MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. der Marktgemeinde Steinbrunn, Rathaus, 7035 Steinbrunn, als Vermieterin einerseits, im Folgenden kurz **Vermieterin** genannt und

2.

wie folgt:

I.

Die Marktgemeinde Steinbrunn vermietet an den Mieter und dieser mietet ein Teilstück der Parzelle Nr. im Ausmaß von m2. Dieses Teilstück ist im Lageplan des DI Mödlagl, , mit der Nummer ausgewiesen und wird mit der Objektadresse bezeichnet.

II.

Das gegenständliche Mietverhältnis beginnt am 1.1.2021 und endet am 31.12.2040.

III.

Dem Mieter wird sowohl ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB (falls die Vermieterin zwischenzeitlich das Eigentum an den vertragsgegenständlichen Flächen erworben hat) als auch ein Vormietrecht nach Ablauf der Vertragsdauer eingeräumt.

Das Vormietrecht berechtigt ihn, einmalig und zwar binnen dreißig Tagen nach geschehener Aufforderung, dieses zu den gebotenen Konditionen geltend zu machen. Wird innerhalb dieser Frist eine solche Erklärung bei der Vermieterin einlangend nicht abgegeben, ist sein Vormietrecht erloschen.

IV.

Der jährliche Mietzins beträgt derzeit € pro m² zuzüglich allfälliger gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Zahlung des Mietzinses hat jährlich bis spätestens 30. Mai bei fünftägigem

Respiro zu erfolgen. Der vereinbarte Mietzins wird wertgesichert nach dem vom Statistischen Zentralamt verlautbarten Index für Verbraucherpreise 2015, wobei Grundlage für die Wertsicherungsberechnungen die für den Monat Jänner 2021 verlautbarte Indexzahl ist. Sollte der Verbraucherpreisindex nicht mehr verlautbart werden, gilt ein allfälliger Nachfolgeindex bzw. vergleichbarer Index oder in Ermangelung eines solchen die Ermittlung durch Sachverständigen als vereinbart.

V.

Zusätzlich zum vereinbarten Mietzins hat der Mieter alle auf das Mietobjekt entfallenden Steuern, Abgaben, Umlagen und sonstigen öffentlichen Leistungen und Kosten zu tragen. Diese werden ihm von der Vermieterin periodisch vorgeschrieben und sind fristgerecht nach Vorschreibung bzw. Rechnungslegung zu bezahlen. Zahlungen haben ausschließlich an die Vermieterin zu erfolgen. Bei Zahlungsverzug sind vom Mieter Verzugszinsen in der Höhe von 4 % von dem gesamten aushaftenden Betrag zu entrichten.

VI.

Eine Aufrechnung von Forderungen des Mieters gegenüber der Vermieterin, auf welchen Rechtstitel auch immer sich die Forderung gründet, gegen Forderungen aus diesem Vertragsverhältnis wird ausdrücklich ausgeschlossen.

VII.

Der Mieter ist berechtigt, auf dem Mietobjekt auf seine Kosten und Gefahr ein Ferienwohnhaus, eine Garage und ähnliche Anlagen zu errichten, welche Anlagen als Superädifikate im Sinne des § 435 ABGB gelten. Hierbei hat der Mieter alle bestehenden behördlichen Vorschriften und Anordnungen, insbesondere die jeweils geltenden Bestimmungen der Burgenländischen Baugesetzes, der Bauverordnung inkl. OIB Richtlinien 1-6 und allfälliger Bebauungsbestimmungen, zu erfüllen und strengstens einzuhalten. Der Eigentümer der Superädifikate hat mit dem Mieter ident zu sein.

Der Mieter ist für alle wie immer gearteten Schäden aus Anlass der Durchführung dieser Arbeiten, Bauführungen, insbesondere auch für allfällige Schäden, welche durch vorschriftswidrige Durchführung der Arbeiten entstehen, voll verantwortlich und allein haftbar.

Der Mieter ist verpflichtet, die von ihm gemietete Fläche gegenüber der Zufahrtsstraße mit einem ordnungsgemäßen Zaun abgeschlossen zu halten bzw. im Falle der Baufälligkeit etc. einen ordnungsgemäßen Zaun wiederherzustellen. Geschieht dies nicht binnen angemessener Frist, so ist die Vermieterin berechtigt, diesen Abschluss auf Kosten des Mieters ersatzweise vorzunehmen.

Darüber hinaus ist der Mieter weiters verpflichtet, auf seine Kosten und Gefahr, die von ihm gemietete Fläche an der unteren Seite in Richtung Steinbrunner Straße ebenfalls mit einem ordnungsgemäßen Zaun gegenüber dem Nachbarplatz abgeschlossen zu halten bzw. den Zaun im Falle der Baufälligkeit ordnungsgemäß wiederherzustellen.

Durch die Gestattung der Errichtung der Baulichkeiten und sonstigen Anlagen gemäß der vorstehenden Absätze erwächst dem Mieter kein Anspruch auf Übertragung der verbauten Grundflächen in sein Eigentum. Dem Mieter steht gegenüber der Vermieterin hinsichtlich dieser Superädifikate und damit im Zusammenhang stehenden Investitionen, Aufwendungen und Herstellungen kein wie immer geartetes Recht auf Vergütung, Aufwandersatz, Ablöse etc. zu. Sämtliche Bauführungen, Investitionen und Herstellungen jeglicher Art gehen somit ausschließlich zu Lasten und Gefahr des Mieters.

Soweit die vom Mieter errichteten, auf dem Mietobjekt befindlichen Bauten, Baulichkeiten oder sonst verbundene feste Anlagen und Werte bei Beendigung des Mietvertrages nicht ohne wesentliche Wertminderung entfernt werden können, gehen sie mit Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über. Ist die Vermieterin zu einer Verlängerung des Mietvertrages unter gleichen Bedingungen und eines marktüblichen Bestandzinses nicht bereit, so hat die Vermieterin dem Mieter diese ins Eigentum übernommenen Werte zum Verkehrswert zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses zu ersetzen.

VIII.

Der Mieter ist verpflichtet, alle mit dem Mietobjekt in Zusammenhang stehenden gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften und Anordnungen gewissenhaft zu beachten und einzuhalten.

Der Mieter und die Mitbenützer seines Mietobjektes haben sich so zu verhalten, dass andere Mieter oder Nachbarn nicht gestört oder belästigt werden. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich des Parkens von Kraftfahrzeugen.

Der Mieter haftet auch für das Verhalten der ständigen oder fallweisen Mitbenützer seines Mietobjektes. Für jeden vom Mieter oder den Mitbenützern eines Mietobjektes verursachten Schaden trägt der Mieter die volle Verantwortung und Haftung.

IX.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu privaten Wohnzwecken, jedwede Änderung der Benützungsart ist verboten. Die (auch nur teilweise) Untervermietung oder Weitergabe des Mietobjektes an Dritte – in welcher Form auch immer - ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

X.

Die Vermieterin haftet nicht für allfällige Schäden, welche ohne ihr Verschulden dem Mieter, insbesondere etwa durch Naturgewalt oder sonstige höhere Gewalt oder durch Verschulden dritter Personen entstehen. Solche Schadensereignisse berechtigten den Mieter nicht, eine Verminderung des Mietzinses zu begehren.

XI.

Die Vermieterin ist berechtigt, bei groben Verstößen gegen die Vertragsbestimmungen den Vertrag mit sofortiger Rechtswirksamkeit aufzulösen.

Als grobe Vertragsverstöße sind insbesondere anzusehen:

1.) Nichtbezahlung des fälligen Mietzinses und aller von der Vermieterin vorgeschriebenen Beträge gemäß Punkt V. des Vertrages, aus welchen Gründen auch immer, trotz
Setzung einer vierwöchigen Nachfrist und fruchtlosem Verstreichen dieser Frist;

2.) Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietobjektes bzw. Superädifikates ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Vermieterin;

3.) Verstoß gegen gesetzliche oder behördliche Vorschriften oder Anordnungen oder gegen die im Punkt VIII. enthaltenen Bestimmungen.

Darüber hinaus ist die Vermieterin berechtigt, den Mietvertrag aufzulösen, wenn und sobald das Superädifikat des Mieters im Zuge eines Insolvenzverfahrens als Massevermögen einer Verwertung zugeführt wird.

Der Mieter ist zur vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn die Vermieterin wesentliche Bestimmungen des Vertrages verletzt oder den Mieter in sonstiger Weise an der Ausübung seiner Vertragsrechte hindert.

XII.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Einhaltung der Vertragsbestimmungen bei begründetem Verdacht bzw. bei Gefahr im Verzug jederzeit durch ihre Organe überprüfen zu lassen und den Mietgegenstand zu betreten, wobei nach Möglichkeit der Mieter oder sein Vertreter spätestens beim Betreten davon in Kenntnis zu setzen ist.

XIII.

Bei Ableben des Mieters ist der Erbe berechtigt, in den Vertrag einzutreten. Sind mehrere Erben vorhanden, so haben diese binnen vier Wochen ab Einantwortung aus ihrem Kreis einen Mieter namhaft zu machen. Erfolgt dies nicht binnen dieser Frist, geht das Eintritts- bzw. Mietrecht verloren.

XIV.

Der Mieter ist verpflichtet, sowohl an das Wasserleitungs-, als auch an das Strom- und Kanalnetz anzuschließen und die von der Gemeinde hierfür vorgeschriebenen Beträge fristgerecht zu bezahlen.

XV.

Es wird ausdrücklich festgehalten und von beiden Vertragsteilen anerkannt, dass auf das gegenständliche Mietverhältnis die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes oder allfälliger Nachfolgebestimmungen in keiner Weise anzuwenden sind.

XVI.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, dies gilt auch für das Abgehen von der Schriftform selbst.

XVII.

Der Vertrag geht auf Seiten der Vermieterin auf einen allfälligen Rechtsnachfolger über. Die Vermieterin ist berechtigt, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertragsverhältnis in eine Gesellschaft einzubringen.

XVIII.

Die Vertragsteile vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis die ausschließliche und alleinige Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Eisenstadt.

XIX.

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages, damit verbundene Gebühren, Abgaben und Auslagen, welcher Art immer, werden ausschließlich vom Mieter getragen.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon jeder Vertragsteil eine erhält.

Steinbrunn, am

Für die Vermieterin: Mieter:

Bürgermeister:

Gemeindevorstand:

MARKTGEMEINDE STEINBRUNN
Bezirk Eisenstadt-Umgebung
Burgenland

Gemeinderat: