- und Sachverständigengebühren). Günstiger wohnen trägt keine Kosten, die durch den Mieter verursacht werden ohne dass dieser zuvor die Zustimmung (schriftlich oder per e-mail) von günstiger wohnen eingeholt hat (z.B. Kosten aus Verpflichtungen die der Mieter eigenständig eingegangen ist, oder Kosten einer Beratung oder Vertretung durch einen Rechtsanwalt den der Mieter eigenständig beauftragt hat).
- 3.3 Der Mieter kann seinen Rechtsanwalt frei wählen, hat bei der Honorarvereinbarung aber darauf zu achten, dass dessen Anwaltskosten nur im unten 7.4 vereinbarten Umfang getragen werden. Auf Wunsch des Mieters organisiert günstiger wohnen einen spezialisierten Rechtsanwalt. Dazu muss der Mieter nichts weiter tun. Wenn der Mieter günstiger wohnen nicht binnen 14 Tagen nach Abschluss dieser Vereinbarung schriftlich einen Rechtsanwalt bekanntgibt, ist günstiger wohnen hiermit beauftragt und bevollmächtigt, in seinem Namen einen Rechtsanwalt zur Durchsetzung der Ansprüche zu bevollmächtigen, und diesem alle dazu nützlichen Auskünfte zu erteilen. Dieser Rechtsanwalt wird beauftragt, die Überprüfung des Mietzinses ausschließlich anhand der von der Magistratsabteilung 25 als „Wiener Mietenrechner“ veröffentlichten Kriterien vorzunehmen, und einen allfälligen Erlös gemäß dieser Vereinbarung zu verteilen. In jedem Fall vertritt der Rechtsanwalt nur die Interessen des Mieters, und wird ausschließlich von diesem mandatiert.
- 3.4 Wenn günstiger wohnen namens des Mieters einen Rechtsanwalt beauftragt, dann wird dieser auch bevollmächtigt, mit dem Vermieter einen Vergleich über die Ansprüche abzuschließen. Ohne vorherige Zustimmung des Mieters ist dies aber nur bis zur Hälfte des strittigen Betrages zulässig. Günstiger wohnen ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass Vergleiche über Ansprüche, in denen auf mehr als 50% des strittigen Betrages (exkl. Verfahrenskosten) verzichtet werden soll, nur nach ausdrücklicher vorheriger Zustimmung des Mieters geschlossen werden dürfen.
- 3.5 Günstiger wohnen schuldet dem Mieter eine ordnungsgemäße Erbringung seiner Dienstleistungen (wobei die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen wird), nicht aber einen bestimmten Erfolg. Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen.

4. Pflichten des Mieters

- 4.1 Der Mieter verpflichtet sich, günstiger wohnen bei der Durchsetzung der Ansprüche nach Kräften zu unterstützen, und alles zu unterlassen was der Durchsetzung der Ansprüche abträglich ist. Er verpflichtet sich, nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung von günstiger wohnen über die Ansprüche zu verfügen (z.B. sich darüber zu vergleichen oder darauf, auch teilweise, zu verzichten), Gegenansprüche ganz oder teilweise anzuerkennen, oder Rechtsmittel zu erheben oder darauf zu verzichten.
- 4.2 Der Mieter wird günstiger wohnen unverzüglich über alle Leistungen berichten die er vom Vermieter erhält, und jederzeit unaufgefordert über sämtliche Umstände informieren, die für die Beurteilung der Ansprüche nützlich sein könnten.

4.3 Der Mieter verpflichtet sich, eine Besichtigung des Mietgegenstandes zur Mietzinsberechnung (z.B. durch einen Sachverständigen) zu dulden.

4.4 Der Mieter garantiert, dass er uneingeschränkt über die Ansprüche verfügen kann, sie weder mit Rechten Dritter belastet noch an Dritte abgetreten sind, und er sie weder belasten noch abtreten wird.

4.5 Der Mieter verfolgt seine Ansprüche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Sein Rechtsanwalt (gleichgültig ob vom Mieter direkt oder durch günstiger wohnen beauftragt) wird gegenüber günstiger wohnen von der Verschwiegenheitspflicht entbunden und beauftragt, günstiger wohnen laufend über seine Aktivitäten zur gerichtlichen und außergerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche zu berichten.

5. Vertraulichkeit

Günstiger wohnen und der Mieter verpflichten sich, Abschluss und Inhalt dieser Vereinbarung vertraulich zu behandeln und Dritte darüber nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des jeweils anderen zu informieren. Günstiger wohnen darf von Behörden und Rechtsanwälten alle Informationen verlangen, die mit dem Gegenstand dieser Vereinbarung zusammenhängen; günstiger wohnen ist aber verpflichtet, diese Informationen (außer gegenüber dem Mieter) streng vertraulich zu behandeln.

6. Vertragsabschluss und Kündigung

6.1 Die Vereinbarung kommt mit der Annahme durch günstiger wohnen durch rechtswirksame Unterzeichnung zustande; der Mieter ist damit einverstanden, dass ihm die unterschriebene Vereinbarung per e-mail übermittelt wird. Die Annahmefrist beträgt vier Wochen ab Unterzeichnung des Angebots durch den Mieter.

6.2 Nach Abschluss der Vereinbarung ist günstiger wohnen verpflichtet, den Sachverhalt auf eigene Kosten zu prüfen und dem Mieter mitzuteilen, ob die Prozessfinanzierung übernommen wird. Günstiger wohnen beurteilt dies nach freiem Ermessen, ist aber verpflichtet dem Mieter binnen vier Wochen eine Entscheidung mitzuteilen. Lehnt günstiger wohnen die Übernahme der Prozessfinanzierung endgültig ab, so ist die Vereinbarung damit aufgelöst und keine Vertragspartei mehr daran gebunden. Der Mieter hat günstiger wohnen diesfalls keinerlei Kosten zu ersetzen oder Entgelt zu bezahlen. Übernimmt günstiger wohnen die Prozessfinanzierung, so ist binnen weiterer vier Wochen mit der Erbringung der Dienstleistung zu beginnen.

6.3 Die Vereinbarung wird auf drei Jahre befristet abgeschlossen. Sowohl der Mieter als auch günstiger wohnen haben aber jederzeit das Recht zu einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Ein wichtiger Grund liegt jedenfalls vor, wenn eine Vertragspartei ihre Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung verletzt, oder wenn Garantien des Mieters unrichtig sind, oder wenn nach der Beurteilung von günstiger wohnen aufgrund neuer (also günstiger wohnen bei Abschluss der Vereinbarung nicht bekannter) rechtlicher oder tatsächlicher Umstände eine weitere Verfolgung der Ansprüche nicht überwiegend aussichtsreich oder unwirtschaftlich wäre (z.B. neue Beweismittel, Änderung der Rechtslage, schlechte Vermögensverhältnisse des Vermieters). Diese Beurteilung obliegt dem freien Ermessen von günstiger wohnen. Ein wichtiger Grund liegt jedenfalls nicht vor, wenn der Mieter nach Abschluss der Vereinbarung die Ansprüche ohne Inanspruchnahme der Prozessfinanzierung geltendmachen oder auf eine Geltendmachung verzichten will.

6.4 Wenn günstiger wohnen einer Verfügung über die Ansprüche (z.B. Vergleich, Verzicht, Rechtsmittel) nicht zustimmt oder eine solche Verfügung empfiehlt, so ist der Mieter an diese Empfehlung nicht gebunden. Verfügt er anders als von günstiger wohnen empfohlen oder gegen die Zustimmung von günstiger wohnen, so berechtigt dies günstiger wohnen nur zur außerordentlichen Kündigung.

6.5 Bei einer außerordentlichen Kündigung sind die bis dahin angefallenen Kosten nach Maßgabe dieser Vereinbarung von günstiger wohnen zu tragen. Setzt der Mieter die Durchsetzung der Ansprüche auf eigene Kosten fort und werden ihm die Kosten ganz oder teilweise erstattet, so hat er den Kostenersatz in jenem Ausmaß an günstiger wohnen weiterzuleiten, in dem günstiger wohnen diese Kosten bezahlt hat.

7. Schlussbestimmungen

7.1 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er die Prüfung und Durchsetzung seiner Ansprüche auch selbst organisieren und finanzieren (bzw. Verfahrenshilfe beantragen) könnte. Er beauftragt aber nach reiflicher Überlegung günstiger wohnen, unter anderem wegen der zusätzlichen Sicherheit die die Übernahme des Kostenrisikos durch günstiger wohnen bietet, und wegen der Einfachheit die die Übernahme der Organisation durch günstiger wohnen bietet.

7.2 Mündliche Nebenabreden zu dieser Vereinbarung bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform, ebenso wie die Vereinbarung vom Schriftformerfordernis abzugehen.

7.3 Sowohl der Mieter als auch günstiger wohnen haben selbst für die korrekte steuerliche Behandlung von erhaltenen Zahlungen zu sorgen.

7.4 Anwaltliche Leistungen werden von günstiger wohnen nach den Bestimmungen des Rechtsanwaltstarifgesetzes getragen, wobei Nebenleistungen nur mit dem Einheitssatz abgegolten werden und für Verrichtungen außerhalb des Kanzleisitzes nur der einfache Einheitssatz übernommen wird. Wenn der Mieter mit seinem Rechtsanwalt eine andere Art der Honorierung vereinbart, hat er das darüberhinausgehende Honorar selbst zu tragen.

7.5 Der Mieter bestätigt, die Information über die Ausübung des Widerrufsrechts erhalten und verstanden zu haben. Er bestätigt weiters, dass diese Vereinbarung mit ihm einzeln ausgehandelt und erläutert wurde, und er Gelegenheit hatte Antworten auf alle offenen Fragen zu bekommen.

Wien, am _____

Wien, am _____

_____ Mieter (1)

_____ günstiger wohnen

_____ Mieter (2)

_____ Mieter (3)