

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Herr **Ing. Christian Eberhardt-Motzelt, M.A.**, geboren am 06.06.1984

wohnhaft in Karl Auer von Welsbachweg 11, 7000 Eisenstadt

als grundbücherlicher Eigentümer von der Liegenschaft Einlagezahl 1199 der Katastralgemeinde 30018 Rust im Burgenland, Bezirksgericht Eisenstadt.

Bankkonto: IBAN: AT31 1420 0200 1147 3220,

bei Easy Bank (BIC: EASYATW1)

als Vermieter, im Folgenden geschlechtsneutral „*Vermieter*“ genannt einerseits

und

2. Herr XXXXX, geboren am **xx.xx.xxxx**, SVA Nr. **xxxx xxxxxx**

und Frau XXXXX, geboren am **xx.xx.xxxx**, SVA Nr. **xxxx xxxxxx**

ausgewiesen durch den amtlichen Lichtbildausweis:

Reisepass, Nr. **xxxxx** ausgestellt von Magistrat Wien MBA **xxxxxxxxxx**.^[1]_{ISEP}

derzeit wohnhaft in **xxxxx, POSTLEITZAHL, STADT**

als Mieter, im Folgenden geschlechtsneutral „*Mieter*“ genannt andererseits

wie folgt:

§ 1.

Mietgegenstand

(1) Gegenstand des Mietvertrages ist das Appartement im 1.Stock des Hauses 7072 Rust, Am Sportplatz 11, welches auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde. Der Mietgegenstand fällt unter § 1 Abs 4 Z. 1 MRG und besteht aus 1 Zimmer (Loft mit Wohnküche und Schlafbereich), 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellraum. Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen, befinden sich in funktionstüchtigem Zustand. Die Ausstattung der Küche ist in Anlage A beschrieben. Der Mietgegenstand ist in dem als Anlage B angeschlossenen Grundriss eingezeichnet und wird sich bei Übergabe in ordnungsgemäßem und ausgemaltem wie möblierten Zustand laut Fotodokumentation befinden.

(2) Vermietet wird nur das Innere des Mietgegenstandes inklusive darin befindlicher Ausstattung die abseits der Anlage A und B fototechnisch dokumentiert ist, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses.

§ 2.

Dauer des Mietverhältnisses

(1) Das Mietverhältnis beginnt am **XX.XX.XXXX** und endet am **XX.XX.XXXX** ohne dass es einer weiteren Aufkündigung bedarf. Hinweis zu befristeten Mietverträgen für Kurzzeitvermietung: Gem. § 1 Abs. 2 Z 5 MRG sind Wohnobjekte in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen (Ein- oder Zwei-Familienhäuser) von den Bestimmungen bzgl. Mindest - Mietdauer ausgenommen.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

(3) Unbeschadet aller sonstigen gesetzlicher und vertraglicher Bestimmungen ist der Vermieter berechtigt, die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages aus wichtigem Grund zu erklären, insbesondere wenn über den Mieter ein Konkursverfahren eröffnet wird, oder ein Eröffnungsantrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird.

§ 3.

Gebrauchsrecht des Mieters

(1) Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden.

(2) Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

§ 4.

Mietzins, Benützungsentgelt

(1) Der Mieter hat eine eingehende Besichtigung der anzumietenden Räumlichkeiten durchgeführt und ist diesem der genaue Umfang derselben bekannt. Aufgrund der Größe, der Art, der Lage und des Zustandes des Mietgegenstandes, der während der Vermietung am Haus vorgenommenen Bauarbeiten und der in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen beträgt der zwischen Parteien vereinbarte monatliche Hauptmietzins netto € welcher vom Mieter im Vorhinein bis spätestens zum 1. eines jeden Monats auf das Bankkonto IBAN: AT31 1420 0200 1147 3220, bei Easy Bank (BIC: EASYATW1) zu bezahlen ist. Hinzu kommt die Umsatzsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe.

€	Brutto
€	UST
€	Netto

(2) Der Mieter bestätigt, dass der vereinbarte Hauptmietzins für das Appartement angemessen und ortsüblich ist.

(3) Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarte Verbraucherpreisindex 2015 oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung verlautbarte Indexzahl. Der Hauptmietzins erhöht sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis erhöht.

(4) Die durch die Wertsicherung eintretende Erhöhung des Hauptmietzinses wird dem Mieter bei Beginn eines neuen Kalenderjahres vom Vermieter aufgrund der Indexzahl für den davor liegenden Oktober schriftlich bekannt gegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem Zinstermin verpflichtet, der dem Zugang der Mitteilung des Vermieters folgt.

(5) Weigert sich der Mieter nach Beendigung des Vertrages, den Mietgegenstand an den Vermieter zurück zu übergeben, oder wird die Rückstellung des Mietgegenstandes, aus Gründen, die der Vermieter zu vertreten hat, verzögert, hat der Mieter für jeden

begonnenen Monat der Verzögerung ein Benützungsentgelt in der Höhe des Zweifachen des zuletzt geltenden Mietzinses zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer zu bezahlen. Die Geltendmachung eines darüber hinaus gehenden Schadens wird dadurch nicht ausgeschlossen.

§ 5.

Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, sonstige Aufwendungen

(1) Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung des Hauses verbundenen Betriebskosten, Abgaben, Erhaltungsaufwände und sonstigen Aufwendungen (im folgenden einheitlich „Betriebskosten“) im Ausmaß des Nutzflächenanteils zu tragen. Dazu zählen insbesondere die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben analog § 21 MRG, die Auslagen für die Verwaltung analog § 22 MRG sowie die Aufwendungen für die Hausbetreuung analog § 23 MRG sowie die Aufwendungen einer gemeinschaftlichen Aufzuganlage analog § 24 MRG ff. sowie die dem Vermieter vorgeschriebenen Umsatzsteuer, sowie die Kosten für Wasser und Gas. Zu den Betriebskosten gehören die Kosten für eine angemessene Versicherung gegen Glasbruch (hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster) und Sturmschäden abgerechnet pro Wohnung und die jeweils vorgeschriebene Umsatzsteuer.

Mahnungen sind kostenpflichtig. Für jede zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendige oder zweckmäßige Mahnung werden dem Mieter die Mahnspesen in Rechnung gestellt. Die Mahnspesen betragen derzeit bei uneingeschriebenen Mahnungen € 4,00, bei eingeschriebenen Mahnungen € 12,00.

(2) Zur Deckung dieser Betriebskosten, die im Kalenderjahr anfallen, ist der Mieter verpflichtet, eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von **€ xxx,-** zu bezahlen, der gleichzeitig mit dem Mietzins im Vorhinein bis spätestens zum 5. eines jeden Monats fällig ist.

(3) Sofern sich aufgrund der jährlichen Betriebskostenabrechnung der den Mietgegenstand betreffende Anteil an den Betriebskosten betraglich verändert, ändert sich der vom Mieter zu zahlende Betrag für die Betriebskosten im gleichen Ausmaß. Ein bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung entstandenes Guthaben ist dem Mieter anzurechnen; allfällige Nachzahlungen hat der Mieter zu tragen.

(4) In den Betriebskosten nicht enthalten sind jene verbrauchsabhängige Kosten, die direkt verrechenbar sind oder aufgrund gesonderter Zähler ermittelt werden können. Der Mieter verpflichtet sich, diese Kosten im direkten Weg an die Versorgungsunternehmen zu bezahlen und im eigenen Namen Lieferungsverträge mit den Versorgungsunternehmen abzuschließen und den Vermieter für sämtliche derartigen Kosten schad- und klaglos zu halten.

§ 6. **Anzeigeobliegenheit**

(1) Der Mieter hat den Mietgegenstand unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 14 Tagen nach Übergabe eingehend zu untersuchen. Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel oder Abweichungen von diesem Vertrag (im Folgenden gemeinsam Mängel), die dessen Brauchbarkeit beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

(2) Unterlässt der Mieter die rechtzeitige Untersuchung oder die rechtzeitige Anzeige, so gilt der Mietgegenstand als genehmigt (Rechtsverlust), es sei denn, dass es sich um Mängel handelt, die bei der Untersuchung nicht erkennbar waren. Zeigt sich später ein solcher Mangel, so muss die Anzeige bei sonstigem Rechtsverlust unverzüglich nach der Entdeckung gemacht werden; anderenfalls gilt der Mietgegenstand auch in Ansehung dieses Mangels als genehmigt.

(3) Behebt der Vermieter die rechtzeitig angezeigten Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder Rechtsfolgen abzuleiten.

§ 7. **Störung in der Benützung**

Dem Mieter ist bekannt, dass das Haus als Ferienimmobilie vermietet wird mit allen damit einhergehenden Rahmenbedingungen des Zusammenlebens (wechselnder Parteienverkehr, Regelung der Nutzungsrechte und Pflichten dieser Parteien unter <https://www.storchennest-appartement.com/datenschutz>).

§ 8. **Erhaltungspflicht des Mieters**

(1) Der Mieter wird den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand ohne Mängel übernehmen und verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses vollkommen gereinigt in gleich gutem Zustand zurückzustellen. Diese Verpflichtungen des Mieters gelten jedoch nicht für Abnützungen, die sich trotz Anwendung der gehörigen Sorgfalt aus dem gewöhnlichen Gebrauch des Mietgegenstandes ergeben.

(2) 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 regelmäßig und fachgerecht zu warten und instandzuhalten. Der Mieter wird den Mietgegenstand sorgfältig behandeln und in einwandfreiem Zustand erhalten.

(3) Kommt der Mieter seinen Erhaltungspflichten nach Absatz (1) und (2) nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, sämtliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

(4) Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Beschädigungen am Mietgegenstand, dessen Einrichtungen, dem Gebäude und der Gemeinschaftsanlagen, die er, seine Mitbewohner, Angestellten und sonstiges Personal, Kunden, Lieferanten, Professionisten, Besucher oder überhaupt jede Person, welche sich mit Wissen und Willen des Mieters im gegenständlichen Hause aufhält, vorsätzlich oder fahrlässig verursachen.

§ 9.

Änderungen im Mietgegenstand

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Fertigstellung laufender Bauarbeiten, zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist. Der Mieter verpflichtet sich für dringende Maßnahmen während seiner Abwesenheit ständig einen Wohnungsschlüssel dem Vermieter in Verwahrung zu geben und bei Schlossänderung oder Erweiterung jeweils einen Schlüssel jedes Schlosses beim Vermieter zu hinterlegen.

(2) Veränderungen am Mietgegenstand durch den Mieter dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Dabei ist der Mieter verpflichtet, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig, mindestens einen Monat zuvor, nachweislich schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung, entsprechende Ausführungspläne sowie ein Verzeichnis der Gewerbetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Unterfertigung dieser Unterlagen durch den Vermieter ist als schriftliche Zustimmung anzusehen. Die Arbeiten dürfen nur von dazu befugten Gewerbetreibenden geplant und durchgeführt werden. Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen, und hält den Vermieter für Schäden, die anderen Bewohnern im Haus oder Dritten entstehen, schad- und klaglos.

(3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses aus welchem Grund auch immer hat der Mieter keinen Anspruch auf Ersatz der von ihm getätigten Aufwendungen. Der Mieter verzichtet hiermit auf die Geltendmachung von allfälligen Ersatzansprüchen gem. §§ 1036, 1037 und 1097 ABGB. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter den bei Vertragsbeginn gegebenen Zustand auf Kosten des Mieters herzustellen. Macht der Vermieter davon nicht Gebrauch, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über.

§ 10.

Untervermietung und Weitergabe

(1) Jede Untervermietung, Verpachtung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen, in welcher Weise auch immer, sei es ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, durch Übertragung eines Unternehmens (Unternehmensveräußerung oder -verpachtung etc.) oder durch Gründung einer Gesellschaft bzw. Eintritt in eine solche unter Einbringung der Mietrechte, auch bloß der Ausübung nach, ist verboten.

(2) Ein Verstoß gegen eines in Absatz 1 genannten Verbote wird als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

§ 11.

Mitbewohner

~~—— (1) Der Mieter darf den Mietgegenstand nachstehenden Mitbewohnern unentgeltlich zum Gebrauch mitüberlassen:~~

a) ~~—— [.....], geb. [.....] und~~

b) ~~—— [.....], geb. [.....].~~

~~Ein unmittelbarer Anspruch auf Gebrauchsüberlassung zwischen Vermieter und Mitbewohner entsteht dadurch nicht.~~

~~—— (2) Jeder Wechsel unter den Mitbewohnern ist dem Vermieter unter Bekanntgabe des Namens und des Geburtsdatums des ausscheidenden oder neuen Mitbewohners schriftlich bekannt zu geben. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Mieter Personen als Mitbewohner in den Mietgegenstand aufnimmt, welchen ein Eintrittsrecht zustehen kann. § 9 wird dadurch nicht berührt.~~

§ 12.

Kaution

(1) Der Mieter erlegt spätestens bei Unterzeichnung des Mietvertrages **€ 500,-** Anzahlung auf die Kaution. Den Restbetrag der Kaution erlegt der Mieter spätestens bei Beginn des Mietverhältnisses. Zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag erlegt der Mieter Gesamt eine Kaution in der Höhe von **€ 1.500,-**. Die Kaution ist durch Banküberweisung auf das auf Seite 1 genannte Bankkonto des Vermieters zu überweisen. Solange die Kaution nicht zur Gänze erlegt ist, ist der Vermieter berechtigt, den Mietgegenstand zurückzubehalten.

(2) Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

(2) Die Hingabe der Kautions entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautions aufzurechnen.

(3) Muss die Kautions vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

(4) Nach Ende des Mietverhältnisses hat der Vermieter dem Mieter die Kautions zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

§ 13.

Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

(1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufs des Mietgegenstandes mit Miet- bzw. Kaufinteressenten nach vorheriger Anzeige an den Mieter zu besichtigen.

(2) Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

§ 14.

Aufrechnungsverbot

(1) Der Mieter ist nicht berechtigt, mit allfälligen Gegenforderungen gegen die Ansprüche des Vermieters auf Zahlung des Mietzinses und/oder Betriebskosten aufzurechnen oder aus welchem Grund auch immer den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten. Hievon ausgenommen sind Forderungen des Mieters gegenüber dem Vermieter, welche entweder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter schriftlich anerkannt sind.

§ 15.

Hausordnung, Tierhaltung

(1) Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils geltenden Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet. Die gröbliche oder wiederholte Verletzung der Hausordnung wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

(2) Das Halten von Tieren, welche nicht ständig in einem geschlossenen Behältnis untergebracht sind (z.B. Käfig, Aquarium, etc.) ist untersagt. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung wird als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

§ 16.

Kosten

(1) Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben werden vom Vermieter getragen.

§ 17.

Sonstige Bestimmungen

(1) Dieser Vertrag gibt die Absprachen der Vertragsteile richtig und vollständig wieder und setzt allfällige früher getroffene Absprachen außer Kraft. Mündliche Nebenabsprachen oder schriftliche Nebenvereinbarungen bestehen nicht.

(2) Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig, unmöglich, unwirksam oder sonst undurchführbar (im folgenden einheitlich: „ungültig“) sind oder werden, hat dies nicht die Ungültigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Die Vertragsteile werden in diesem Fall anstelle der ungültigen Bestimmung/en solche Regelungen vereinbaren, die der gemeinsamen wirtschaftlichen Absicht der Parteien zum Zeitpunkt des Vertragsabschluss der ungültigen Bestimmung/en am nächsten kommen. Sollte jedoch diese gemeinsame Absicht nicht zu ergründen sein, dann ist die ungültige Bestimmung unter Berücksichtigung des hypothetischen Parteiwillens, der Übung des redlichen Verkehrs, des Grundsatzes von Treu und Glauben sowie der Verkehrsauffassung durch eine Bestimmung zu ersetzen, die der Gesamtregelung des Vertrages gemessen an den Interessen der Vertragsteile und der Zumutbarkeit am besten entspricht.

(3) Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, um rechtswirksam zu sein, der Schriftform. Diese ist auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis erforderlich. Die „sichere elektronische Signatur“ nach dem Signaturgesetz erfüllt nicht das rechtliche Erfordernis der eigenhändigen Unterschrift im Sinne dieser Bestimmung.

(4) Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Vermieter auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der Mieter erklärt, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des Vermieters zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

(5) Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse schriftlich nachweislich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie als dem Mieter zugekommen gelten.

(6) Außerhalb des Mietobjektes dürfen Antennen- und Satellitenanlagen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters errichtet werden. Einvernehmlich wird festgelegt, dass eine allfällige Montage ausschließlich auf nicht einsehbaren Dachbereich oberhalb des obersten Geschosses erfolgt und Verbindungsleitungen in den Allgemeinbereichen ausschließlich unter Putz verlegt werden. Es ist der Vermieter jedenfalls schad- und klaglos zu halten.

(7) Jeder Mieter sollte eine entsprechende Versicherung für alle von ihm eingebrachten Fahrnisse, insbesondere gegen Einbruch, Diebstahl, Feuer, Leitungswasseraustritt und Glasbruch abschließen, da der Vermieter für Schäden aus diesem Titel keine Haftung übernimmt.

(8) Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jeder Vertragsteil eine erhält.

§ 18.

Maßgebliches Recht, Gerichtstand

(1) Auf diesen Vertrag ist ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden.

(2) Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Mietvertrag ist ausschließlich jenes Gericht zuständig, in dessen Sprengel der Mietgegenstand gelegen ist.

HAUSORDNUNG

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet.

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich deren Beschäftigten sowie für Besucher und Personal.

2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.

3. Jedes die übrigen Nutzer des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben die Mieter darauf

zu achten, dass die übrigen Nutzer durch Geräusche nicht gestört werden. Von 22 bis 6 Uhr früh ist unbedingt Ruhe zu halten.

4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten, etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übel riechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.

5. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen. Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei vom Mieter veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.

6. Abfälle dürfen nicht in Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden; sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben. Die Abfalltrennung ist entsprechend den gesetzlichen oder sonstigen Vorschriften nach Maßgabe der vorhandenen Müllgefäße durchzuführen.

7. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Im Übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.

8. Das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme am Grundstück (mit Ausnahme des Grillers und der Feuerschale auf Schotter-Untergrund) ist untersagt.

9. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.

10. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben. Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperrern. Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.

11. Bei Häusern mit Aufzug: Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschossen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

12. Zur Heizung: Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt. Der Mieter ist verpflichtet, eine allenfalls übergebene/übernommene Gastherme auf seine Kosten jährlich warten zu lassen.

13. Das Anbohren von Fliesen, Türen, Fensterrahmen ist unzulässig. Bezüglich aller Vertragsbedingungen vorstehenden Vertrages wurde Übereinstimmung erzielt. Verweise auf

gesetzliche Bestimmungen beziehen sich auf die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Fassung.

Anlage:

./A Ausstattungsbeschreibung Küche

./B Grundriss

Eisenstadt, am 06.09.2020

Der Vermieter:

Der Mieter:

.....
(Ing. Christian Eberhardt-Motzelt, M.A.)

.....
(XXX, XXX)
