

Die Marktgemeinde Pölla, vertreten durch die endesgefertigten Funktionäre, A-3593 Neupölla Nr. 4, im folgenden GEMEINDE genannt, als Verpächterin einerseits und Herr Josef Weissmann wohnhaft in 3542 Jaidhof 7, 3542 Gföhl als Pächter andererseits, schließen hiermit folgenden

P A C H T V E R T R A G .

Artikel 1

EIGENTUMSVERHÄLTNIS UND PACHTGEGENSTAND

Die Gemeinde PÖLLA ist Eigentümerin des Grundstücks 90/19 der KG. Franzen, eingetragen in EZ. 244, Grundbuch Franzen, samt dem darauf befindlichen Gasthausgebäude mit einer Wohnung. Die Betriebsanlagengenehmigung für den Gasthausbetrieb ist auf die Marktgemeinde Pölla ausgestellt.

Dieses Gasthausgebäude mit Betriebsanlagengenehmigung samt der Einrichtung des Gasthauses, gemäß der vorliegenden Inventarliste sowie der Wohnung, bilden den Pachtgegenstand. Die Inventarliste ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen und bildet einen Bestandteil dieses Vertrages.

Artikel 2

VERWENDUNG DES PACHTGEGENSTANDES

Die GEMEINDE verpachtet und der Pächter pachtet den unter Artikel 1 bezeichneten Pachtgegenstand und zwar das Gasthaus ausschließlich zu Geschäftszwecken bzw. die Wohnung zu Wohnzwecken. Der Geschäftszweck bezieht sich auf die Verwendung als Gastgewerbebetrieb, für welchen Betriebspflicht an mindestens 48 Wochen des Jahres besteht. Der Gastgewerbebetrieb darf weiters wöchentlich an höchstens eineinhalb Tagen geschlossen sein. In der Wohnung haben mindestens 2 Personen ihren Hauptwohnsitz lt. Meldegesetz zu begründen.

Artikel 3

DAUER UND KÜNDBARKEIT DES PACHTVERHÄLTNISSES

Das Pachtverhältnis wird mit 01. März 2010 auf die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen, es endet daher am 28. Februar 2020. Dem Pächter wird jedoch das Recht eingeräumt, dieses Pachtverhältnis auch während der angeführten Pachtzeit unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist, jeweils zum 31.12. jeden Jahres auflösen zu können. Von der Gemeinde Pölla kann der Pachtvertrag frühestens nach drei Jahren unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist, zum 31.12. jeden Jahres gekündigt werden.

Artikel 4

HÖHE UND FÄLLIGKEIT DES PACHTZINSES

Der einvernehmlich festgesetzte Pachtzins beträgt:

- | | |
|--|------------------------|
| a) für das Gasthaus einschließlich Betriebsanlagen-
genehmigung und Gasthauseinrichtung monatlich | € 450,00 |
| b) für die Wohnung | € 150,00 |
| | <u>€ 600,00</u> |

jeweils zuzüglich der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer.

Der Pachtzins ist monatlich im vorhinein auf das Konto der Marktgemeinde Pölla bei der Bank- und Sparkassen AG. Waldviertel-Mitte, Kontonummer 1200-208526 abzugs- und gebührenfrei zu überweisen.

Die Grundsteuer für die Liegenschaft ist im Pachtzins enthalten und wird von der GEMEINDE bezahlt.

Der Pächter hat jedoch für eine angemessene Versicherung der Gasthauseinrichtung zu sorgen und der Gemeinde eine Ablichtung des diesbezüglichen Versicherungsvertrages zu übergeben, ebenso über die abgeschlossene Haftpflichtversicherung, deren Kosten der Pächter zu tragen hat.

Alle anderen, den Pachtgegenstand betreffenden Steuern, Gebühren und Lasten, einschließlich sämtlicher Betriebskosten, hat ebenfalls der Pächter zu tragen. Insbesondere sind folgende Kosten vom Pächter zu tragen:

Rauchfangkehrergebühren, Stromgeld, Heizkosten, Telefongebühren, Kanalbenützungsgebühren, Müllbeseitigungsgebühren, die Kosten der Abwasserentsorgung, der Feuerversicherung des Gasthausgebäudes und Wasserbezugs- und -bereitstellungsgebühren.

Die GEMEINDE PÖLLA verpflichtet sich, dem Gasthaus aus einer Wasserversorgungsanlage der Gemeinde für den Gasthausbetrieb entsprechendes Trinkwasser zu liefern. Hiefür hat der Pächter an die Gemeinde pro Kubikmeter des bezogenen Trinkwassers jenen Betrag zu bezahlen, wie er von den Liegenschaftseigentümern, welche an die WVA. Neupölla angeschlossen sind, an die Gemeinde Pölla bezahlt wird. Das gleiche gilt für die Bezahlung einer Bereitstellungsgebühr für den Wassermesser. Die für das Gasthaus und die Wohnung verbrauchte Wärmemenge ist mit einem Wärmemengenzähler zu erheben. Für die bezogene Wärmemenge aus der Heizungsanlage des Jugendgästehauses Franzen Nr. 1 ist an die Marktgemeinde Pölla pro kWh der verbrauchten Wärmemenge jeweils jener Betrag zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu entrichten, wie er von der Fernwärmegenossenschaft Neupölla den Abnehmern in Neupölla verrechnet wird.

Weiters hat der Pächter für die Schneeräumung und Sandstreuung, betreffend das Grundstück 90/19, KG. Franzen, gemäß den Vorschriften der Straßenverkehrsordnung selbst zu sorgen.

Artikel 5

WERTSICHERUNG

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Pachtzinses einschließlich der Nebenforderungen vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1976 oder ein an seine Stelle tretender Index.

In Ermangelung eines solchen ist ein auf Verbraucherpreisen beruhender Index heranzuziehen. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat Oktober 2009

verlautbarte endgültige (255,3) Indexzahl. Der Mietzins erhöht oder ermäßigt sich daher je im demselben Verhältnis, als die beschriebenen Indices zum Zeitpunkt der Zahlung gestiegen oder gefallen sein werden. wobei die Anpassung jeweils am 01. Jänner jeden Jahres mit dem Indexstand des vorherigen Oktober erfolgt.

Artikel 6

AUSFÜHRUNG DES BESTANDGEGENSTANDES

Die im Artikel 1 bezeichneten Bestandsgegenstände werden dem Pächter in gebrauchsfähigem Zustand übergeben. Der Pächter hat mit seiner Unterschrift auf der Inventarliste zu bestätigen, dass er die auf der Liste befindlichen Gegenstände in einem einwandfreien und funktionstüchtigen Zustand übernommen hat. Weitere erforderliche Betriebseinrichtungsgegenstände und Betriebsmittel verpflichtet sich der Pächter selbst zu beschaffen und zu bezahlen.

Artikel 7

ÄNDERUNG AM BESTANDSGEGENSTAND

- (1) Der Pächter ist berechtigt, in sämtlichen nach Artikel 1 dieses Vertrages gepachteten Räumlichkeiten die ihr zweckdienlich erscheinenden Abänderungen und Instandsetzungen am Mauerwerk und den Bauelementen, sowie an Tür- und Fensteröffnungen vor der Benützungnahme dieser Räume oder auch späterhin während der Vertragsdauer, gegen vorangehende Anzeige an die GEMEINDE, auf seine Kosten durchzuführen.
- (2) Über diesen Rahmen hinausgehende bauliche Änderungen, durch die der Bauzustand des Hauses beeinträchtigt werden könnte, darf der Pächter nur mit Zustimmung der GEMEINDE durchführen.

Artikel 8

AUSSENWÄNDE, WERBUNG, FAHNEN, ALARMANLAGEN

Die GEMEINDE PÖLLA gestattet dem Pächter während der ganzen Vertragsdauer das Anbringen einer Anschrifttafel, in einer Größe die an den Bestand angepasst ist, an einer Aussenwand am Gebäude. Dem Mieter wird gestattet, im angrenzenden Außenbereich Werbetafeln, Laternen und dergleichen ohne jede Entschädigung an den Vermieter aufzustellen. Weiters wird dem Mieter gestattet am Grundstück Zier- und Obstbäume im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Pölla zu pflanzen. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses gehen diese Pflanzen entschädigungslos, mit allen Rechten und Pflichten in das Eigentum der Gemeinde über.

Artikel 9

UMFANG DES BENÜTZUNGSRECHTES, INSTANDHALTUNG

Der Pächter ist berechtigt, den Pachtgegenstand unter Berücksichtigung des vereinbarten Verwendungszweckes, dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Pachtgegenstand entsprechend instand zu halten. Ernste Schäden sind der Gemeinde ohne Verzug zu melden.

Der Pächter hat den Organen oder den Bediensteten der GEMEINDE oder den von dieser beauftragten Personen das Betreten des Betriebsobjektes aus wichtigen Gründen zu gestatten.

Der Pächter haftet für Schäden am Bestandsobjekt, die durch sein Verschulden bzw. das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen oder Hausgenossen entstehen.

Insbesondere haftet der Pächter auch für alle Schäden, welche dadurch entstehen sollten, daß der Pächter seiner Verpflichtung nicht nachgekommen ist, ernste Schäden der GEMEINDE ohne Verzug zu melden.

Reparaturen und Instandsetzungen an der Dachkonstruktion, der Dachaußenhaut, der Außenfassade und den Anstrich und die Reparatur der Außenansichtsflächen, der Außentüren und Fenster hat die Vermieterin zu tragen, alle anderen erforderlichen Instandsetzungen und Instandhaltungen im Haus jedoch der Mieter. Dies betrifft auch die Hauswasserleitung ab dem Schacht für die Wasserleitung (Übergeber) am Grundstück Nr. 90/19, KG Franzen und alle Abwasserleitungen bis zum öffentlichen Gut. Zu Lasten des Mieters gehen auch sämtliche Kosten und Auslagen für Tapezierer, Maler, Installateur- und Renovierungsarbeiten, Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten, sowie Reparaturen jeglicher Art samt Materialkosten, welche auch infolge der normalen Abnutzung erforderlich sind.

Außerdem hat der Pächter für die Pflege des Grundstücks 90/19, KG. Franzen, auf seine Kosten zu sorgen.

Der Pächter haftet nicht für Bauschäden - wie bauliche Mängel, versteckte Mängel oder durch unsachgemäße Verarbeitung entstehenden Mängel - am gesamten Gebäude.

Artikel 10

RÜCKSTELLUNG DES BESTANDSOBJEKTES

- (1) Bei der Auflösung des Pachtverhältnisses sind die gemieteten Räumlichkeiten gebrauchsfähig und gereinigt, jedenfalls neu ausgemalt – mit einer in Absprache mit der Vermieterin festzulegenden Standardfarbe (einfärbig) - zurückzustellen, und zwar in dem baulichen Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Rückstellung befinden werden, vorausgesetzt, dass dieser bauliche Zustand auf Grund einer normalmäßigen Abnutzung entstanden ist.
- (2) Der Pächter haftet somit nicht für die natürliche Abnutzung des Pachtobjektes.
- (3) Die vom Pächter allenfalls beschafften Gegenstände, wie Beleuchtungsanlagen und dergleichen bleiben Eigentum des Pächters, der diese Gegenstände beim Ausziehen aus dem Bestandsobjekt, oder auch sonst wann immer, ohne weiteres wieder entfernen und darüber frei verfügen kann. Wird beim Entfernen dieser Gegenstände der Bauzustand des Gasthauses oder die Benutzbarkeit des Bestandsobjektes in Mitleidenschaft gezogen, hat der Pächter die bei Wegnahme an Wänden, Decken und Fußböden verursachten Schäden zu beheben.

Artikel 11

VORZEITIGE AUFLÖSUNG DES BESTANDSVERHÄLTNISSES

Sollte ein Vertragsteil die vereinbarten Vertragsbedingungen nicht einhalten, ist der andere Vertragsteil berechtigt, das Pachtverhältnis ohne Rücksicht auf die vereinbarte Dauer jeweils zum Monatsende unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen. Diese Art der vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses ist jedoch nur möglich, wenn der jeweils andere Vertragsteil vorher schriftlich auf die Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen aufmerksam gemacht wurde und die vereinbarten Vertragsbedingungen innerhalb einer Frist von vierzehn Tagen nicht einhält bzw. diesen nicht entspricht. Diese Art der Auflösung gilt auch, wenn nicht zwei Personen ihren Hauptwohnsitz in der Wohnung in 3594 Franzen Nr. 76 lt. Meldegesetz haben.

Artikel 12

KAUTION

Der Pächter hat gemäß Pachtvertrag vom 30.12.2008 als Kautions ein Sparbuch mit einer Einlage in Höhe von € 1.500,00 hinterlegt.

Die Gemeinde ist berechtigt, (vor Ende des Pachtverhältnisses aber nicht verpflichtet) Forderungen gegen den Pächter sowohl aus Pachtrückständen als auch wegen Schäden am Bestandsobjekt bzw. Inventar usw. daraus zu decken.

Artikel 13

GEBÜHREN UND KOSTEN DES VERTRAGES

Die aus diesem Vertrag gemäß Gebührengesetz erwachsenden Gebühren und Kosten, ausgenommen die Kosten der rechtsfreundlichen Beratung oder Vertretung der GEMEINDE, trägt der Pächter zur Gänze.

Artikel 14

RECHTSNACHFOLGE

Die GEMEINDE PÖLLA verpflichtet sich, jeden Rechtsnachfolger an diesen Vertrag zu binden.

Artikel 15

ÜBERNAHME DES PACHTGEGENSTANDES

Der Pachtgegenstand wird dem Pächter lasten- und vertragsfrei übergeben.

Artikel 16

VERTRAGSAUSFERTIGUNGEN

Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsteile in Kraft. Er wird in einer Urschrift ausgefertigt, die für die Gemeinde PÖLLA bestimmt ist. Der Pächter erhält eine Abschrift.

Mit Unterfertigung dieses Pachtvertrages verliert der Pachtvertrag vom 30.12.2008 betreffend das Gasthaus in Franzen seine Gültigkeit.

Pölla, am 11.3.2010

Die Verpächterin:
Marktgemeinde Pölla
Verw. Bezirk Zwettl, NÖ.
3593 Neupölla 4

Der Pächter:



.....
Bürgermeister:

.....
Josef Weissmann

.....
gf. Gemeinderat

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates am 17. Februar 2010

.....
Gemeinderat

.....
Gemeinderat

Marktgemeinde Pölla

Verw. Bezirk Zwettl, NÖ.

3593 Neupölla 4

1. Abänderung des Pachtvertrages vom 11. März 2010

betreffend die Liegenschaft in 3594 Franzen Nr. 76 – Gasthaus mit Wohnung

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 16. Dezember 2016, TOP 7 wird der Pachtvertrag mit 01. Jänner 2017 wie folgt abgeändert:

Die Marktgemeinde Pölla, vertreten durch die endesgefertigten Funktionäre, A 3593 Neupölla Nr. 4 im folgenden GEMEINDE genannt, als Verpächterin einerseits verpachtet an Frau Renate Weissmann, geb. am 17.06.1968 wohnhaft in 3594 Franzen Nr. 76 als Pächterin andererseits das Grundstück Nr. 90/19 in der KG Franzen samt dem darauf befindlichen Gasthausgebäude mit einer Wohnung.

Die vereinbarten Artikel 1 bis 16 des Pachtvertrages vom 11. März 2010 bleiben zur weiteren Erfüllung aufrecht.


Die Verpächterin:

Marktgemeinde Pölla

Verw. Bezirk Zwettl, NÖ.

3593 Neupölla 4

die Pächterin:


.....

Renate Weissmann

Der Bürgermeister:



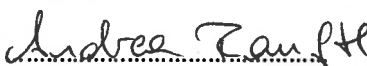

Günther Kröpfl

Gf. Gemeinderat


Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates vom 16. Dezember 2016


.....

Gemeinderat


.....

Gemeinderat

Wj1225/2016

