

Abschluss eines neuen Mietvertrages

über die Parzelle **ONr.**
in der Esterházy'schen Feriensiedlung "Ferienliegenschaft"

Die "Vermieterin", Esterházypl. 5, 7000 Eisenstadt, als Vermieter einerseits hat mit Mietvertrag vom 01.01.2012 an Herr(n) Name Mieter, geb 01.01.2022, Adresse 1 als Mieter andererseits das Feriengrundstück Nr. ONr. am "SEE" in der KG 00000 Ort für den Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2021 vermietet.

Gemäß diesem Vertrag ist der Mieter berechtigt, einen anderen Interessenten in Vorschlag zu bringen. In diesem Fall ist zunächst die Vermieterin berechtigt, das Bauwerk zum Bauwert (gemäß § 10 Abs 2) zu erwerben. Im Streitfall über dessen Höhe ist die Bestimmung des § 9 Abs 5 analog anzuwenden.

Übt die Vermieterin dieses Recht aus, steht dem Mieter kein wie immer gearteter Anspruch gegen die Vermieterin aus der Tatsache zu, dass die vorgeschlagene Person einen höheren Preis als den Bauwert zu zahlen bereit war.

Der oben angeführte Mieter macht von diesem Recht Gebrauch und bringt Herr(n) Name Nachmieter, geb. 28.01.1989, Adresse 2 als Nachmieter in Vorschlag. Er erklärt rechtsverbindlich und unwiderruflich, dass ihm von diesem Interessenten für die von ihm bereits entrichteten Aufschließungskosten, getätigten Investitionen und allfällige Superädifikate an dem vertragsgegenständlichen Grundstück € 0,00 angeboten wurden.

Der vorgeschlagene Nachmieter erklärt ausdrücklich, dass er im Falle des Abschlusses eines Mietvertrages mit ihm alle nach Vertragsabschluss hinsichtlich des gegenständlichen Mietverhältnisses anfallenden Steuern, Abgaben, Beiträge etc. begleichen wird, auch wenn diese sich rückwirkend auf die Zeit vor Vertragsabschluss beziehen. Umgekehrt und analog dazu nimmt der bisherige Mieter zur Kenntnis, dass allfällige rückwirkende Gutschriften dem Nachmieter gutgebucht werden.

Mit dem Zeitpunkt des Abschlusses bzw. der Rechtswirksamkeit des zwischen der "Vermieterin" und Herr(n) Name Nachmieter abzuschließenden Mietvertrages verliert der eingangs erwähnte derzeit bestehende Vertrag seine Rechtswirksamkeit und ist aufgelöst. Festgehalten wird, dass die "Vermieterin" als Vermieter einerseits und Herr(n) Name Mieter als Mieter andererseits freiwillig und ohne jeglichen Druck übereinkommen, das gemäß Mietvertrag vom 01.01.2012 zugrundliegende Mietverhältnis hinsichtlich des Mietgegenstandes, nämlich das Feriengrundstück Nr. ONr. am "SEE" daher zum 31.08.2022 aufzulösen.

Herr(n) Name Mieter erklärt auch ausdrücklich, dass er keine wie immer Namen habende Forderungen auf Grund der obgenannten aufzulösenden Verträge an die "Vermieterin" zu stellen hat und dass das Eigentum an dem auf dem gegenständlichen Mietgrundstück befindlichen Superädifikat auf den oben angeführten Mietnachfolger übertragen wird.

Der Nachmieter nimmt zu Kenntnis, dass vom Mietvertrag lediglich die Bestandfläche umfasst ist. Sämtliche Anlagen, Zu- oder Einbauten sowie Pflanzungen, welche er gemäß Bestandsaufnahmeprotokoll vom 01.09.2022 (Beilage ./1.) vom Vormieter übernommen hat, hat er auf eigene Kosten in Stand zu setzen und zu erhalten, die entsprechenden Bewilligungen einzuholen bzw die Pflege und Wartung dafür zu übernehmen.

Eisenstadt, am

.....
Name Mieter, geb. 01.01.2022
(Mieter)

Eisenstadt, am

.....
Name Nachmieter, geb. 28.01.1989
(Nachmieter)

Eisenstadt, am

.....
"Vermieterin"
FN 000000x
(Vermieterin)

Beilagen:
- Bestandsaufnahme-Protokoll vom 01.09.2022

Steuer Nr.: 00 000/0000

Selbstberechnung lauf.Nr.:

Berechneter Gebührenbetrag: **€ 0,00**

Datum d.Selbstberechnung:

Unterschrift d.Bestandgebers:

MIETVERTRAG

über die Parzelle **ONr.**

in der Esterházy'schen Feriensiedlung "Ferienliegenschaft"

abgeschlossen zwischen

"Vermieterin"

FN 382720z

7000 Eisenstadt, Esterházyplatz 5

als Vermieterin, im Folgenden kurz „Vermieterin“ genannt

und

Herr(n) Name Nachmieter, geb. 28.01.1989,

Adresse 2

als Mieter, im Folgenden kurz „Mieter“ genannt,

wie folgt:

Präambel

Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft **EZ 0000, KG 00000 Ort**, mit dem unter anderen darin vorgetragenen Grundstück **Nr. 0000**.

Die vorerwähnte Liegenschaft ist in einzelne Parzellen aufgeteilt, die allesamt der Erholung und einer der Umgebung sinnvoll angepassten Freizeitaktivität am "SEE" dienen sollen. Für die Ferienanlage als Ganzes stehen insbesondere ein im Einklang mit der Natur stehendes Erholungserlebnis und eine Steigerung des Erholungs- und Erlebniswertes seiner Mieter im Vordergrund.

Gegenstand dieses Mietvertrages ist der in § 1 dargestellte Mietgegenstand.

§ 1. Mietgegenstand

1. Die Vermieterin vermietet und der Mieter mietet die in der **KG Ort** gelegene Parzelle des Grundstückes **Nr. 0000** mit der laufenden Orientierungsnummer **ONr.** im Ausmaß von rd. **0m²**.
Die genaue Lage des Mietgegenstandes ist in dem beiliegenden, einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Plan (Beilage./1) durch rote Umrandung dargestellt.
2. Soweit der Mietgegenstand direkt am See liegt, ist der Mieter nicht berechtigt, andere Personen von der Benützung dieser Wasserfläche auszuschließen; die Wasserfläche und die wasserrechtliche Nutzung ist in keinem Fall Gegenstand dieses Vertrages.
Der "SEE" ist als natürliches Gewässer hinsichtlich seines Wasserstandes natürlichen Schwankungen unterworfen. Für eine bestimmte Beschaffenheit oder Verwendbarkeit des Sees, für welche Zwecke auch immer aufgrund unterschiedlicher Wasserstände, -tiefen bzw. -qualitäten wird seitens der Vermieterin keine Haftung übernommen. Eine solche wird ausdrücklich abbedungen. Solange die Nutzung des Bestandobjektes gemäß § 2 dieses Vertrages vollständig möglich ist, hat der Mieter den Bestandzins in voller Höhe zu bezahlen.
Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass Einbauten in den See, wie zum Beispiel Steganlagen grundsätzlich unzulässig sind und neben der ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin auch diverser behördlichen Genehmigungen bedürfen.
3. Der Mietgegenstand wurde vom Mieter besichtigt und vor Übergabe des Bestandobjektes wurde ein Begehungsprotokoll (Beilage ./3), in dem der Zustand des Mietgegenstandes einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien festgehalten wurde, erstellt.

§ 2. Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zu privaten Zwecken, und zwar zur Errichtung bzw. Belassung eines Superädifikates in Form eines Ferienhauses zur Nutzung als Zweitwohnung zum Zwecke der Erholung und Freizeitgestaltung.
Der Mieter erklärt in diesem Zusammenhang ausdrücklich, dass er neben dem Mietgegenstand über einen gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne des § 66 JN verfügt, und der Mietgegenstand

daher nicht zur Befriedigung seines dringenden Wohnbedürfnisses dient, sondern er diesen ausschließlich zum Zweck der Erholung und Freizeitgestaltung benötigt.

2. Jede Änderung des Mietzweckes bedarf der vorherigen Zustimmung der Vermieterin. Insbesondere darf der Mietgegenstand nicht für Geschäftszwecke oder sonstige gewerbliche oder gewinnbringende Tätigkeiten oder Unterlassungen verwendet werden.
3. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass dieses Mietverhältnis nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegt.

§ 3. Vertragsdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.09.2022** und wird auf die Dauer von **zehn Jahren** abgeschlossen. Es endet am **31.08.2032** ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.
2. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

§ 4. Vormietrecht

1. Die Vermieterin räumt dem Mieter ein einmaliges Vormietrecht ein und wird bereits jetzt vereinbart, dass der neue Vertrag eine Laufzeit von maximal 10 Jahren haben wird, der jährliche Hauptmietzins (ohne Nebenkosten) für den Verlängerungszeitraum **€ 0,00** (in Worten: **Euro Null**) betragen wird. Dieser Mietzins ist ebenfalls gemäß § 6 wertgesichert. Klarstellend wird festgehalten, dass ein allenfalls neu abzuschließender Vertrag auch vom bisherigen Vertragsinhalt abweichende und / oder ergänzende Bestimmungen enthalten kann.
2. Zur Ausübung des Vormietrechtes hat der Mieter an die Vermieterin spätestens drei Monate vor Vertragsablauf eine Anfrage – für welche die Schriftform empfohlen wird – zum Abschluss eines neuen Vertrages zu errichten, widrigenfalls das Vormietrecht erlischt. In der Folge wird die Vermieterin bekanntgeben, ob es zu einer Neuvermietung kommt und gleichzeitig gegebenenfalls einen Entwurf des Mietvertrages übermitteln.

§ 5. Mietzins

1. Der vereinbarte, von beiden Vertragsparteien als angemessen erachtete Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den unten näher beschriebenen Nebenkosten und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Der jährliche Hauptmietzins beträgt **€ 0,00** (in Worten:**Euro Null**).

2. Unter Nebenkosten werden verstanden:

Betriebskosten: Verwaltungskosten, Grundsteuer, Kanal, Winterdienst, Straßenbeleuchtung, Wasseruntersuchung, Badekarte, Versicherung der Feriensiedlung (Haftpflichtversicherung).

Die mit dem Betrieb und der Betreuung (zu deren Besorgung sich die Vermieterin bei von ihr festgestellter Notwendigkeit verpflichtet) der gemeinschaftlich genutzten Anlagen verbundene

Kosten: Grasschnitt, Grünflächenbetreuung, regelmäßiger Baumschnitt- und dessen Entsorgung in üblichem Umfang, Pflege bestehender Stege, üblicher Straßendienst auf den Zufahrtsstraßen, Wartung der Wasserversorgungsanlage und des Kanals.

Die oben angeführten, mit dem Betrieb und der Betreuung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen verbundenen Kosten werden grundsätzlich nur nach von der Vermieterin festgestellter Notwendigkeit anfallen. Es besteht kein Rechtsanspruch des Mieters auf Durchführung derartiger Maßnahmen. Sofern mehr als 50% der Mieter am "SEE" verlangen, ist die Vermieterin zur Vornahme dieser Maßnahmen verpflichtet, soweit die jeweiligen notwendigen behördlichen Bewilligungen erlangt werden können. Die Vermieterin ist berechtigt, sich bei der Ausführung der Arbeiten eines Dritten zu bedienen.

Die Summe der Nebenkosten beträgt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages anteilig für den Mieter **€ 0,00 / jährlich (in Worten: Euro Null und 00/100)**

Die Nebenkosten hat der Mieter anteilig zu tragen, der auf ihn entfallende Anteil berechnet sich im Sinn der exemplarischen Aufstellung der Betriebskosten laut Beilage ./4.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass sich die Anzahl der Parzellen während der Vertragslaufzeit z. B. durch Teilung und/oder Zusammenlegung von Parzellen und / oder Erweiterung/Verkleinerung der Feriensiedlung ändern kann und es somit zu einer Veränderung des Kostenschlüssels kommen kann.

Macht der Mieter von den Gemeinschaftseinrichtungen keinen Gebrauch, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur Zahlung der diesbezüglichen anteiligen Kosten.

3. Der Mieter hat - auch als Eigentümer der zu errichteten Bauwerke (Superädifikate) - folgende Kosten zu tragen:

Straßenherstellungskosten der Zufahrtsstraße, Gehsteigerstellungskosten, Anschlusskosten für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Schmutz- und Regenwasserkanal) und Herstellungskosten der Anschlüsse zu den Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit behördlich bzw. vom Wasserleitungsverband, vom Abwasserverband oder vom Energieversorgungsunternehmen vorgeschrieben.

4. Jegliche direkt verursachten verbrauchsabhängigen Kosten sind vom Mieter zu tragen.

§ 6. Fälligkeit und Wertsicherung

1. Die Zahlung des Mietzinses hat jährlich im vorhinein bis **10. September** jeden Jahres zu erfolgen.
2. Die Nebenkosten werden dem Mieter entweder von den zuständigen Stellen (z.B. Gemeinden bzw. den Ver- und Entsorgungsunternehmen) direkt oder von der Vermieterin zur Refundierung vorgeschrieben. Für die Bezahlung der Nebenkosten gelten die von den zuständigen Stellen vorgeschriebenen Zahlungstermine; bei Refundierungen an die Vermieterin sind die Zahlungen binnen zehn Tagen nach Vorschreibung zu leisten.

3. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen den Mietzins wird – soweit die Forderungen des Mieters nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin nicht schriftlich anerkannt wurden oder nicht in rechtlichem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen, bzw. Zahlungsunfähigkeit der Vermieterin nicht vorliegt – ausgeschlossen.
4. Der Mieter haftet der Vermieterin für alle durch die verspätete Zahlung verschuldeten und der Vermieterin erwachsenen Schäden insbesondere die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Überdies gelangen Verzugszinsen in Höhe von 5% p.a. über dem Basiszinssatz gemäß Art.I § 1 Abs 1 1.Euro-JuBeG, mindestens aber 6% p.a., in Anrechnung.
5. Für den Hauptmietzins (§ 5 Abs 1) wird ausdrücklich Wertbeständigkeit vereinbart.
Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 20) oder der an seine Stelle tretende Index.
Als Bezugsgröße für die gegenständliche Wertsicherung dient die für den Monat des Beginns des Mietverhältnisses (vgl. § 3.1.) verlaubliche Indexzahl.
Die Hauptmietzins hat sich daher im selben Ausmaß wie diese Indexziffer nach oben oder unten zu ändern. Die Verrechnung der Wertsicherung erfolgt ab **1. September** des jeweiligen folgenden Jahres und gilt für zwölf Kalendermonate. Diese Indexanpassung wird sodann für jedes Folgejahr entsprechend vorgenommen.
6. Die Geltendmachung ist auch rückwirkend – begrenzt durch die dreijährige Verjährungsfrist – zulässig.

§ 7. Bauführung, Veränderungen

1. Für jede Mietparzelle besteht ein Bauzwang dahingehend, dass darauf innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Mietvertrages ein Ferienwohnhaus – sofern ein solches nicht bereits besteht (zB im Fall der Vertragsverlängerung oder bei Ausübung des Vorschlagsrechtes) - in einer den behördlichen Bebauungsvorschriften (siehe § 7 Abs. 2) entsprechenden Weise zu errichten ist. Bei diesem errichteten bzw. zu errichtenden Bauwerk handelt es sich um ein Superädifikat im Sinne des § 435 ABGB, welches für die Dauer dieses Vertrages auf dem Mietgegenstand belassen werden darf.

Festgehalten wird, dass durch die Gestattung der Errichtung bzw. Belassung von Bauten oder Bauwerken dem Mieter kein Recht auf Übertragung der bebauten Grundfläche in sein Eigentum erwächst.

2. Für die Errichtung bzw. alle vom Mieter gewünschten Änderungen von Bauten oder Bauwerken ist die Zustimmung der Vermieterin erforderlich. Der Mieter hat sämtliche baubehördliche Genehmigungen zu erwirken und die diesbezüglich ihm erteilten Auflagen einzuhalten. Der

Mieter hat weiters die Bestimmungen des Bebauungsplanes, der Bebauungsrichtlinien, den Flächenwidmungsplan und die Bestimmungen des Wasser- und Naturschutzrechtes einzuhalten.

3. Sämtliche Bauführungen, Investitionen, Erhaltungsmaßnahmen das Superädifikat betreffend, Aufwendungen und sonstige Herstellungen aller Art erfolgen ausschließlich auf Kosten und Gefahr des Mieters.
4. Der Mieter haftet für alle wie immer gearteten, vom Mieter sowie von ihm zurechenbaren Gehilfen verschuldeten Schäden aus Anlass der Durchführung von Arbeiten, insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung von Bauten oder Bauwerken, aber auch für allfällige verschuldete Schäden, welche durch vorschriftswidrige Durchführung dieser Arbeiten entstehen und hält die Vermieterin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.
5. Der Mieter ist verpflichtet, binnen drei Monaten nach Vertragsabschluss auf seine Kosten und auf eigene Gefahr die von ihm gemietete Fläche mit einem ordnungsgemäßen ortsüblichen Zaun abzuschließen. Kommt der Mieter seiner diesbezüglichen Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, dies auf Kosten des Mieters vorzunehmen.

§ 8. Duldungspflichten des Mieters

1. Der Mieter hat das Betreten des Bestandgegenstandes durch die Vermieterin oder die von ihr beauftragten Personen, die vorübergehende Benutzung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff zur Durchführung von Maßnahmen, die der Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Betriebes der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (insbesondere Kanal, Wasser, Strom, Telekom, Gas und Fernwärme) dienen, notwendig oder zweckmäßig ist. Die Vermieterin verpflichtet sich, derartige Eingriffe nur nach vorheriger Terminbekanntgabe so durchzuführen, dass eine möglichste Schonung des Mietrechts gewährleistet ist.

§ 9. Übergabe und Benützung des Mietgegenstandes

1. Soweit der Mieter Mängel am Mietgegenstand bemerkt, wird er diese unverzüglich der Vermieterin bekannt geben. Allfällige Gewährleistungsansprüche des Mieters bleiben davon unberührt.
2. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die von ihm mitbenützten Gemeinschaftseinrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und deren Benützung ohne Beeinträchtigung der anderen Mieter, insbesondere ohne Lärm- und Geruchsbelästigungen, vorzunehmen.
3. Weiters ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand und, wenn vorhanden, den angrenzenden Abschnitt des zum See führenden Weges in einem gepflegten, unkrautfreien Zustand zu halten.

4. Der Mieter hat die Benützung des Mietgegenstandes unter Einhaltung aller behördlichen, insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften vorzunehmen und darf die Benützung nur in jenem Umfang durchführen, als sie nach dem Gesetz oder behördlichen Vorschriften überhaupt zulässig ist. Der Mieter haftet für verschuldete Schäden aus einem allfälligen Zuwiderhandeln.
5. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen dürfen nur in solchem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überbelastung eintritt. Bei einem Mehrbedarf kann der Mieter nach vorheriger Zustimmung der Vermieterin eine Erweiterung bzw. Zuleitung auf eigene Kosten veranlassen; die Vermieterin ist zur Erteilung dieser Zustimmung nur dann verpflichtet, wenn die vom Mieter vorgesehenen Arbeiten nach Einholung der erforderlichen behördlichen Bewilligungen durch konzessionierte Professionisten vorgenommen werden und aus diesen Arbeiten keine wesentlichen Störungen der übrigen Mieter zu befürchten sind.
Der Mieter haftet für verschuldete Schäden, die aus den gegenständlichen Arbeiten entstehen.
6. Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter sind berechtigt nach vorheriger Ankündigung (mindestens 14 Tage vorher) den Mietgegenstand zu betreten und zu besichtigen, insbesondere um die Anlagen zu überprüfen, die über Parzellen geführt werden, um die Aufrechterhaltung des Betriebes der Anlagen zu gewährleisten, den Neuabschluss eines Vertrages vorzubereiten oder die Einhaltung der Siedlungsordnung zu überprüfen. Die Belange des Mieters werden bei der Terminfestlegung angemessen berücksichtigt.
Bei Gefahr in Verzug kann die obengenannte Verständigung des Mieters unterbleiben.

§ 10. Rechte und Pflichten

1. Teil dieses Vertrages ist eine Siedlungsordnung (Beilage ./2 in der derzeit gültigen Fassung). Diese dient zur Bewahrung und Förderung des Erholungswertes sowie des gedeihlichen Zusammenlebens aller Mieter der Feriensiedlung. Der Mieter ist verpflichtet, diese Siedlungsordnung einzuhalten, und hat dafür zu sorgen, dass die sonstigen Mitbenützer ebenfalls die erlassene Siedlungsordnung befolgen. Die Vermieterin behält sich das Recht vor die Siedlungsordnung einseitig abzuändern. Änderungen der Siedlungsordnung treten am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Der Vermieterin ist nicht verpflichtet für Zugangsmöglichkeiten in den See (zum Beispiel Steganlagen, Leitern, etc.) Sorge zu tragen, um die Benützung des Sees zu ermöglichen.
3. Der Mieter hat sein Verhalten so einzurichten, dass andere Mieter oder Nachbarn der Feriensiedlung nicht gestört oder belästigt werden.
4. Der Mieter ist berechtigt, das Gewässer des "SEE" zu benützen. Die Vermieterin weist ausdrücklich darauf hin, dass kein Badeaufsichtspersonal beschäftigt wird und seitens der Vermieterin keine Haftung für die Benutzung des Sees und der umliegenden Flächen übernommen wird, sofern die Vermieterin oder einer ihrer Erfüllungsgehilfen nicht rechtswidrig und vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat

Bei der Benützung des Sees ist jede Verunreinigung desselben durch Abfälle udgl zu unterlassen. Dem Mieter ist es untersagt, auf Grund dieses Vertrages Fischfang zu betreiben.

5. Der Mieter des Mietgegenstandes und der Eigentümer der sich darauf befindlichen Bauwerke müssen identisch sein. Während der Mietvertragsdauer ist eine Übertragung der Bauwerke an Dritte nur mit Zustimmung der Vermieterin erlaubt, wobei hierfür die Schriftform empfohlen wird.

Die Vermieterin ist zur Erteilung der Zustimmung unter Berücksichtigung und Anwendung der Bestimmungen des § 11 dieses Vertrages verpflichtet – klarstellend wird festgehalten, dass das in § 11 normierte Vorschlagsrecht jedenfalls zur Anwendung gelangt, wenn

- a) der Kaufpreis der Bauwerke nicht höher als deren Bauwert (im Sinne des § 6 Abs 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes) zzgl. (anteiliger) Allgemekosten (im Sinne des § 5 Abs 3), letztere vermindert um eine Abschreibung in Höhe eines Zehntels für jedes vollendete Jahr, ist und
 - b) mit dem Erwerber der Bauwerke ein Mietvertrag hinsichtlich des Mietgegenstandes geschlossen wird. Für den Abschluss eines solchen Mietvertrages gelten die Bestimmungen des § 11 dieses Vertrages.
6. Im Falle von Streitigkeiten über die Höhe des vorerwähnten Bauwertes hat ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das Immobilienwesen diese Höhe verbindlich für beide Vertragsparteien festzulegen. Bei Festlegung des Bauwertes sind die besondere Lage und die Einzigartigkeit des Mietgegenstandes nicht zu berücksichtigen. Können sich die Vertragsparteien binnen 14 Tagen nicht auf die Person eines geeigneten Sachverständigen einigen, so ernennt ihn über Antrag jeder Vertragspartei der jeweilige Präsident des Landesgerichtes Eisenstadt. Sollte die Ernennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zu richten. Ist auch die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland mit der Ernennung des Sachverständigen mehr als vier Wochen säumig, ist jede Vertragspartei berechtigt, dazu den jeweiligen Präsidenten des ÖRAK (Österreichischer Rechtsanwaltskammertag) anzurufen, der diesfalls den Sachverständigen zu bestimmen hat.

§ 11. Vorschlagsrecht

1. Der Mieter oder seine Rechtsnachfolger sind berechtigt während der Vertragsdauer für den Fall der beabsichtigten Veräußerung des Bauwerkes eine Person zum Mietvertragsabschluss vorzuschlagen. Im Zuge der Bekanntgabe der Daten des potentiellen Erwerbers ist jedenfalls auch der verbindliche Kaufpreis schriftlich bekanntzugeben. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass mit dem Vorschlag der Veräußerung des Bauwerkes eine Kündigung des bestehenden Mietvertrages verbunden ist und das Vertragsverhältnis mit Ausübung des Vorschlagsrechtes zwingend mit Jahresende endet.

2. In diesem Fall ist zunächst die Vermieterin oder eine von ihr namhaft gemachte Gesellschaft der „Esterhazy-Gruppe“ berechtigt, das Bauwerk zum Bauwert gemäß § 10 Abs 5 lit a) zu erwerben. Im Streitfall über die Höhe des Bauwertes ist die Bestimmung des § 10 Abs 6 analog anzuwenden. Nach Vorliegen des Sachverständigengutachtens ist das Aufgriffsrecht binnen zwei Monaten ab Zugang des Sachverständigengutachtens schriftlich geltend zu machen, widrigenfalls das Aufgriffsrecht erlischt. Festgehalten wird, dass die zweimonatige Frist für die Ausübung des Aufgriffsrechtes nach Vorliegen des Sachverständigengutachtens notwendig ist, um in den Gremien der Vermieterin die notwendigen Beschlüsse zu fassen. Ist die Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht erforderlich, da Einigkeit über den Bauwert besteht, ist das Aufgriffsrecht binnen zwei Monaten ab Zugang der schriftlichen Mitteilung des Mieters über die beabsichtigte Veräußerung samt Vorschlag des Nachmieters und Bekanntgabe des Kaufpreises schriftlich geltend zu machen.

Übt die Vermieterin dieses Recht aus, steht dem Mieter kein wie immer gearteter Anspruch gegen die Vermieterin aus der Tatsache zu, dass die vorgeschlagene Person einen höheren Preis als den Bauwert zu zahlen bereit war.

3. Wenn die Vermieterin dieses Recht nicht ausübt, ist sie unter folgenden Voraussetzungen verpflichtet, mit dem vorgeschlagenen Nachmieter einen neuen Mietvertrag abzuschließen:

- a) es liegen keine schwerwiegenden Gründe gegen die Person des Nachmieters vor, wobei das Vorliegen dieser Gründe von der Vermieterin im Einzelnen darzulegen ist.
- b) wenn der Nachmieter für das Bauwerk keinen höheren als den der Vermieterin anzubietenden Kaufpreis bezahlt.

Liegt auch nur eine dieser Voraussetzungen nicht vor, ist die Vermieterin zum Vertragsabschluss mit dem vorgeschlagenen Nachmieter nicht verpflichtet. Dem Mieter entstehen daraus keine wie immer gearteten Ansprüche gegen die Vermieterin. Der von der Vermieterin in Entsprechung ihrer Verpflichtung gemäß diesem Vertragspunkt mit dem Nachmieter abzuschließende neue Mietvertrag hat inhaltlich grundsätzlich dem vorliegenden Mietvertrag zu entsprechen. Dies gilt allerdings nicht für den im neuen Mietvertrag zu vereinbarenden Mietzins, der von der Vermieterin auf den ortsüblichen Mietzins für den Mietgegenstand angehoben werden kann. Die Dauer des neuen Mietvertrages beträgt 10 Jahre und besteht zusätzlich analog zu § 4 dieses Vertrages das Vormietrecht auf Abschluss eines weiteren neuen Mietvertrages um weitere 10 Jahre.

§ 12. Untervermietung / Weitergabe

1. Dem Mieter ist es nicht gestattet, den Mietgegenstand oder die darauf errichteten Baulichkeiten zur Gänze unterzuvermieten und es bedarf eine solche jedenfalls der ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin. Ausdrücklich untersagt ist auch die – wenn auch nur teilweise – Untervermietung des Mietgegenstandes oder der darauf errichteten Baulichkeiten für touristische Zwecke (zum Beispiel über Plattformen wie booking.com).

2. Der – für den Fall der zulässigen Untervermietung - in Aussicht genommene Untermietzins darf im Vergleich zu dem vom Untervermieter zu entrichtenden Mietzins und etwaigen sonstigen Leistungen des Untervermieters keine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung darstellen.
3. Die Anzahl der Bewohner darf die Anzahl der in den errichteten Baulichkeiten gelegenen Wohnräume nach Aufnahme eines Untermieters nicht übersteigen.
4. Die Abtretung der Mietrechte ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet.

§ 13. Haftung

1. Soweit dem Mieter von der Vermieterin gemäß dieses Vertrages gestattet wird, ein Superädifikat zu errichten und während der Vertragsdauer zu belassen, erfolgt die entsprechende Bauführung ausschließlich auf Kosten und Risiko des Mieters.
2. Die Vermieterin haftet nicht für Schäden durch Naturgewalt, Feuchtigkeit, Brand, Diebstahl oder ähnliche Einwirkungen an den im Eigentum des Mieters stehenden Sachen, gleichgültig welcher Art, Ursache und welchen Umfangs diese Einwirkungen sind, soweit diese von der Vermieterin oder deren Gehilfen im Sinne des § 1313a ABGB nicht schuldhaft verursacht wurden.
3. Ebenso wenig haftet die Vermieterin für Beeinträchtigungen der Nutzung und / oder Benutzbarkeit des Mietgegenstandes, die durch außerordentliche Zufälle wie Krieg, Feuer, Seuchen, Pandemien, Epidemien, Überschwemmungen, Trockenheit und höherer Gewalt entstehen, die von der Vermieterin nicht zumindest grob fahrlässig verursacht wurden. Dem Mieter steht in einem solchen Fall kein Mietzinsminderungsanspruch gemäß § 1104 ABGB zu. Sollte die Feriensiedlung aus Gründen, die von der Vermieterin nicht zumindest grob fahrlässig verschuldet wurden, geschlossen werden, wird eine entsprechende aliquote Reduktion des Mietzinses seitens der Vermieterin vorgenommen werden.
4. Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn und seine Mitbenützer verschuldet am Mietgegenstand, den Gemeinschaftseinrichtungen oder am sonstigen Eigentum Dritter verursacht werden.
5. Der Mieter erklärt bereits jetzt, die Vermieterin hinsichtlich aller Nachteile im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Bauführungen bzw. Veränderungen am Mietgegenstand schad- und klaglos zu halten. Dies gilt auch für allfällige Ansprüche Dritter, insbesondere anderer Mieter der Feriensiedlung, die aus Anlass solcher Arbeiten gegenüber der Vermieterin geltend gemacht werden, sowie für die Erfüllung bzw. Einhaltung aller behördlicher Auflagen.

§ 14. Rechtsnachfolge

1. Im Falle des Ablebens des Mieters treten dessen gesetzliche Erben grundsätzlich als Gesamtrechtsnachfolger in den bestehenden Vertrag für die verbleibende Restlaufzeit mit allen Rechten und Pflichten ein. Für den Fall eines Legats ist der Legatar berechtigt, in den

bestehenden Vertrag für die verbleibende Restlaufzeit mit allen Rechten und Pflichten einzutreten.

Für den Fall, dass mehrere Rechtsnachfolger von Todes wegen vorhanden sind, haben diese binnen vier Wochen nach Einantwortung einen gemeinsamen Vertreter oder Zustellbevollmächtigten namhaft zu machen. Sollten die Rechtsnachfolger dies unterlassen, gilt der Älteste von ihnen als Zustellbevollmächtigter für die Übrigen.

2. Haben mehrere Personen den Mietgegenstand gemietet, wird im Falle des Ablebens eines Mieters das Mietverhältnis zwischen Vermieterin und den verbleibenden Mietern im vollen Umfang fortgeführt. Sofern die Mietergemeinschaft bereits einen gemeinsamen Vertreter oder Zustellbevollmächtigten bekanntgegeben hat, bleibt diese Bestellung aufrecht. Sollte dies nicht der Fall sein, gilt die Regelung gemäß § 14 Abs. 1 und ist binnen vier Wochen ein gemeinsamer Vertreter oder Zustellbevollmächtigter namhaft zu machen, widrigenfalls der älteste Mieter als Zustellbevollmächtigter fungiert.
3. Durch Übertragungen von Grundstücken bzw. Rechtsformänderungen auf Seiten der Vermieterin wird dieser Mietvertrag nicht berührt, vielmehr tritt der Rechtsnachfolger der Vermieterin mit allen Rechten und Pflichten in diesen Vertrag ein.

§ 15. Auflösungsgründe

1. Die Vermieterin ist berechtigt, diesen Vertrag ohne Einhaltung einer Frist mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn
 - a) der Mieter trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer vierwöchigen Nachfrist mit der Zahlung des Mietzinses oder sonstiger von ihm übernommener Verpflichtungen in Verzug gerät oder den Mietgegenstand zu einem anderen Zweck (§ 2) als vereinbart benützt;
 - b) der Mieter vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, insbesondere den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt, oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den anderen Mietern in der Siedlungsgemeinschaft das Zusammenleben verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einem Mitglied der Siedlungsgemeinschaft einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten der mit ihm zusammenwohnenden Personen sowie der Personen gleich, denen er den Zutritt zum Mietobjekt ermöglicht hat;
 - c) der Mieter gegen § 12 dieses Vertrages beharrlich verstößt, was dann der Fall ist, wenn der Mieter trotz schriftlicher Abmahnung und Setzung einer (zumindest) vierwöchigen Nachfrist den Verstoß nicht abstellt.

2. Der Mieter ist zur vorzeitigen Vertragsauflösung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt, wenn die Vermieterin trotz schriftlicher Aufforderung und Nachfristsetzung gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrags verstößt oder den Mieter in sonstiger Weise bei der vertraglichen Ausübung seiner Rechte hindert.

Sollte das Mietverhältnis einem der in § 15 Abs 1 genannten Gründe von der Vermieterin rechtswirksam vorzeitig aufgelöst werden, erlischt das Vorschlagsrecht des Mieters gemäß § 11 sechs Monate nach Zugang der Auflösungserklärung beim Mieter. Für den Fall, dass über die Frage der Rechtswirksamkeit der Auflösungserklärung der Vermieterin binnen sechs Monaten nach deren Zugang beim Mieter ein gerichtliches Verfahren eingeleitet wird, erlischt das Vorschlagsrecht des Mieters gemäß § 11 erst sechs Monate nach rechtskräftiger Beendigung dieses Verfahrens.

§ 16. Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses durch Zeitablauf oder Kündigung des Mieters ohne Namhaftmachung eines Nachmieters oder Kündigung durch die Vermieterin hat der Mieter - unter Berücksichtigung der mit dem ordentlichen Gebrauch verbundenen normalen Abnutzung - den Mietgegenstand in gutem Zustand an die Vermieterin zurückzustellen. Sämtliche Schlüssel, auch die vom Mieter selbst angeschafften, sind der Vermieterin zu übergeben.
2. Vom Mieter hergestellte Bauwerke, Änderungen oder Investitionen sind nach Wahl des Mieters entweder am Mietgegenstand zu belassen oder vom Mieter zu entfernen. In letzterem Fall sind die Beschädigungen der Substanz und eine allfällige Beeinträchtigung der Verwertungsmöglichkeit des Mietgegenstandes auf Kosten des Mieters zu beheben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
3. Entscheidet sich der Mieter für die Belassung der von ihm hergestellten Bauwerke, Änderungen oder Investitionen am Mietgegenstand, so hat er dies
 - bei Eigenkündigung gleichzeitig mit dieser Aufkündigung,
 - bei Zeitablauf längstens 3 Monate vorher oder
 - bei Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin binnen 14 Tagen nach Rechtswirksamkeit dieser Kündigungbekanntzugeben, wobei hierfür die Schriftform ausdrücklich empfohlen wird, widrigenfalls er zur Entfernung verpflichtet ist. Für den Fall der fristgerechten Mitteilung steht dem Mieter grundsätzlich eine Ablöse zum Bauwert gemäß § 10 Abs 5 lit a zu, wobei im Streitfall über die Höhe des Bauwertes die Bestimmung des § 10 Abs 6 analog anzuwenden ist. Diese Ablöse ist seitens der Vermieterin nicht zu bezahlen, wenn die tatsächlich anfallenden Abbruchkosten für die vom Mieter auf dem Bestandsobjekt hergestellten Bauwerke, Änderungen oder Investitionen den Bauwert übersteigen.

4. Der Mieter ist jedenfalls verpflichtet, so rechtzeitig die Liegenschaft zu räumen, dass der Mietgegenstand ab dem der Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Tag weitervermietet werden kann.
5. Der Mieter haftet für allfällige Schäden oder Rechtsfolgen der von ihm verschuldeten Verzögerung bei der Räumung. Weiters ist der Mieter verpflichtet, bis zur tatsächlichen Rückstellung der Vermieterin ein angemessenes Benützungsentgelt zu bezahlen. Im Falle der gerichtlichen Räumung ist die Vermieterin berechtigt, die geräumten Fahrnisse freihändig zu marktüblichen Konditionen zu verkaufen. Sollte daraus nach Verrechnung mit den Forderungen der Vermieterin gegen den Mieter noch ein Erlös verbleiben, ist er dem Mieter auszufolgen.
6. Der Mieter verzichtet – sofern im Einzelfall keine gesonderte Vereinbarung getroffen wird – auf jeden, die Ablöse gemäß § 16 Abs 3 dieses Vertrages übersteigenden Ersatzanspruch. Ausdrücklich abbedungen werden die Ansprüche gemäß §§ 1097 und 1037 ABGB. Dieser Verzicht gilt nicht für eine Auflösung des Vertrages gemäß § 15 Z 2.
7. Der Mieter ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses oder Ausübung des Aufgriffrechtes gemäß § 11 Abs 2 dieses Vertrages sämtliche Erklärungen und Unterschriften auf seine Kosten abzugeben, damit das Bauwerk in das Eigentum der Vermieterin oder einer von ihr namhaft gemachten Person übergehen kann. Davon ausgenommen sind nur die Fälle, dass der Mieter sein Wahlrecht auf Entfernung des Bauwerkes ausübt oder das Bauwerk mit Zustimmung der Vermieterin gemäß § 11 an Dritte übertragen wird.

§ 17. Schlussbestimmungen

1. Die mit der Errichtung und mit der Vergebührung dieses Mietvertrages verbundenen Kosten trägt der Mieter, wobei die Kosten, die gewöhnlich mit der Begründung und/oder Beendigung von Miet- bzw. Nutzungsverhältnissen zusammenhängen, grundsätzlich dem laufenden Verwaltungsaufwand zugerechnet werden, wofür ein einmaliger Pauschalbetrag in Höhe von € 850,00 in Rechnung gestellt wird; die Vergebührung des Mietvertrages beträgt € 0,00. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst
2. Mehrere Mieter oder Personengemeinschaften haften der Vermieterin für alle aus diesem Vertrag abgeleiteten Ansprüche zur ungeteilten Hand.
3. Solange der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse des Mieters nachweisbar schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an der in diesem Vertrag angegebenen Anschrift mit der Wirkung, dass sie den Mietern als zugekommen gelten. Die Mieter bevollmächtigen einander unwiderruflich, Erklärungen und Empfangnahmen auch mit Rechtswirksamkeit für den anderen Mitmieter vornehmen zu dürfen.
4. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jede Vertragspartei ein Exemplar erhält.
5. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen) so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen

unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

6. Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) auf dieses Vertragsverhältnis nicht anzuwenden sind, mit Ausnahme jener zwingenden Bestimmungen, welche – unter Berücksichtigung und im Hinblick auf den Geltungsbereich gemäß § 1 MRG – nicht der freien Parteiendisposition unterliegen, wobei die Anwendung des MRG so weitreichend als möglich ausgeschlossen wird. Soweit auf Bestimmungen des MRG verwiesen wird, ist darunter lediglich die Abrede der sinngemäßen Anwendung dieser Bestimmungen zu verstehen, nicht aber die darüberhinausgehende Vereinbarung der Anwendung dieser (oder sämtlicher) Bestimmungen des MRG.
7. Soweit in diesem Vertrag personenbezogene Bezeichnungen in männlicher oder weiblicher Form angeführt sind, beziehen sich diese auf alle Menschen in gleicher Weise. Personenbezogene Daten in der Einzahl beziehen sich im Falle von mehreren Vermietern bzw. Mietern auf die jeweilige Mehrzahl.
8. Der Mieter stimmt der Weitergabe seiner personenbezogenen Daten im Rahmen der Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung ausdrücklich zu.

Eisenstadt, am

.....
"Vermieterin"
FN 000000x

.....
Name Nachmieter
geb. 28.01.1989

Beilagen:

- Lageplan des Mietgegenstandes Beilage ./1
- Siedlungsordnung Beilage ./2 idgF
- Bestandsaufnahme-Protokoll vom 01.09.2022 Beilage ./3
- Aufstellung der Betriebskosten Beilage ./4 idgF

SIEDLUNGSORDNUNG FÜR DIE ESTERHÁZY'SCHEN FERIENSIEDLUNGEN

Die Esterházy'schen Feriensiedlungen sollen ihren Mietern einen angenehmen und erholsamen Aufenthalt bieten. Zur Gewährleistung dieses Erholungscharakters der Feriensiedlungen wird als wesentlicher und integrierender Bestandteil des Mietvertrages die nachstehende Siedlungsordnung erlassen:

1. Bebauung der Mietgrundstücke

Die gegenständliche Feriensiedlung ist als Baugebiet für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 3, lit. g des Bgld. Raumplanungsgesetzes gewidmet.

Die besonderen Bebauungsvorschriften für die Feriensiedlung sowie die sonstigen Bestimmungen der Bgld. Bauordnung sind einzuhalten.

Da die für die Verbauung vorgesehenen Flächen teilweise aufgeschüttet wurden und somit einen unterschiedlichen Verdichtungsgrad aufweisen, soll eine Verbauung mit Ferienwohnhäusern gegebenenfalls nur mit setzungsunempfindlichen Konstruktionen erfolgen. Für eventuelle ungleichmäßige Setzungen und daraus resultierende Schäden aller Art übernimmt der Vermieter keine Haftung. Die Verbauung des Mietgrundstückes erfolgt ausschließlich zu Lasten und auf Gefahr des Mieters.

Die Errichtung von alleinstehenden Nebengebäuden ist nicht gestattet. Bauprovisorien (Bauhütten, Wohnwagen usw.) sind nur während der Dauer der Bauherstellung des Superädifikates zulässig und müssen nach Erteilung der Benützungsbewilligung unverzüglich entfernt werden.

Die Errichtung von Einbauten in die Wasserfläche (Stege, Plateaus etc.) sind nur dann gestattet, wenn der Vermieter dazu seine ausdrückliche Genehmigung erteilt und auch eine Zustimmung seitens der Behörden (Wasserrechtsbehörde etc.) vorliegt.

2. Reinhaltung, Instandhaltung und Nutzung der unmittelbaren Umgebung der Mietgrundstücke

Die an die jeweiligen Mietgrundstücke angrenzenden und auch gegenüberliegenden Abschnitte der Zufahrtsstraßen sind von Ablagerungen jeglicher Art frei zu halten; so ist insbesondere die Lagerung von Baumaterialien, Bauschutt und Gartenabfällen nur vorübergehend für den unmittelbar erforderlichen Zeitraum bis zur ehesten Verwendung bzw. bis zum ehesten Abtransport gestattet.

Fahrzeuge aller Art, sowie Anhänger sind grundsätzlich auf der vom jeweiligen Mieter gemieteten Parzelle abzustellen. Keinesfalls dürfen Fahrzeuge sowie Anhänger auf anderen, als vor der jeweiligen Parzelle gelegenen Flächen abgestellt werden. Anlagen zur Aufnahme oder zum Abfluss des Oberflächengewässers (Künettierungen, Halbschalengerinne etc.) sind grundsätzlich von Ablagerungen jeglicher Art frei zu halten.

Das Betreten der an die Feriensiedlung allenfalls angrenzender Ackerflächen und die Verunreinigung derselben durch Abfälle ist strengstens untersagt.

Die Mieter sind verpflichtet, die an ihr Mietgrundstück unmittelbar angrenzenden Abschnitte der Badewege und Grünflächen ordentlich, ortsüblich, instand zu halten, insbesondere dort auch regelmäßig zu mähen (für eine entsprechende Grasbewachung ist zu sorgen) sowie Abfälle und Unrat zu entfernen.

Das Befahren der Badewege mit Fahrzeugen jeglicher Art ist verboten.

3. Vermeidung von Belästigung der Nachbarn

Die Störung der Nachbarn durch Rauch-, Geruch-, Lärmbelästigung u.dgl. ist zu vermeiden; das offene Verbrennen von Materialien jeglicher Art auf oder vor den Mietgrundstücken ist daher grundsätzlich nicht gestattet. An der jeweiligen Parzellengrenze darf kein Grill aufgestellt werden.

Die Mieter haben die Bewachung und Begrünung ihrer Mietgrundstücke so zu pflegen, dass die Nachbarn nicht in ortsunüblicher Weise gestört werden, ihnen besonders nicht durch dichten und hohen Baumwuchs in unzumutbarer Weise Licht und Sonne entzogen wird sowie die Pflege deren Mietgrundstücke durch Unkrautsamenflug nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Die Mieter haben alles zu vermeiden, was geeignet ist, Nachbarn in ihrem Recht auf Ruhe und Erholung einzuschränken; insbesondere ist die Lautstärke von Radio-, Fernseh- und sonstigen Tonwiedergabegeräten so einzustellen, dass die anderen Mieter dadurch nicht gestört werden; es ist überhaupt darauf zu achten, dass auf den Mietgrundstücken jede Lärmentwicklung vermieden wird.

Die Lichtquellen an Haus und Garten sind so anzubringen und eventuell abzuschirmen, dass der Lichteinfall auf das eigene Mietgrundstück beschränkt bleibt und die Nachbarn durch Lichtquellen nicht geblendet werden.

Das Arbeiten mit Motormähern und ähnlichen lärmerzeugenden Geräten (auch Baumaschinen und Bastelgeräten) ist während des ganzen Jahres - also nicht nur während der Urlaubszeit - auf die Zeit von 9 Uhr bis 12 Uhr und von 15 Uhr bis 19 Uhr einzuschränken. Diese Arbeiten dürfen nur an Wochentagen und keinesfalls an Sonn- und Feiertagen durchgeführt werden. Für den Fall, dass wegen schlechter Witterung der Rasen am Samstag nicht gemäht werden kann, ist am darauffolgenden Sonntag das Rasenmähen von 9 Uhr bis 11 Uhr zulässig. Analoges gilt für die gesetzlichen Feiertage. Die Umstellung von Benzin- auf geräuscharme Elektrogeräte bei Rasenmähern ist anzustreben.

Da die Monate Juni, Juli und August primär der Erholung vorbehalten sind, sind Baumaßnahmen nur in Ausnahmefällen und zwar nur für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, nämlich wenn dringend erforderlich, (z.B.: Behebung eines Rohrbruchs) gestattet.

Haustiere dürfen die benachbarten Parzellen nicht betreten, dies ist von den jeweiligen Eigentümern der Tiere sicher zu stellen. Es dürfen nur solche Tiere gehalten werden, die keine ortsunübliche Lärmerregung und Geruchsbelästigung verursachen.

Hinsichtlich des Düngens der Gartenflächen und der Schädlingsbekämpfung ist der Einsatz von Pestiziden, Herbiziden und Insektiziden verboten.

4. Verkehr:

Auf sämtlichen Verkehrsflächen gilt die StVO. Die für die Zufahrtsstraßen jeweils geltenden und die überall angebrachten Hinweistafeln sind unbedingt zu beachten und die Höchstgeschwindigkeitsgrenzen einzuhalten.

5. Benützung vorhandener Gewässer und Gemeinschaftsanlagen

Die in der Feriensiedlung gelegenen Gewässer dienen - soweit deren Beschaffenheit dies zulässt - in erster Linie Badezwecken. Die Benützung der Gewässer (Baden, Eislaufen etc.) sowie sämtlicher Gemeinschaftsanlagen erfolgt auf eigene Gefahr. Eine Haftung für Personen- oder Sachschäden aus welchem Rechtsgrund immer, insbesondere auch für den allfälligen Verlust von Gegenständen, wird vom Vermieter nicht übernommen.

Das Anschwimmen und das Betreten von fremden Badestegen und Grundstücken, die nicht der gemeinsamen Nutzung gewidmet sind, ist untersagt.

Auf die Reinhaltung aller Gemeinschaftsanlagen, des Ufers und insbesondere des Seewassers ist im Interesse aller Benützer größter Wert zu legen. Deswegen dürfen auch auf Mietgrundstücken keine Düngemittel oder chemische Schädlingsbekämpfungsmittel verwendet werden. Jegliche Verunreinigung, insbesondere des Wassers aber auch der Straßen, Grünanlagen etc. durch Abfälle sowie jegliches Waschen oder Reinigen von Werkzeugen u.dgl. im See ist verboten. Auch das Autowaschen ist im Bereich der gesamten Feriensiedlung verboten.

In diesem Zusammenhang wird auf das Umweltschutzgesetz sowie auf die darin enthaltenen Verwaltungsstrafen hingewiesen.

Die Fütterung von Fischen sowie auch Wasservögeln jeglicher Art ist verboten.

Eine Wasserentnahme aus dem See zum Beregnen ist nicht gestattet. Die Entnahme von Grundwasser (Brunnenschlagen) auf dem Mietgegenstand ist nicht gestattet.

Mieter von Ufergrundstücken haben darauf zu achten, dass Äste von Bäumen und Sträuchern nicht über die Wasserfläche ragen, damit nicht die Wasserqualität durch das herabfallende Laub beeinträchtigt wird. Auf Ufergrundstücken bzw. in Ufernähe ist das Neuauspflanzen von laubtragenden Bäumen und Gewächsen daher untersagt. Es ist generell ein allmählicher Ersatz der laubtragenden Bäume und Gewächse durch immergrüne Gehölzer (Koniferen u.dgl.) anzustreben. Weiters dürfen Mieter von Ufergrundstücken ihre Zäune nur bis zur im allgemeinen sichtbaren Maximalhöhe des Wasserstandes errichten. Die bei niedrigem Wasserstand sich ergebende Uferzone kann aber nicht als allgemein zugänglicher Rundweg angesehen werden sondern bleibt den anrainenden Mietern zur Nutzung vorbehalten.

Es ist nicht gestattet, die der gemeinsamen Nutzung gewidmeten Weg-, Ufer- oder Wasserflächen fremden Personen durch den Zutritt über die Mietgrundstücke zugänglich zu machen.

Das gemeinsame Ufer ist als Zugang zur Wasserfläche vorgesehen. Es darf nicht als Lagerplatz und für längeren Aufenthalt verwendet werden. Ebenso ist das Aufstellen von Zelten sowie das Feuermachen, Kochen, Grillen etc. auf allen Gemeinschaftsanlagen untersagt.

6. Benützung vorhandener Gewässer durch Surfgeräte und Boote

Um eine Gefährdung von Badenden zu vermeiden, haben Boots- und Surfbrettbenützer größtmögliche Vorsicht walten zu lassen und - abgesehen von An- und Ablegemanövern - einen Sicherheitsabstand von mindestens 20 m zu den Badenden und Badestegen bzw. zu den Ufern einzuhalten. Für verursachte Schäden - auch Dritten gegenüber - ist der Verursacher alleine haftbar und hat dieser den Vermieter schad- und klaglos zu halten.

Um die erwähnte Vorrangigkeit der Gewässer für Badezwecke zu gewährleisten, behält es sich der Vermieter jedoch vor, das Surfen und Bootfahren einzuschränken oder auch gänzlich zu untersagen. Jedenfalls ist die beabsichtigte Benützung von Surfgeräten dem Vermieter unter Bekanntgabe der auf dem Segel angebrachten oder anzubringenden und vom Ufer aus mit dem freien Auge deutlich ablesbaren Nummer anzuzeigen. Die anzubringende Nummer soll mit der Orientierungsnummer des Mietgrundstückes identisch sein (z.B. Straße IX Nr. 13 = IX-13). Die Genehmigung seitens des Vermieters erfolgt daraufhin nach Maßgabe und unter Beachtung einer nicht zu überschreitbaren Gesamtzahl. Weiters müssen alle Surfer eine nachweisbare Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben. Mit nicht gekennzeichneten und nicht versicherten Surfgeräten darf die Wasserfläche nicht benützt werden.

Das Anbringen von Bojen ist nicht gestattet.

Boote und Surfbretter sind auf der jeweilig gemieteten Parzelle aufzubewahren – nicht im Gewässer.

Das Befahren der Wasserfläche mit Motorbooten jeglicher Art, größeren Booten und mit lärmerzeugenden Modellbooten sowie das Abstellen jeglicher Wasserfahrzeuge auf den Gemeinschaftsanlagen ist untersagt.

Die Einhaltung dieser Vorschriften wird von den Organen des Vermieters kontrolliert.

7. Hundehaltung

Die Mitnahme von Hunden auf die Gemeinschaftsanlagen (Badewege, Ufer) sowie das Baden der Hunde im See ist aus hygienischen Gründen verboten. Im Bereich der gesamten Feriensiedlung sind Hunde an der Leine zu führen und der Hundekot ist vom jeweiligen Eigentümer des Tieres zu entfernen.

8. Allgemeines

Die Mieter haben sich bereits in den Mietverträgen zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Verstöße gegen diese Siedlungsordnung können zur Auflösung des Mietverhältnisses führen.

Der Vermieter ist bestrebt, durch seine Organe für die Einhaltung dieser Siedlungsordnung zu sorgen; es ist daher deren Anordnungen Folge zu leisten.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass der Mieter auch für das Verhalten der ständigen und fallweisen Mitbenützer seines Mietgrundstückes, insbesondere auch für die Einhaltung der Siedlungsordnung durch diese Personen, haftet und den Vermieter schad- und klaglos hält.

Eisenstadt, im Feber 2008