

PACHTVERTRAG

abgeschlossen zwischen :

- a) Herrn Markus M ü l l e r , geb. 25. 5. 1973, Gastwirt, Lauterbach 40, 3970 Moorbad Harbach, einerseits, und
 - b) der Gemeinde Moorbad Harbach, 3970 Moorbad Harbach, andererseits,
- wie folgt :

Präambel

Die Gemeinde Moorbad Harbach hat bereits im Jahre 1974 auf den nunmehr Herrn Markus Müller gehörigen Grundstücken 739/1, 752, 755/2 und 759/1, je Grundbuch 07317 Lauterbach, einen ca. 6.000 m² großen **Badeteich** errichtet.

Im mit 22. 8. 1975 datierten Dienstbarkeitsbestellungsvertrag wurde der Gemeinde Moorbad Harbach das Fruchtgenussrecht hinsichtlich des Badeteiches bzw. des umliegenden Areals, und zwar ab 1. 8. 1975 für die Dauer von hundert Jahren eingeräumt.

Da sich die verwendete Fläche im Laufe der Zeit mit Einverständnis des Verpächters geändert hat, soll dieser nunmehr aufgelöst werden und die rechtlichen Beziehungen zwischen dem nunmehrigen Eigentümer Herrn Markus Müller und der Gemeinde Moorbad Harbach neu geregelt werden.

Seit dem Vertragsabschluss sind auf und neben den Pachtflächen Spiel- und Freizeiteinrichtungen errichtet worden.

Weiters hat die Gemeinde Moorbad Harbach auf ihre Kosten auf dem Grundstück 759/1 eine Badekabine im Ausmaß von 3,50m x 6,50 m, bestehend aus einem Damen-WC, einem Herren-WC mit Pissoir, zwei Umkleidekabinen und einem Lagerraum errichtet.

Der Lagerraum dieses Objekts wurde den Rechtsvorgängern des nunmehrigen Eigentümers, nämlich den Ehegatten Hermann und Eleonore Müller zum Betreib eines Teichbuffets zur Verfügung gestellt. Weiters wurde ihnen gestattet, diesen Lagerraum durch einen Zubau im Ausmaß von 3,50m x 2,30 m auf ihre Kosten zu vergrößern und weiters daran anschließend in südwestlicher Richtung auch eine Terrasse im Ausmaß von 45m² ebenfalls auf ihre Kosten anzulegen.

Die Badekabine steht der Gemeinde Moorbad Harbach als Eigentümerin weiterhin zur Verfügung stehen. Der Zubau bzw. die vor dem Zubau befindlichen Terrasse soll jedoch vom Pachtverhältnis ausgenommen werden und der Nutzung seitens des Verpächters vorbehalten bleiben.

I.

Pachtgegenstand

Herr Markus Müller ist auf Grund des Übergabvertrages vom 30. 9. 2003 grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 34, Grundbuch 07317 Lauterbach, zu der unter anderem die Grundstücke 739/1, 750/1, 751, 752, 755/2 und 759/1 gehören.

Mit den Grundstücken 739/1, 752, 755/2 und 759/1 ist das Wasserbenutzungsrecht gem. Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Gmünd vom 15. 5. 1974, GZ IX-H34/3/1974, verbunden.

Auf diesen Grundstücken ist der in der Präambel angeführte Badeteich errichtet. Die genaue Situierung des Badeteiches ist im beiliegenden Plan, Beilage ./A, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, blau eingezeichnet. Die vom Vertrag umfasste Fläche ist im beiliegenden Plan, Beilage ./A, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, rot umrandet.

Herr Markus Müller verpachtet an die Gemeinde Moorbad Harbach somit den im beiliegenden Plan, Beilage ./A, blau dargestellten Badeteich, sowie das in diesem Plan rot umrandete umliegende Areal.

Betreffend der auf dem Pachtgegenstand befindlichen Anlagen wird festgestellt, dass die Eigentumsverhältnisse in separaten Beilagen ./B und ./C, welche einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bilden, festgelegt werden.

Zur bestehenden Badekabine mit Buffetzubau wird festgestellt, dass der ursprüngliche Bestand im Ausmaß von 3,50m x 6,50m Eigentum der Gemeinde Moorbad Harbach ist und der Zubau im Ausmaß von 3,50m x 2,30m samt der Terrasse mit einer Fläche von 45m² Eigentum des Verpächters ist. Die Flächen, auf denen sich vorher beschriebenes Eigentum des Verpächters befindet (Beilage ./A – schwarz schraffiert), werden ausdrücklich aus dem Pachtvertrag ausgenommen.

Die Nutzung des Gebäudes steht grundsätzlich dem jeweiligen Eigentümer für den ihm gehörigen Bereich zu. Darüber hinaus erklärt sich die Gemeinde Moorbad Harbach damit einverstanden, dass von dem ihr gehörigen Gebäudeteil der Verpächter den bereits für seinen Buffetbetrieb adaptierten Lagerraum und den Dachboden der gesamten Badekabine für seine Zwecke nutzt.

Bei Bedarf ist jedoch der Dachboden als Einstellraum freizuhalten.

II. Verwendungszweck

Der Pachtgegenstand darf zum Zwecke des normalen Badebetriebes aber auch anders gearteter Freizeittätigkeiten (Eislaufen, Eisstockschießen, Spazieren, etc.) von den Bewohnern und Gästen der Gemeinde Moorbach Harbach verwendet werden.

Im Rahmen des Verwendungszweckes ist es der Pächterin (sowie von ihr beauftragten Dritten,) mit dem Einverständnis des Verpächters gestattet, zusätzlich zu den bereits bestehenden Freizeiteinrichtungen, wie Liegewiese, Beachvolleyballplatz, Streetbasketballplatz Sprungturm, Kinderspielplatz, auch weitere Freizeiteinrichtungen auf ihre Kosten zu errichten oder errichten zu lassen.

Dem Verpächter ist es mit Einverständnis der Pächterin ebenfalls gestattet auf dem Pachtgegenstand Bauten zu errichten, die dem Verwendungszweck nicht entgegenlaufen.

Eine kommerzielle Nutzung des Pachtgegenstandes wird ausdrücklich ausgeschlossen, darunter fällt jedoch nicht die Einhebung von Eintritt, Kosten oder Gebühren von den Besuchern durch die Pächterin für die Verwendung des Badeteiches oder der sonstigen Freizeiteinrichtungen.

Der Pächterin ist es ohne das Einverständnis des Verpächters nicht gestattet, gastronomische Einrichtungen auf dem Gelände des Pachtgegenstandes zu errichten und entweder selbst oder durch Dritte zu betreiben bzw. betreiben zu lassen.

Verwendungen durch Dritte, die über den normalen Badebetrieb/Freizeitbetrieb hinausgehen, sind nur im gegenseitigen Einverständnis zulässig. Darunter fallen insbesondere Vereinsveranstaltungen, private Partys, Zeltlager, Camping und ähnliches.

Eine Betriebspflicht seitens der Pächterin besteht nicht.

III. Pachtdauer

Das Pachtverhältnis beginnt am 1. 6. 2005 und wird auf die Dauer von fünfunddreißig Jahren abgeschlossen. Das Pachtverhältnis verlängert sich automatisch um weitere fünfunddreißig Jahre, wenn nicht bis sechs Wochen vor Ablauf des Pachtvertrages eine der beiden Parteien die Kündigung desselben verlangt.

Ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer ist der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis sofort aufzulösen, wenn die Pächterin

- a) mit der Bezahlung des Pachtzinses trotz schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung von mehr als einem Monat in Verzug ist
- b) gegen den vereinbarten Verwendungszweck verstößt.

Die Pächterin ist ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer berechtigt, das Pachtverhältnis sofort auszulösen,

- a) sofern der Pachtgegenstand zu den vereinbarten Verwendungszwecken nicht mehr tauglich ist.

IV. Pachtschilling

Als Pachtschilling hinsichtlich des unter Punkt I. A) (Badeteich und Nebenanlagen) angeführten Pachtgegenstandes wird ein Betrag von jährlich € 1,00 (Euro eins) vereinbart.

Der vorstehend angeführte Pachtschilling zuzüglich der etwaig ausgewiesenen Umsatzsteuer ist jeweils spätestens am 31. 1. eines jeden Jahres im Vorhinein zu bezahlen.

Der vorstehend angeführte Pachtschilling wird wertgesichert. Der Pachtschilling erhöht bzw. vermindert sich in dem Ausmaß, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder des an seine Stelle tretenden Index ergibt.

Ausgangsbasis ist die für den Monat September 2005 verlautbarte Indexzahl. Änderungen sind jeweils solange nicht zu berücksichtigen, als sie 20% des vereinbarten verminderten oder erhöhten Betrages, der sich aus der Anwendung der Wertsicherungsklausel ergibt, nicht übersteigt.

Die neuen Beträge gelten jeweils rückwirkend ab dem Monat der eingetretenen Änderung und bilden gleichzeitig die Basis für die weitere Berechnung der Veränderungen.

V. Berechtigungen und Verpflichtungen des Verpächters

- a) Dem Verpächter, bzw. den mit seiner Zustimmung befugten Personen, steht der ungehinderte Zu- und Abgang bzw. die ungehinderte Zu- und Abfahrt zu den Pachtgegenständen zu.

- b) Dem Verpächter verbleibt die ausschließliche Nutzung der im beiliegenden Plan /A schwarz schraffierten Flächen (Eigentum des Verpächters). Weiters steht dem Verpächter auch die ausschließliche Nutzung des adaptierten Lagerraums (Eigentum der Pächterin) zu. Im Rahmen der vorbehaltenen Nutzung steht den Gästen des Teichbuffets auch die Mitbenutzung der von der Pächterin errichteten Toiletteanlagen zu. Ausgenommen von diesem Nutzungsrecht sind die Schließzeiten in der kalten Jahreszeit.
- c) Den Verpächter trifft hinsichtlich des ihm zur Nutzung vorbehaltenen Bereiches im Inneren des Teichbuffets die laufende Erhaltungs- und Instandsetzungspflicht. Das gleiche gilt für die nicht vom Pachtvertrag umfasste Terrasse.
- d) Die für die Fassade und das Dach erforderlichen Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen werden in gegenseitigem Einverständnis durchgeführt. Der Verpächter trägt 25% der dadurch auflaufenden Kosten.
- e) Die Stromkosten des Teichbuffets, mit Ausnahme der Stromkosten der WC-Anlagen (und des Kraftanschlusses in den WC-Anlagen) und der Umkleidekabinen, trägt der Verpächter.
- f) Die Reinigung der Toiletteanlagen und Umkleidekabinen am Teich übernimmt der jeweilige Betreiber des Teichbuffets. Der Verpächter hat das in den Vereinbarungen mit den Buffetbetreibern sicherzustellen.
- g) Die Hälfte der Kosten für die ordnungsgemäße Entsorgung der Schmutzwässer wird durch den Verpächter getragen. Der Verpächter kann diese Kosten in den Vereinbarungen mit dem Buffetbetreiber auf diesen abwälzen. Sollte das Teichbuffet ohne Betreiber sein, so entfällt für den Verpächter die Pflicht zur Zahlung dieser Kosten.
- h) Für die allfälligen Bewilligungen zum Betrieb des Teichbuffets und für die Einhaltung der damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften hat der Betreiber des Buffets zu sorgen. Sollten diesbezüglich Missstände bekannt werden, so hat der Verpächter die Abstellung derselben zu verlangen und gegebenenfalls dem Betreiber das Nutzungsrecht zu entziehen.
- i) Dem Verpächter steht das Recht zu, auf dem Gelände des unter Punkt I beschriebenen Pachtgegenstandes selbst **Veranstaltungen durchzuführen. In diesem Fall hat er die Pächterin zwei Wochen im Voraus zu verständigen.** Wenn die Veranstaltung eine Beeinträchtigung des Pachtzweckes erwarten lässt (insbesondere durch Absperrungen, Aufbauten, etc.) so ist vom Verpächter mindestens zwei Monate vorher das Einverständnis der Pächterin zu erwirken und mit ihr gegebenenfalls eine Vereinbarung über die entsprechenden Bedingungen für die vorübergehende Bereitstellung der benötigten Flächen zu treffen. Die Veranstaltungen sind so zu planen und durchzuführen, dass eine Einschränkung des Badebetriebes auf das für den Zweck der Veranstaltung minimale Maß beschränkt wird. Für die Beseitigung etwaiger durch die Veranstaltung aufgetretener Schäden und dauernder Beeinträchtigungen trägt der Verpächter Sorge.
- j) Der Verpächter ist berechtigt, im Badeteich auf seine Kosten Fische einzusetzen, jedoch nur in dem Umfang und Ausmaß, dass der Verwendungszweck des Badebetriebes nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere dürfen die Fische nicht gefüttert werden.
- k) Der Verpächter ist für das Anschwellen des Badeteiches zuständig. Im Rahmen der vorbehaltenen Berechtigung, nämlich Fische im Teich einzusetzen, ist der Verpächter berechtigt, im Rahmen des Abfischens den Teich abzulassen, wobei der Badebetrieb nicht beeinträchtigt werden darf.

VI.

Berechtigungen und Verpflichtungen der Pächterin

- a) Hinsichtlich der Badekabine und der Toiletteanlagen trifft die Pächterin die Erhaltungs- und Instandsetzungspflicht.
- b) Die für die Fassade und das Dach erforderlichen Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen werden in gegenseitigem Einverständnis durchgeführt. Die Pächterin trägt 75% der dadurch auflaufenden Kosten.
- c) Die Hälfte der Kosten für die ordnungsgemäße Entsorgung der Schmutzwässer werden durch die Pächterin getragen, solange das Teichbuffet einen Betreiber hat. Für den Zeitraum, in dem das Teichbuffet ohne Betreiber ist, fallen die gesamten Kosten an die Pächterin.

d) Die Pächterin trifft auch die Erhaltungs- und Instandsetzungspflicht der gesamten Infrastruktur des Teiches, insbesondere des Zulaufes, der Abläufe, der Brücken, des Dammes u. ä, sowie die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften.

e) Die Pächterin ist verpflichtet, die auf dem im Punkt I beschriebenen Pachtgegenstand befindlichen Wege, insbesondere die Zufahrten ordnungsgemäß instand zu halten.

f) Die Pächterin ist weiters verpflichtet, die unter Punkt I beschriebene Liegewiese zu mähen und ordnungsgemäß zu pflegen.

g) Die Pächterin ist auch berechtigt, auf dem unter Punkt I beschriebenen Pachtgegenstand ein Areal vorzusehen, das für das Abstellen von Fahrzeugen verwendet werden darf. Für die eventuelle Befestigung und ordnungsgemäße Instandhaltung dieser Flächen ist die Pächterin zuständig. Betreffend der eventuellen Befestigung ist das Einverständnis des Verpächters einzuholen.

h) Die Pächterin ist durch den Verpächter bevollmächtigt in dessen Namen Erklärungen abzugeben und Maßnahmen zu setzen, die zur Aufrechterhaltung des mit Bescheid vom 15. 5. 1974, Bezirkshauptmannschaft Gmünd, GZ. IX-H-34/3-74 eingeräumten Wasserrechts notwendig sind.

i) Die Pächterin ist berechtigt, einmal im Jahr den Badeteich auszulassen und auszukalken. Um etwaigen Veranstaltungen nicht zu behindern ist spätestens zwei Wochen vorher Rücksprache und Einvernehmen mit dem Verpächter herzustellen. Auf den vorhandenen Fischbestand ist Bedacht zu nehmen.

VII. Rechtsnachfolger

Die in diesem Pachtvertrag geregelten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen beidseits jeweils auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über.

VIII. Kosten und Gebühren

Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung des gegenständlichen Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt die Pächterin.

IX. Sonstige Bestimmungen

Allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
Auch das Abgehen von diesem Formerfordernis bedarf der Schriftform.

X. Aufhebung bisheriger Verträge

Der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag aus dem Jahre 1975 zwischen der Gemeinde Moorbach Harbach und den Ehegatten Eleonore und Hermann Müller wird ausdrücklich einvernehmlich aufgehoben.

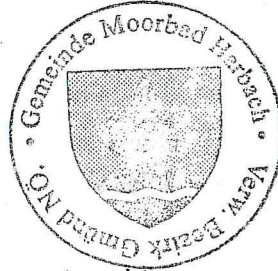
XI. Ausfertigung

Der gegenständliche Pachtvertrag wird in dreifacher Ausfertigung errichtet, wobei je eine Ausfertigung die Vertragsparteien erhalten und eine Ausfertigung für das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern bestimmt ist.

Harbach, am 8.Jänner 2007

Der Bürgermeister:

Gerhard Pichler



Der geschäftsführende
Gemeinderat:

Franz Stütz

Genehmigt in der Gemeinderatssitzung am: 9.März 2006

Der Gemeinderat:

Alfred Herzog

Der Gemeinderat:

Herbert Pöschl

Gebühr in Höhe von EUR 13,-- entrichtet.

Dr.Norbert Schneider, öff.Notar, 3970 Weitra.

BRZ.: 4/2007

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften des Herrn Gerhard P i c h l e r, Fernsehtechniker in 3970 Maßen 62, als Bürgermeister der Gemeinde Moorbach Harbach, des Herrn Franz STÜTZ, Pensionist in 3970 Hirschenwies 6, als geschäftsführender Gemeinderat der Gemeinde Moorbach Harbach, und der Herren Alfred H e r z o g, Landwirt in 3970 Wultschau 18 und Herbert P ö s c h l, Pensionist in 3970 Harbach 54, beide als Gemeinderäte der Gemeinde Moorbach Harbach, wird hiemit bestätigt.-----

W e i t r a, am achten Jänner zweitausendsieben (8.1.2007).-----



Dr. Norbert Schneider
Öff. Notar

Weitra, am 8.Jänner 2007

Alfred Herzog

25.05.1973

Gebühr in Höhe von EUR 13,-- entrichtet.

Dr. Norbert Schneider, öff. Notar, 3970 Weitra.

BRZ.: 10/2007

Die Echtheit der umstehenden Unterschrift des Herrn Markus
M ü l l e r, geboren am fünfundzwanzigsten Mai eintausend-
neunhundertdreiundsiebzig (25.5.1973), Gastwirt, wohnhaft
in 3970 Lauterbach 40, wird hiemit bestätigt.-----
W e i t r a, am achten Jänner zweitausendsieben (8.1.2007).



Öff. Notar