

Protokoll

zu der am Donnerstag, den 25. Februar 2021 um 19 Uhr 00 in der Aula der Mittelschule Zurndorf abgehaltenen Sitzung des Gemeinderates.

Anwesend:

Friedl Werner
Ing. Hofer Wolfgang (Ersatzgemeinderat)
Mag. Ziniel Harald
Brandl Martina
Zechmeister Kurt
Dürr Erich
Schneemayer Erich Paul
Ing. Muth Helmut
Mostböck Augustine
Ing. Falb-Meixner Werner
Horvath Petra
Hiemann Christian
Liedl Maria
Reiter Daniela
Bierbaum Paul
Samek Roland
Pamer Martin
Schicker Christoph
Göttl Petra
Mag. Schweitzer Andreas
Ebner Christian

Nicht anwesend und entschuldigt:

Michitsch Robert

Weiters Anwesend:

AM Pethö Manuel als Schriftführer und Gastzuhörer

Der Vorsitzende Friedl Werner begrüßt die erschienenen Damen und Herren Gemeinderäte, stellt die ordnungsgem. Einberufung und Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung um 19 Uhr 00. Als Protokollfertiger werden GR Ing. Muth Helmut und GR Pamer Martin bestellt.

Der Vorsitzende stellt den Antrag auf Aufnahme eines Unterpunktes zu TOP 1:

TOP 1: Neuerrichtung eines FF-Rüsthauses

- Aufhebung des GR-Beschlusses vom 27. Juni 2019, TOP 2
- Baurechtsabtretungsvertrag
- Mietvertrag
- **Baumanagementvertrag**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

GV Göttl Petra regt an, die Genehmigung des Protokolls der jeweils letzten Gemeinderatssitzung zukünftig auf die Tagesordnung zu nehmen.

Der Bürgermeister sagt, dass zukünftig darauf geachtet wird.

T a g e s o r d n u n g**TOP 1: Neuerrichtung eines FF-Rüsthauses**

- Aufhebung des GR-Beschlusses vom 27. Juni 2019, TOP 2
- Baurechtsabtretungsvertrag
- Mietvertrag
- Baumanagementvertrag

TOP 2: Allfälliges**Verhandlungen und Beschlüsse****TOP 1: Neuerrichtung eines FF-Rüsthauses**

- **Aufhebung des GR-Beschlusses vom 27. Juni 2019, TOP 2**
- **Baurechtsabtretungsvertrag**
- **Mietvertrag**
- **Baumanagementvertrag**

Der Bürgermeister begrüßt Herrn Rosner Thomas von der Projektentwicklung Burgenland GmbH und bedankt sich für sein Kommen. Der Bürgermeister erklärt, dass Herr Rosner Thomas an diesem TOP teilnimmt, um Fragen rund um die zu beschließenden Verträge zu beantworten.

GV Göttl Petra informiert, dass in der GR-Sitzung vom 27. Juni 2019 maximale Baukosten von EUR 2.500.000,00/brutto und die Abhaltung einer Informationsveranstaltung für die Bevölkerung vor einer etwaigen Beschlussfassung im Gemeinderat, mit 16 Stimmen mehrheitlich beschlossen wurde. Lt. Auskunft von Herrn Bürgermeister wären die Zahlen für eine Information an die Bevölkerung noch nicht konkret genug, die Gemeinderäte sollen jedoch diesbezüglich einen Beschluss fassen. Da eine Informationsveranstaltung vor Beschlussfassung nicht abgehalten wurde, wird sie der Aufhebung des Beschlusses vom 27. Juni 2019 nicht zustimmen.

GV Ing. Falb-Meixner Werner bedankt sich vorab bei den Mitgliedern der Feuerwehr für die freiwillige und unentgeltliche Arbeit für die Gemeinschaft. Er erklärt, dass das Projekt Neuerrichtung eines FF-Rüsthauses das größte finanzielle Vorhaben der Gemeinde Zurndorf ist und auch nicht vergleichbar mit anderen großen Projekten wie etwa der Schulsanierung (Mitfinanzierung der Sprengelgemeinden), oder auch den Neubau eines Gemeindekindergartens (Auflösung der BEGAS-Anteile) ist. Aufgrund des großen Mannschaftsstandes der Feuerwehr, sei die Notwendigkeit für einen Neubau jedoch mehr als gegeben. Da die finanzielle Belastung für die Gemeinde Zurndorf wahrscheinlich erst mit dem Jahr

2023 tragend wird und aufgrund der COVID-Pandemie diverse Einnahmen geschmälert wurden ist es die Aufgabe der Gemeinderäte, die nächsten beiden Jahre finanziell dementsprechend gut über die Bühne zu bringen. Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Gründe und dem Vertrauen in die Projektentwicklung Burgenland GmbH, wird er dem Neubau eines FF-Rüsthauses zustimmen.

GR Hiermann Christian merkt an, dass er den aktuellen Plan des FF-Rüsthauses nicht kennt und jetzt darüber abstimmen soll. Da der Stellvertretende Kommandant der Feuerwehr, Herr Amri Michael, anwesend ist, wäre eine kurze Sitzungsunterbrechung und eine Stellungnahme seinerseits betreffend die Umplanung angebracht.

GV Göttl Petra ergänzt zur Stellungnahme von GV Ing. Falb-Meixner Werner, da aktuell noch kein Rechnungsabschluss vorliegt und die COVID-Pandemie auch eine Wirtschaftskrise hervorgerufen hat, wäre es aus ihrer Sicht von Vorteil gewesen die Entscheidung noch ein wenig hinauszuschieben bis die aktuelle Gebarung der Gemeinde vorliegt. Der beschlossene Vorschuss an Ertragsanteilen des Bundes wird ab dem Jahr 2023 wieder einbehalten und auch die künftigen Kommunalsteuereinnahmen seien noch nicht sicher. Jedoch erklärt auch sie, dass der Neubau eines FF-Rüsthauses notwendig ist.

Der Bürgermeister unterbricht die Sitzung um 19 Uhr 16.

In dieser Sitzungsunterbrechung erläutert FF-Hauptmann Stellvertreter Amri Michael die Sicht der Freiwilligen Feuerwehr Zurndorf, dass die notwendigen Umplanungen gemeinsam mit der Feuerwehr besprochen wurden und der aktuelle Plan des FF-Rüsthauses somit den Vorstellungen der Feuerwehr entspricht.

Der Bürgermeister nimmt die Sitzung um 19 Uhr 20 wieder auf.

➤ **Aufhebung des GR-Beschlusses vom 27. Juni 2019, TOP 2**

Der Bürgermeister stellt den Antrag, folgenden Beschluss aus der GR-Sitzung vom 27. Juni 2019, TOP 2, aufzuheben:

Die Marktgemeinde Zurndorf beabsichtigt die Errichtung eines FF-Rüsthauses auf dem bereits erworbenen Grundstück Nr. 282, EZ 2263, KG Zurndorf.

Die Errichtung knüpft sich an nachstehende Bedingungen:

- 1) Belastung des ordentlichen Gemeindebudgets mit max. € 100.000,--/Jahr über einen Zeitraum von 25 Jahren. Das bedeutet, dass die über das Gemeindebudget zu finanzierenden Gesamtbaukosten des FF-Rüsthauses maximal 2,5 Mio. Euro (Brutto) betragen dürfen. Ein höherer Differenzbetrag darf nicht zu Lasten des Gemeindebudgets gehen;
- 2) Öffentliche Präsentation (Infoveranstaltung des fertigen Detailplanes inkl. einer exakten Kostenschätzung (5-7 % Schwankungsbreite) und Finanzierungskonzept VOR Abstimmung der weiteren Schritte zur Errichtung des FF-Rüsthauses im Gemeinderat;
- 3) Einholung von Angeboten betreffend die für die Gemeinde kostengünstigste Art der Finanzierung. Diese Angebote sind als Diskussionsgrundlage vor einer Vergabe des Projektes an einen Bauträger dem Gemeinderat vorzulegen;
- 4) Vor einer etwaigen Vergabe/Durchführung von Arbeiten (beginnend mit der Detailplanung) sind entsprechende Unterlagen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Nachträgliche Abstimmungen sind nicht möglich;

5) Weitere Großprojekte, die das Gemeindebudget künftig zusätzlich massiv belasten würden, sind entweder hintanzustellen oder im Rahmen eines Dorfentwicklungskonzeptes mit allen Fraktionen auszuarbeiten (Machbarkeitsstudie, Finanzierung, etc.). Die finanzielle Gebarung der Marktgemeinde Zurndorf soll trotz Errichtung des FF-Rüsthauses auch in Zukunft gesichert sein. Eine zusätzliche Neuverschuldung der Marktgemeinde Zurndorf soll durch unüberlegte Handlungen nicht erfolgen.

Der Antrag des Bürgermeisters wird mit

19 Stimmen (Bgm. Friedl Werner, GR Ing. Hofer Wolfgang, GV Mag. Ziniel Harald, GR Brandl Martina, GR Zechmeister Kurt, GR Dürr Erich, GR Schneemayer Erich Paul, GR Ing. Muth Helmut, GR Mostböck Augustine, GV Ing. Falb-Meixner Werner, GV Horvath Petra, GR Hiermann Christian, GR Liedl Maria, GR Reiter Daniela, GR Bierbaum Paul, GV Samek Roland, GR Pamer Martin, GR Schicker Christoph, GR Ebner Christian)

bei 2 Gegenstimmen (GV Göttl Petra, GR Mag. Schweitzer Andreas)

angenommen.

Somit gilt der unter TOP 2 gefasste Beschluss der GR-Sitzung vom 27. Juni 2019 als aufgehoben.

➤ Baurechtsabtretungsvertrag

Der Bürgermeister bittet um Wortmeldungen.

Da keine Wortmeldungen eingebracht werden, stellt der Bürgermeister den Antrag auf Beschlussfassung des vorliegenden Baurechtsvertrages.

Beschluss:

Der GR beschließt mit

20 Stimmen (Bgm. Friedl Werner, GR Ing. Hofer Wolfgang, GV Mag. Ziniel Harald, GR Brandl Martina, GR Zechmeister Kurt, GR Dürr Erich, GR Schneemayer Erich Paul, GR Ing. Muth Helmut, GR Mostböck Augustine, GV Ing. Falb-Meixner Werner, GV Horvath Petra, GR Hiermann Christian, GR Liedl Maria, GR Reiter Daniela, GR Bierbaum Paul, GV Samek Roland, GR Pamer Martin, GR Schicker Christoph, GV Göttl Petra, GR Ebner Christian)

bei 1 Gegenstimme (GR Mag. Schweitzer Andreas)

den Wortlaut des als Beilage A diesem Protokoll beigefügten Baurechtsvertrages, zwischen der Projektentwicklung Burgenland GmbH und der Marktgemeinde Zurndorf, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Protokolls bildet, vollinhaltlich zu genehmigen.

➤ **Baumanagementvertrag**

Der Bürgermeister bittet um Wortmeldungen.

GV Göttl Petra erklärt, dass im Zuge des laufenden Controllings durch die PEB, die Vorlage eines monatlichen Berichts über den Baufortschritt vereinbart wurde. Die IGZ fordert die Vorlage einer Kostenaufstellung pro Bauabschnitt, um eventuelle Kostenüberschreitungen früh genug zu erkennen.

Herr Rosner Thomas erklärt, dass genau dies die Aufgabe eines laufenden Controllings darstellt.

Es folgt eine längere Diskussion.

GR Reiter Daniela fragt nach, wer die örtliche Bauaufsicht übernimmt.

Herr Rosner Thomas erklärt, dass er selber die örtliche Bauaufsicht übernehmen wird.

GV Göttl Petra erkundigt sich betreffend ihres Ersuchens um zusätzliche Aufnahme einer Vertragsklausel.

Herr Rosner Thomas erklärt, dass es seiner Meinung nach sinnvoll wäre, dies über einen „Side Letter“ festzulegen.

GV Göttl Petra ist mit diesem Vorschlag einverstanden.

Da keine weiteren Wortmeldungen eingebracht werden, stellt der Bürgermeister den Antrag auf Beschlussfassung des vorliegenden Baumanagementvertrages:

Beschluss:

Der GR beschließt mit

20 Stimmen (Bgm. Friedl Werner, GR Ing. Hofer Wolfgang, GV Mag. Ziniel Harald, GR Brandl Martina, GR Zechmeister Kurt, GR Dürr Erich, GR Schneemayer Erich Paul, GR Ing. Muth Helmut, GR Mostböck Augustine, GV Ing. Falb-Meixner Werner, GV Horvath Petra, GR Hiermann Christian, GR Liedl Maria, GR Reiter Daniela, GR Bierbaum Paul, GV Samek Roland, GR Pamer Martin, GR Schicker Christoph, GV Göttl Petra, GR Ebner Christian)

bei 1 Gegenstimme (GR Mag. Schweitzer Andreas)

den Wortlaut des als Beilage B diesem Protokoll beigefügten Baumanagementvertrages, zwischen der Projektentwicklung Burgenland GmbH und der Marktgemeinde Zurndorf, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Protokolls bildet, vollinhaltlich zu genehmigen.

➤ Mietvertrag

Der Bürgermeister bittet um Wortmeldungen.

Herrn Rosner Thomas erklärt, da noch keine schriftlichen Zusagen betreffend der Förderungen vorliegen, wurde der Mietvertrag lt. des vereinbarten Finanzierungsbedarfes von EUR 3.700.000,00 und einer Laufzeit von 25 Jahren festgelegt. Dies ergibt eine monatliche Rückzahlung von EUR 13.464,00, welcher auch das Worst-Case-Szenario darstellt. Eine Anpassung des Mietvertrages erfolgt nach vorgelegter Schlussrechnung.

Da keine weiteren Wortmeldungen eingebracht werden, stellt der Bürgermeister den Antrag auf Beschlussfassung des vorliegenden Mietvertrages.

Beschluss:

Der GR beschließt einstimmig den Wortlaut des als Beilage C diesem Protokoll beigefügten Mietvertrages, zwischen der Projektentwicklung Burgenland GmbH und der Marktgemeinde Zurndorf, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Protokolls bildet, vollinhaltlich zu genehmigen.

TOP 2: Allfälliges

GR Mag. Schweitzer Andreas erklärt, dass die 15. Änderung des digitalen FWP nicht rechtskräftig ist, da ein Aushang nach Beschlussfassung im GR nicht erfolgt ist und somit nicht dem § 42 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 entsprochen wurde.

Der Bürgermeister informiert, dass die beschlossene FWP Änderung an das Amt der Bgld. Landesregierung übermittelt wurde und in der Beiratssitzung, welche Ende März 2021 stattfinden soll, genehmigt wird. Ein Aushang nach Beschlussfassung ist noch nie erfolgt, da dies nicht notwendig sei.

Nach einer kurzen Diskussion erläutert AM Pethö Manuel, dass für die Gemeinde Zurndorf das Raumplanungseinführungsgesetz 2019 anzuwenden ist, da die Gemeinde Zurndorf ein Örtliches Entwicklungskonzept gem. § 26 Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 noch nicht erlassen hat. Im Raumplanungseinführungsgesetz 2019 ist ein Aushang nach Beschlussfassung im GR nicht erforderlich.

Es folgt eine längere Diskussion.

GV Göttl Petra erkundigt sich bei Bgm. Friedl Werner, ob es bereits konkrete Gespräche betreffend der Errichtung eines Photovoltaikparks in Zurndorf gegeben hat.

Der Bürgermeister informiert, dass ihm keine Informationen darüber vorliegen.

GV Ing. Falb-Meixner Werner erläutert, dass es seiner Information nach, Gespräche über die Errichtung eines Photovoltaikparks auf Gattendorfer Hottergebiet gegeben hat.

GV Göttl Petra fragt nach, wieso es nie eine Präsentation über das Pflegekompetenzzentrum im Gemeinderat gegeben hat. Ihrer Information nach gab es in südlichen Gemeinden des Burgenlandes Präsentationen der OSG im Gemeinderat.

Der Bürgermeister erklärt, dass bis jetzt noch keine Bauverhandlung abgehalten wurde. Er wird dies jedoch in die Wege leiten, dass nach erfolgter Bauverhandlung eine dementsprechende Präsentation stattfinden wird.

GR Ing. Muth Helmut nimmt Stellung zur Aussendung der ÖVP Fraktion betreffend des Rechnungsabschlusses 2019. In dieser Aussendung wurde informiert, dass der Rechnungsabschluss 2019 der Gemeinde Zurndorf ein Minus von EUR 240.000,00 aufweist. Tatsächlich ergibt der Rechnungsabschluss 2019 einen Sollüberschuss von über EUR 700.000,00.

GV Ing. Falb-Meixner Werner nimmt dies zur Kenntnis.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen eingebracht werden schließt der Bürgermeister die Sitzung um 20 Uhr 04.

Zurndorf, am 12. März 2021

Die Protokollfertiger:


.....
Ing. Muth Helmut

Der Protokollführer:


.....
Pethö Manuel

Der Bürgermeister:


.....
Friedl Werner
.....
Pamer Martin

Grunderwerbssteuer und Eintra-
gungsgebühr
Selbstberechnet zur Erfassungs-
nummer.....
für das Erfassungsbuch

BAURECHTSVERTRAG

betreffend das Grundstück Nr 282,
(derzeit vorgetragen in EZ. 2263; KG 32028 Zurndorf)

abgeschlossen zwischen

1. Marktgemeinde Zurndorf
Untere Hauptstraße 4
2424 Zurndorf

im Folgenden kurz „**EIGENTÜMERIN**“ genannt

und

2. PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH
FN 544054f
Marktstraße 2
7000 Eisenstadt

im Folgenden kurz „**BAUBERECHTIGTE**“ genannt

INHALT

1. Baurechtseinräumung.....	3
2. Inhalt und Umfang des Baurechts	4
3. Baurechtsbestellung und Dauer des Baurechtes	4
4. Eigenschaften des Baurechtsgegenstandes	5
5. Ausübung des Baurechts	5
6. Bauzins	6
7. Erlöschen des Baurechtes	6
8. Vertragsdurchführung.....	7
9. Kosten	7
10. Aufsandungserklärung	7
11. Rechtswirksamkeit	8
12. Pflichten der Bauberechtigten.....	8
13. Allgemeine Bestimmungen	8
14. Deviseninländererklärung	9
15. Bevollmächtigung	9

PRÄAMBEL: Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse

A. Die Marktgemeinde Zurndorf (in der Folge kurz „**EIGENTÜMERIN**“ genannt), ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes 282, derzeit vorgetragen in EZ 2263, KG 32028 Zurndorf (in der Folge kurz die „**GRUNDSTÜCKE**“ genannt). Diese GRUNDSTÜCKE bilden nunmehr den Gegenstand dieses Baurechtsvertrages.

B. Die Vertragsparteien haben eine Kooperationsvereinbarung gemäß § 10 Abs 3 BVergG abgeschlossen. Ziel der Kooperation ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses in der Gemeinde Zurndorf entsprechend der bereits vorliegenden Planstudie und Grobkostenschätzung. Auf Basis dieser Kooperationsvereinbarung wird nunmehr der gegenständliche Baurechtsvertrag abgeschlossen.

C. Die Vertragsparteien sind übereingekommen, auf der Liegenschaft ein Baurecht zugunsten der Bauberechtigten zu bestellen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass sich das Baurecht gemäß § 5 Abs 2 Baurechtsgesetz (in der Folge kurz „**BauRG**“ genannt) nur als Belastung des Grundstücks auf den ganzen Grundbuchskörper beziehen kann. Festgehalten wird jedoch, dass Wille der Vertragsparteien eine Beschränkung der Nutzungsbefugnis der Bauberechtigten gemäß der in diesem Baurechtsvertrag getroffenen Vereinbarungen ist und sich ihr Baurecht ausschließlich auf GST-Nr. 282 der Liegenschaft bezieht.

D. Die BAUBERECHTIGTE, errichtet ein Feuerwehrhaus auf dem GRUNDSTÜCK gemäß Beilage .1.

E. Die Grundstücke weisen den folgenden Grundbuchsstand auf:

Gst.Nr. 282, EZ 2263, KG 32028 Zurndorf mit einer Fläche von 3893 m².

Auf dieser Grundlage, die einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung darstellt, schließen die EIGENTÜMERIN und die BAUBERECHTIGTE den folgenden Baurechtsvertrag:

1. Baurechtseinräumung

1.1 Die Eigentümerin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft Grundstück Nr 282, derzeit vorgetragen in EZ 2263, KG 32028 Zurndorf.

1.2 Ob des Grundstückes Nr 282, derzeit vorgetragen in EZ 2263, KG 32028 Zurndorf als Stammeinlage wird das Recht, ein Baurecht bis 01.11.2047 zu haben, (als neu zu eröffnende Baurechtseinlagen) als Last einverleibt. Gegenstand dieses Baurechtsvertrages ist das Baurecht ob der gesamten Grundstücke (in der Folge auch kurz „**Baurechtsfläche**“ oder „**Baurechtsgegenstand**“ bezeichnet). Das Flächenausmaß der Baurechtsfläche beträgt ca. 3893 m². Das Nutzungsrecht der Bauberechtigten, insbesondere das Recht der Bauberechtigten, auf oder unter der Bodenfläche der Liegenschaft ein Bauwerk zu haben, erstreckt sich auf sämtliche Teile des GRUNDSTÜCKES, unabhängig davon, ob diese Teile des GRUNDSTÜCKES für die Bauwerkserrichtung erforderlich sind oder nicht.

1.3 Die Baurechtsfläche ist unbebaut.

1.4 Aufgrund dieses Baurechtes steht es der BAUBERECHTIGTEN frei, auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück ein oder mehrere Bauwerke nach ihrem Gutdünken zu errichten.

2. Inhalt und Umfang des Baurechts

2.1 Einvernehmlich festgehalten wird, dass das Baurecht der BAUBERECHTIGTEN an der Liegenschaft bzw deren Nutzungsberechtigung auf oder unter der Bodenfläche der Liegenschaft ein oder mehrere Bauwerke zu haben, auf die im beigegeführten Plan (*Beilage /1*) dargestellte Baurechtsliegenschaft (GST-Nr. 282) sowie auf die bestehenden Baurechtsbauwerke eingeschränkt wird. Die Bauberechtigte ist ausschließlich dazu berechtigt, Baurechtsbauwerke auf oder unter der in (*Beilage /2*) schraffiert dargestellten Fläche zu haben bzw zu errichten.

2.2 Die BAUBERECHTIGTE wird auf der Baurechtsliegenschaft ein Feuerwehrhaus mit einer Gesamtfläche von rd. 1325 m² errichten und gemäß den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen vermieten. Zu diesem Zweck ist die BAUBERECHTIGTE berechtigt, – im Rahmen der jeweils anwendbaren Normen – während der Laufzeit des Baurechts ohne Zustimmung der EIGENTÜMERIN die Baurechtsbauwerke in welcher Ausgestaltung auch immer zu verändern, aufzustocken, abzubrechen oder zur Gänze neu zu errichten. Sämtliche Abänderungen, Aufstockungen, Erweiterungen oder Zubauten, etc der Baurechtsbauwerke werden als Zugehör des Baurechtes angesehen und teilen das rechtliche Schicksal der Baurechtsbauwerke.

2.3 Die BAUBERECHTIGTE verpflichtet sich, alle für die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung für das beabsichtigte Projekt erforderlichen Genehmigungen auf eigene Kosten und eigenes Risiko einzuholen. Auf die Verpflichtung der BAUBERECHTIGTEN zur Einhaltung der in den behördlichen Genehmigungsbescheiden enthaltenen Auflagen wird ausdrücklich hingewiesen.

2.4 Sämtliche mit den Baurechtswerken, dh ua mit deren Bestand, Abänderung, Abbruch, Neuerrichtung etc, in Zusammenhang stehenden Kosten werden zur Gänze und endgültig von der BAUBERECHTIGTEN getragen.

3. Baurechtsbestellung und Dauer des Baurechtes

3.1 Die EIGENTÜMERIN bestellt der BAUBERECHTIGTEN ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes (BauRG) am Baurechtsgegenstand bis zum 01.11.2047. Die Bauberechtigte nimmt das Baurecht an.

3.2 Das Baurecht beginnt mit dem Tag, an dem das Ansuchen, aufgrund dessen die Eintragung des Baurechts durch das zuständige Bezirksgericht bewilligt wird, eingereicht wird.

4. Eigenschaften des Baurechtsgegenstandes

4.1 Die EIGENTÜMERIN leistet dafür Gewähr, dass der Baurechtsgegenstand vollkommen lasten- und bestandfrei sowie auch sonst frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechten Dritter ist und dass keine Gründe vorliegen, die eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung der Baurechtsfläche, insbesondere aber die Nutzung der Baurechtsfläche für den unten näher definierten Zweck, ausschließen oder erschweren.

4.2 Die EIGENTÜMERIN sichert zu und steht dafür ein, dass der Baurechtsgegenstand frei von Kontaminationen jedweder Art und solcherart verunreinigtem Material, Erdreich und Grundwasser ist, das geeignet ist, eine Umwelt- oder Gesundheitsgefährdung herbeizuführen, weiters keine Abfälle und Altlasten, insbesondere keine Erdölprodukte, Chemikalien, Sonderabfälle, Kriegsrelikte oder sonstigen Schadstoffe im Bereich des Baurechtsgegenstandes gelagert wurden oder vorhanden sind, die Baurechtsfläche keine Verdachtsfläche aufweist und auch keinerlei behördliche oder sonstige Verdachtsflächenenerhebung hinsichtlich der Baurechtsfläche durchgeführt wurde oder im Gange ist. Sollten im Bereich des Baurechtsgegenstandes kontaminiertes bzw belastetes Material, Abfälle oder Altlasten vermutet oder festgestellt werden, so hat die EIGENTÜMERIN der BAUBERECHTIGTEN jedenfalls sämtliche Kosten, die mit der fach- und gesetzesgerechten Entsorgung in Zusammenhang stehen, insbesondere solche für den Aushub, die Abtragung, den Abtransport, die Zwischenlagerung und die Beseitigung, zu tragen und die BAUBERECHTIGTE in jeder Hinsicht völlig schad- und klaglos zu halten. Dies gilt sinngemäß auch für den Fall der Entdeckung von archäologischen Relikten.

4.3 Die EIGENTÜMERIN sichert zu, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft öffentlich aufgeschlossen ist, mithin Wasser-, Kanal-, Strom- und Straßenanschluss gegeben sind, und hieraus keine Kosten anfallen werden oder noch aushaften.

5. Ausübung des Baurechts

5.1 Die BAUBERECHTIGTE ist kraft dieses Baurechtes berechtigt, auf eigene Kosten entsprechend den jeweils geltenden Bebauungsbestimmungen ein oder mehrere Bauwerke gemäß den Bestimmungen in Punkt 2 zu errichten.

5.2 Alle mit diesen Bauwerken verbundenen Ansprüche stehen ausschließlich der BAUBERECHTIGTEN zu. Dies gilt insbesondere für Mietzinseinnahmen, für Ansprüche gegen Professionisten, die an der Errichtung dieser Bauwerke mitgewirkt haben, und für die gesetzlichen Ansprüche gegen Nachbarn. Alle mit diesen Bauwerken bzw. der für die Baurechtsfläche verbundenen Verpflichtungen und Haftungen treffen ausschließlich die BAUBERECHTIGTE, dies gilt insbesondere für alle Abgaben, alle Instandhaltungspflichten und gesetzliche Pflichten gegenüber Nachbarn und der Allgemeinheit.

5.3 Die BAUBERECHTIGTE hält die EIGENTÜMERIN für alle Aufwendungen und sonstigen Nachteile schad- und klaglos, die die EIGENTÜMERIN ob der Baurechts-

fläche bzw. den darauf errichteten Bauwerken tätigen muss bzw. die sie treffen, die die BAUBERECHTIGTE verursacht hat. Wird die EIGENTÜMERIN ob der Baurechtsfläche bzw. den darauf errichteten Bauwerken von Dritten in Anspruch genommen, hat sie die BAUBERECHTIGTE hievon unverzüglich in Kenntnis zu setzen und ihr die Gelegenheit zu geben, diese Haftung/Schaden/Nachteil abzuwehren.

5.4 Die BAUBERECHTIGTE plant auf der Baurechtsfläche ein Feuerwehrhaus zu errichten und dort zu betreiben bzw. betreiben zu lassen.

5.5 Die EIGENTÜMERIN erklärt sich damit einverstanden, dass die Bauberechtigte bereits vor dem Tag der Einreichung des Ansuchens um Eintragung des Baurechts im Grundbuch Baumaßnahmen setzt.

5.6 Die EIGENTÜMERIN ist verpflichtet, sämtliche den Baurechtsgegenstand betreffenden Unterlagen, wie insbesondere Pläne, Verträge, öffentlich-rechtliche Urkunden (zB Bescheide des Finanzamtes oder der Baubehörde) und Rechnungen während der Vertragsdauer bereitzuhalten und nach Aufforderung der BAUBERECHTIGTEN zu übergeben. Die EIGENTÜMERIN ist ferner für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichtet, alle für die Errichtung, den Um-, Zu- und Neubau oder den Abbruch von Bauwerken auf der Baurechtsfläche erforderlichen Erklärungen eines Grundeigentümers in geeigneter Form und ohne Verzug abzugeben und die notwendigen Urkunden zu unterfertigen sowie Vollmachten zugunsten der Bauberechtigten oder beigezogener Dritter auszustellen.

6. Bauzins

6.1 Als Bauzins wird ein jährlicher Betrag von EUR 7786,00 € (exkl. USt) vereinbart. Der Bauzins ist erstmalig für das Jahr 2021 aliquot (berechnet ab Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde) zum 31.12.2021 fällig. In der Folge ist der Bauzins jeweils bis zum 10.1. eines jeden Jahres im vor hinein zu bezahlen.

6.2 Die EIGENTÜMERIN und die BAUBERECHTIGTE kommen überein, dass die EIGENTÜMERIN vom Optionsrecht gemäß § 6 Abs 2 UstG keinen Gebraucht macht. Der Baurechtszins wird daher ohne USt verrechnet.

6.3 EIGENTÜMERIN und BAUBERECHTIGTE vereinbaren, dass die Verpflichtung zur Zahlung des wertgesicherten Baurechtszinses zuzüglich Betriebskosten und Nebenkosten als Reallast ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage zugunsten der Baurechtsliegenschaft einverleibt werden soll. Die Baurechtsgeberin erklärt sich mit der Einräumung der Reallast ausdrücklich einverstanden.

7. Erlöschen des Baurechtes

7.1 Das Baurecht erlischt gesetzeskonform mit Zeitablauf am 01.11.2047.

7.2 Sollte die BAUBERECHTIGTE mit der Bezahlung des Bauzinses oder von Teilen desselben trotz Mahnung unter Einräumung einer Nachfrist von vierzehn Tagen länger als zwei Jahre in Verzug geraten, ist die EIGENTÜMERIN berechtigt, das Baurecht für erloschen zu erklären. Das Erlöschen des Baurechtes ist der BAUBERECHTIGTEN mittels eingeschriebenen Briefes bekannt zu geben.

8. Vertragsdurchführung

8.1 Sämtliche im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Aufgaben werden von der BAUBERECHTIGTEN übernommen. Die BAUBERECHTIGTE wird daher sofort nach Vorliegen der Voraussetzungen für die grundbücherliche Durchführung des Baurechtsvertrages sorgen, mithin insbesondere die Grunderwerbsteuer bezahlen, die Unbedenklichkeitsbescheinigung einholen, die allenfalls erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bestätigungen und Bewilligungen (zB nach dem Grundverkehrsrecht) einholen, die Einverleibung des Baurechts für die BAUBERECHTIGTE, die Einverleibung des Vorkaufrechts der Marktgemeinde Zurndorf, die Einverleibung der Reallast gemäß Punkt 6.3, die Einverleibung der Löschung sämtlicher Pfandrechte und sonstigen Lasten sowie die Löschung allfälliger Zwischeneintragungen im Grundbuch veranlassen.

8.2 Die EIGENTÜMERIN hat die BAUBERECHTIGTE bei der grundbücherlichen Durchführung bei Bedarf zu unterstützen. Insbesondere hat die EIGENTÜMERIN allenfalls noch notwendige Erklärungen in der erforderlichen Form abzugeben und beizubringen.

9. Kosten

9.1 Sämtliche Kosten (inkl. Gebühren, Steuern, Abgaben und Barauslagen), die sich im Zusammenhang mit der Errichtung und der Verbücherung dieses Vertrages ergeben, nicht aber die Kosten einer allfälligen Rechtsberatung/Rechtsvertretung oder interner Kosten, trägt, soweit nicht ausdrücklich Gegenteiliges vorgesehen ist, die BAUBERECHTIGTE. Die Kosten, die für die Beibringung der Löschungsquittungen und der allfälligen weiteren Erklärungen von Buchberechtigten anfallen, hat die EIGENTÜMERIN zu tragen.

9.2 Jeder Vertragsteil trägt die Kosten des Rechtsberaters, den er im Zusammenhang mit der Errichtung und Verhandlung dieses Vertrages allenfalls zugezogen hat, selbst.

10. Aufsandungserklärung

10.1 Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche, unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen auf der in Punkt 1.1 angeführten Liegenschaften das Baurecht für die Zeit bis 01.11.2047 im Lastenblatt als Last und ob der für dieses Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Recht zugunsten der

PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH

FN 544054f
Marktstraße 2
7000 Eisenstadt

grundbücherlich einverleibt wird.

10.2 Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche, unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob dem gemäß Punkt 10 zu errichtenden Baurecht und auf der hiefür neu zu eröffnenden Baurechtseinlage die Reallast gemäß Punkt 6.3 zugunsten der Marktgemeinde Zurndorf, grundbücherlich einverleibt werde.

11. Rechtswirksamkeit

11.1 Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung durch die Burgenländische Landesregierung. Der Eintritt dieser aufschiebenden Bedingung ist dem Grundbuchsgericht nachzuweisen.

12. Pflichten der Bauberechtigten

12.1 Die BAUBERECHTIGTE ist verpflichtet, das vertragsgegenständliche GRUNDSTÜCK während der Dauer des Baurechtes auf eigene Kosten in gutem, nutzungsfähigen Zustand zu erhalten und nach Beendigung des Baurechtes an die EIGENTÜMERIN zu übergeben.

12.2 Die BAUBERECHTIGTE ist auch verpflichtet, sämtliche Baulichkeiten auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück auf ihre Kosten angemessen zu versichern, dies insbesondere gegen Brand und Sturmschaden. Festgehalten wird, dass die BAUBERECHTIGTE für allfällige Verkehrsflächen auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück die Verpflichtung des Wegehalters im Sinne der StVO übernimmt und im Falle einer Inanspruchnahme die EIGENTÜMERIN schad- und klaglos zu halten hat.

13. Allgemeine Bestimmungen

13.1 Festgehalten wird, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht existieren. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur dann rechtswirksam, wenn sie in Schriftform erfolgen. Auch das Abgehen von dem Schriftformerfordernis bedarf der Schriftform.

13.2 Der Bestand dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung weitestgehend entspricht.

13.3 Auf den gegenständlichen Vertrag ist österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und unter Ausschluss der Bestimmungen des Übereinkommens der Vereinten Nationen über Verträge über den Internationalen Warenkauf (UNK) anwendbar. Für alle aus dem vorliegenden Vertrag sich ergebenden Streitigkeiten, einschließlich der Frage des gültigen Zustandekommens und der Vor- und Nachwirkungen dieses Vertrages, wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes für den Bezirk Eisenstadt vereinbart.

14. Deviseninländererklärung

14.1 Die BAUBERECHTIGTE ist eine juristische Person mit Sitz im Inland und erklärt durch ihre satzungsgemäß zur Vertretung nach außen befugten Organe verbindlich, dass an der Gesellschaft Ausländer nicht überwiegend beteiligt sind. Sie erklärt ferner an Eides Statt, Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetzgebung zu sein.

14.2 Die Vertragsparteien wurden vom Vertragsserrichter darauf hingewiesen, dass die Begründung des Baurechtes der Grunderwerbsteuer unterliegt und alle Vertragsparteien solidarisch für zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer haften. Die Vertragsparteien wurden vom Vertragsserrichter auch über die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer informiert.

15. Bevollmächtigung

15.1 Die Vertragspartei erteilen hiermit der PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH, FN FN 544054f, Marktstraße 2, 7000 Eisenstadt, Auftrag und Vollmacht, sämtliche Schritte zu unternehmen, die der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages dienen, insbesondere zum Einschreiten beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, der Grundverkehrskommission, zur Entgegennahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie zur Einbringung von Grundbuchsgesuchen und zur Berichtigung und Ergänzung allfälliger, der Verbücherung dieses Vertrages entgegenstehender Fehler. Die Vertragsparteien entbinden die PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH für Zwecke derartiger Nachträge oder Korrekturen vom Verbot der Doppelvertretung und des Selbstkontrahierens. Die Parteien bevollmächtigen die oben Genannte darüber hinaus, die Selbstberechnung der Nebengebühren vorzunehmen und das Grundbuchsgesuch einzubringen.

15.2 Die Vertragsparteien entbinden die PEB – Projektentwicklung Burgenland GmbH im Verhältnis zueinander sowie im Verhältnis zu involvierten Banken, von der Verschwiegenheitspflicht, damit die Vertragsserrichterinnen ihren Verpflichtungen zur Veranlassung der Übermittlung von Kontoauszügen und Belegkopien als auch zur Auskunftserteilung nachkommen kann. Die Entbindung gilt auch gegenüber anderen Behörden, welchen die Vertragsserrichterinnen zur Auskunftserteilung bzw. zur Vorlage von Unterlagen gesetzlich verpflichtet ist.

Zurndorf, 25.02.2021,

Marktgemeinde Zurndorf

Eisenstadt, 25.02.2021,

PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH

BAUMANAGEMENTVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Marktgemeinde Zurndorf
Untere Hauptstraße 4
2424 Zurndorf

im Folgenden kurz „**AG**“ genannt

und

2. PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH
FN 544054f
Marktstraße 2
7000 Eisenstadt

im Folgenden kurz „**AN**“ genannt

INHALT

1. Definitionen / Interpretation	3
2. Vertragsgegenstand	4
3. Vertragsgrundlagen	4
4. Leistungen der PEB	4
5. Unterstützung	6
6. Leistungsentgelt	6
7. Gewährleistung und Schadenersatz	7
8. Rücktritt vom Vertrag	7
9. Schlussbestimmungen	7

PRÄAMBEL:

A. Neubau Feuerwehrhaus Zurndorf:

Die Marktgemeinde Zurndorf errichtet ein neues Feuerwehrhaus laut Planungskonzept Dipl. Ing. Arch. Werner M. Thell, am Standort Gst.Nr. 282, derzeit vorgetragen in der EZ 2263, in der KG 32028 Zurndorf.

B. Im Rahmen der Gemeinderatsitzung vom 10.12.2018 wurde die Firma Dipl.Ing. Arch. Werner M. Thell aus Frauenkirchen mit der detaillierten Ausarbeitung von Vorschläge zur gegenständlichen Bauaufgabe, sowohl in baukünstlerischer als auch in funktionaler / ökonomischer und thermisch / energetischer Hinsicht beauftragt.

C. AG überträgt und AN übernimmt für das Bauprojekt Neubau Feuerwehrhaus Zurndorf die Leistungen des Baumanagements.

D. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass sämtliche Bauleistungen im Wege einer gewerkweisen Vergabe, vergeben werden.

Auf dieser Grundlage, die einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung darstellt, schließen AG und AN den folgenden Baumanagementvertrag ab:

1. Definitionen / Interpretation

1.1 Die in diesem Vertrag verwendeten Begriffe und Bezeichnungen haben die ihnen hierin jeweils zugewiesene Bedeutung. Insbesondere bezeichnet:

AG	Marktgemeinde_Zurndorf Untere Hauptstraße 4, 2424 Zurndorf
Bauvorhaben	Neubau Feuerwehrhaus Zurndorf
AN	PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH, FN 544054f, Marktstraße 2, 7000 Eisenstadt
Vertragsparteien	AG und AN

1.2 Alle in diesem Vertrag festgelegten Begriffsbestimmungen sind unabhängig davon anwendbar, ob sie in diesem Vertrag in der Einzahl oder in der Mehrzahl verwendet werden.

1.3 Alle Rechnungslegungsausdrücke, die in diesem Vertrag nicht speziell definiert sind, sind nach den Bestimmungen des UGB auszulegen. Sofern in diesem Vertrag nicht gesondert geregelt, geltend die Bestimmungen des UGB.

1.4 Alle Gesetze, Verordnungen, Erlässe, Vorschriften, Normen oder sonstige Bestimmungen, auf die in diesem Vertrag Bezug genommen wird, sind in der unter Berücksichtigung allfälliger Novellen und Nachfolgebestimmungen jeweils geltenden Fassung zu verstehen.

1.5 Jede Bezugnahme in diesem Vertrag auf einen bestimmten Abschnitt, einen Punkt, einen Artikel oder eine Beilage bedeutet einen Abschnitt, einen Punkt, eine Bestimmung, einen Artikel oder eine Beilage dieses Vertrages, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

2. Vertragsgegenstand

2.1 AG überträgt und AN übernimmt für das Bauprojekt Neubau Feuerwehrhaus Zurndorf die Baumanagementleistungen.

2.2 Art und Umfang der Baumanagementleistungen werden anhand des nachstehenden Leistungsbildes geregelt bzw. vergütet. Der Vertrag hat weiters Regelungen zum Inhalt, nach denen AN bevollmächtigt und beauftragt wird, die oben angeführten Maßnahmen abzuwickeln.

2.3 AG beauftragt AN unter Einhaltung der in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen und nimmt AN diesen Auftrag an.

3. Vertragsgrundlagen

3.1 Es gelten folgende Vertragsgrundlagen in der angegebenen Reihenfolge als vereinbart:

- der gegenständliche Vertrag
- die einschlägigen Bestimmungen des ABGB

4. Leistungen der PEB

4.1 Die folgenden Leistungen sind im Rahmen des gegenständlichen Vertrages von AN zu erbringen:

4.1.1 Abwicklung der Vergabe des Auftrages für Planungsleistungen auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 10.12.2018 der Marktgemeinde Zurndorf. Dabei sind von AN die folgenden Leistungen zu erbringen:

- Erstellung des Leistungsvertrages
- Abwicklung des Vergabeverfahrens

4.1.2 Abwicklung der Vergabe des Auftrages für Leistungen gemäß BauKG. Dabei sind von AN die folgenden Leistungen zu erbringen:

- Erstellung der Ausschreibungsunterlagen
- Erstellung des Leistungsvertrages
- Abwicklung des Vergabeverfahrens

4.1.3 Die Abwicklung für die Leistungen der örtlichen Bauaufsicht werden von der PEB-Projektentwicklung Burgenland GmbH ausgeführt.

4.1.4 Die Abwicklung für die für Leistungen der begleitenden Kontrolle werden von der PEB-Projektentwicklung Burgenland GmbH ausgeführt.

4.1.5 Die Abwicklung der Ausführungsleitungen im Rahmen von gewerksweisen Auftragsvergaben werden von der PEB-Projektentwicklung Burgenland GmbH ausgeführt.

4.1.6 Finanzierung des gegenständlichen Projektes durch die PEB-Projektentwicklung Burgenland GmbH. Hingewiesen sei darauf, dass dieser Finanzierungsvertrag vom Anwendungsbereich des BVergG ausgenommen ist, jedoch den Bestimmungen der Burgenländischen Gemeindeordnung zu entsprechen hat.

4.1.7 Überprüfung und Begleitung der Ausführungs- und Detailplanung:

- Kontrolle des Vorliegens aller erforderlichen Genehmigungen und Bescheide.
- Kontrolle auf Einhaltung aller Vorgaben der Behördenverfahren und Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung sämtlicher Ergebnisse der erforderlichen gutachterlichen Stellungnahmen.

4.1.8 Überprüfung und Begleitung der technischen und geschäftlichen Oberleitung:

- Kontrolle der Ausschreibungen und deren Ergebnisse auf Plausibilität.
- Kontrolle der formalen Abwicklungsvorgänge auf Korrektheit und Vollständigkeit der Abwicklung, wobei die jeweiligen Vergabeverfahren von AN abzuwickeln sind.
- Kontrolle während der Ausführungsphase insbesondere auf Abstimmung und Übereinstimmung mit dem Raum- und Funktionsprogramm des Bundesministeriums und Einhaltung der Kosten und des Zeitplans

4.1.9 Überprüfung der örtlichen Bauaufsicht:

- Kontrolle der Leistungen der örtlichen Bauaufsicht insbesondere in Hinblick auf Einhaltung der Qualität, des Kostenrahmens und des Terminplanes für die Umsetzung des Gesamtprojektes.
- Die Leistungen der örtlichen Bauaufsicht selbst sind nicht beinhaltet.
- Kontrolle und Prüfung der Schlussrechnungen (Baumeister und Professionisten) auf Plausibilität.
- Kontrolle und Prüfung der Planschlussrechnungen. Allfällige Abschlagsrechnungen werden von der örtlichen Bauaufsicht geprüft.

- Projektabschluss.
- Kontrolle der Abnahme und Übergabe der Gewerke auf vertragsgemäße Erfüllung.
- Kontrolle des Schlussberichtes auf Plausibilität.

4.2 Daraus ergeben sich die folgenden Projektphasen:

- Vergabe Planung
- Planung
- ÖBA
- Ausschreibung Ausführungsleistungen
- Vergabe Ausführungsleistungen
- Ausführung
- Inbetriebnahme, Abnahmen
- Endabnahme, Übergabe
- Schlussrechnung, Endabrechnung
- Schlussbericht

4.3 Sämtliche Maßnahmen erfolgen bei laufender Information und in ständiger Abstimmung mit AG.

5. Unterstützung

5.1 AG verpflichtet sich, AN bei der Erfüllung ihrer Verpflichtungen voll zu unterstützen und dazu insbesondere die erforderlichen Unterlagen, Auskünfte und Einsichtnahmen zeitgerecht, vollinhaltlich und umfassend zur Verfügung zu stellen, zu erteilen und zu gewähren.

6. Leistungsentgelt

Für die gemäß Punkt 4 durchzuführenden Leistungen erhält AN einen fixen Pauschalkostenersatz laut Grobkostenrahmenberechnung nach ÖNÖRM B1801-1 (laut Beilage 1 – Bauträgeraufschlag und ÖBA). Diese Kosten werden über die Finanzierung durch die PEB-Projektentwicklung Burgenland GmbH abgegolten.

7. Gewährleistung und Schadenersatz

7.1 AN sichert AG fachliche Qualifikation und Sorgfalt zu. AN leistet AG Gewähr für die ordnungsgemäße Erbringung der Leistungen gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages.

7.2 Ist die von AN zu erbringende Leistung mangelhaft, so ist AG verpflichtet eine Verbesserungsmöglichkeit unter angemessener Nachfristsetzung einzuräumen.

7.3 Bei der Auftragsabwicklung wird AN die Rechte und Interessen von AG unbeeinträchtigt von Interessen Dritter wahren und bei allen Veranlassungen und Prüfungen insbesondere auf die Einhaltung der Kriterien der Wirtschaftlichkeit, der Zweckmäßigkeit, der Sparsamkeit, sowie der Vertrags- und Gesetzmäßigkeit, sowie auf die Einhaltung der Kosten, der Termine und der bedungenen Qualität achten.

8. Rücktritt vom Vertrag

8.1 Jeder der Vertragspartner kann mit sofortiger Wirkung vom Vertrag zurücktreten, wenn der andere Vertragsteil mit wesentlichen Leistungen gemäß diesem Vertrag trotz Setzung einer angemessenen Frist zur Nachholung in Verzug ist. Gründe für einen solchen Rücktritt sind insbesondere, wenn AN oder AG trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung ihren Verpflichtungen nicht zeitgerecht oder nicht in der vereinbarten Qualität nachkommt. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären.

8.2 Liegen die Umstände, die zum Rücktritt vom Vertrag geführt haben, auf Seiten von AN, kann AN nur die Vergütung der von ihr bis dahin vertragsgemäß zur Gänze oder teilweise erbrachten Leistungen verlangen. Der Anspruch von AG auf Schadenersatz bleibt jedoch unberührt.

8.3 Liegen die Umstände, die zum Rücktritt vom Vertrag geführt haben, auf Seiten von AG, sind die von der PEB bis dahin vertragsgemäß erbrachten Leistungen nach den Bestimmungen dieses Vertrages abzurechnen und abzugelten. Der Anspruch von AN auf Schadenersatz bleibt jedoch unberührt.

9. Schlussbestimmungen

9.1 Für die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung wird die Schriftform vereinbart. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit jedenfalls der Schriftform.

9.2 Für allfällige Streitigkeiten in Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis wird die Zuständigkeit des jeweils sachlich zuständigen Gerichts für den Bezirk Eisenstadt vereinbart.

9.3 Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen nicht berührt. Die Vertragspartner

werden die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am besten entspricht.

9.4 Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung errichtet, wobei jedem Vertragspartner eine Ausfertigung zusteht.

9.5 Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, ausgenommen die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung, die jeder Vertragsteil alleine trägt, werden von AG getragen.

9.6 Der diesem Baumanagementvertrag angeschlossene Baurechtsvertrag wird gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2021 unterfertigt und umgehend zur Eintragung im Grundbuch vorbereitet.

9.7 Der diesem Baumanagementvertrag angeschlossene Mietvertrag wird bei Ordnungsgemäßer Übergabe des Bauwerks unterfertigt und fristgerecht mit der Mietzahlung begonnen.

Zurndorf, 25.02.2021,

Marktgemeinde Zurndorf

Eisenstadt, 25.02.2021,

PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH

Vertragsgebühr angezeigt / selbstberechnet
über FinanzOnline zu ErfNr.
am

MIETVERTRAG

der

1. Marktgemeinde Zurndorf
Untere Hauptstraße 4
2424 Zurndorf

im Folgenden kurz „**Mieter**“ genannt

und

2. PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH
FN 544054f
Marktstraße 2
7000 Eisenstadt

im Folgenden kurz „**Vermieter**“ genannt

INHALT

PRÄAMBEL	3
1. Definitionen.....	3
2. Vertragsgegenstand (Mietgegenstand).....	4
3. Planung und Bauführung	5
4. Übergabe des Mietobjektes	6
5. Mietzweck/Benützung des Mietobjekts	7
6. Erhaltung, Risikoabgrenzung, Gewährleistung und Schadenersatz	8
7. Entgelt.....	9
8. Vertragsdauer, Rückstellung	11
9. Schlussbestimmungen	12

PRÄAMBEL

A. Der Vermieter ist bis zum 01.11.2047 Baurechtsinhaber der neu zu begründenden Baurechtseinlage bezüglich Grundstücke GST- Nr. 282, derzeit vorgetragen in EZ 2263, KG 32028 Zurndorf. Baurechtsgeberin ist die Marktgemeinde Zurndorf.

B. Die Vertragsparteien haben eine Kooperationsvereinbarung gemäß § 10 Abs 3 BVergG abgeschlossen. Ziel der Kooperation ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses in der Gemeinde Zurndorf entsprechend der bereits vorliegenden Planstudie und Grobkostenschätzung. Auf Basis dieser Kooperationsvereinbarung wird nunmehr der gegenständliche Mietvertrag abgeschlossen.

Auf dieser Grundlage, die einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildet, schließen der Vermieter und der Mieter den folgenden Mietvertrag:

1. Definitionen

1.1 Die in diesem Mietvertrag verwendeten Begriffe und Bezeichnungen haben die ihnen hierin jeweils zugewiesene Bedeutung. Insbesondere bezeichnet:

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Bestandvertrag	Der gegenständliche Bestandvertrag
GebG	Gebührengesetz
Mieter	Marktgemeinde Zurndorf Untere Hauptstraße 4 2424 Zurndorf
Mietobjekt	Feuerwehrhaus Zurndorf, gemäß <u>Beilage J/1</u>
MRG	Mietrechtsgesetz
UGB	Unternehmensgesetzbuch
Vermieter	PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH, FN 544054f, Marktstraße 2, 7000 Eisenstadt
Vertragsparteien	Vermieter und Mieter
VPI	Der von Statistik Austria veröffentlichte Index der Verbraucherpreise 2020 (2020 = 100) Die Komponente „VPI“ erhöht oder vermindert sich in dem Ausmaß, wie sich der von Statistik Austria veröffentlichte Index der Verbraucherpreise 2020 (2020 = 100) erhöht oder vermindert.

1.2 Alle in diesem Bestandvertrag festgelegten Begriffsbestimmungen sind unabhängig davon anwendbar, ob sie in diesem Bestandvertrag in der Einzahl oder in der Mehrzahl verwendet werden.

1.3 Alle Rechnungslegungsausdrücke, die in diesem Bestandvertrag nicht speziell definiert sind, sind nach den Bestimmungen des UGB auszulegen.

1.4 Alle Gesetze, Verordnungen, Erlässe, Vorschriften, Normen bzw. Ö-Normen oder sonstige Bestimmungen, auf die in diesem Mietvertrag Bezug genommen wird, sind in der unter Berücksichtigung allfälliger Novellen und Nachfolgebestimmungen jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung zu verstehen.

1.5 Jede Bezugnahme in diesem Bestandvertrag auf einen bestimmten Abschnitt, einen Punkt, einen Artikel oder eine Anlage, bedeutet einen Abschnitt, einen Punkt, eine Bestimmung, einen Artikel oder eine Anlage dieses Bestandvertrages, soweit nicht ausdrücklich anders bestimmt.

1.6 "Instandhaltung" und diesbezüglichen Teilleistungen (zB "Wartung" und Instandsetzung") bestimmen sich nach der ÖNORM EN 13306.

1.7 "Nettogrundrissflächen" sind Nettogrundflächen laut ÖNORM B 1800 zuzüglich der nicht tragenden Zwischenwände, der Fußbodenflächen innerhalb aufgehender Bauteile und der Öffnungen in Grundflächen.

2. Vertragsgegenstand (Mietgegenstand)

2.1 Der Mieter mietet und der Vermieter vermietet das Objekt bestehend aus den Flächen, wie in Beilage /1 dargestellt.

2.2 Die verbaute Fläche beträgt insgesamt rd. 1325 m².

2.3 In der Errichtungsphase kann es zu Abweichungen in der Gesamtfläche von ± 5 % kommen. Diese Abweichungen bis zu ± 5 % der Gesamtfläche gelten als unwesentlich und lassen den Inhalt des gegenständlichen Vertrages unberührt. Aus derartigen unwesentlichen Abweichungen kann sohin keiner der Vertragspartner irgendwelche Ansprüche ableiten. Bei darüber hinausgehenden Änderungen der Gesamtfläche ist eine entsprechende Anpassung des Hauptmietzinses sowie des Betriebskostenanteiles vorzunehmen. Durch vom Mieter veranlasste Einbauten oder sonstige bauliche Veränderungen allenfalls reduzierte Flächen bleiben unbeachtlich.

2.4 Das Mietobjekt erfasst alle Innenflächen und alle Freiflächen (Grünflächen, Verkehrsflächen, sonstige Freiflächen) auf den Grundstücken 282, derzeit vorgetragen in EZ 2263, KG 32028 Zurndorf.

2.5 Die Vermietung erfolgt in neu erbautem Zustand gemäß

(a) den in Vorgaben in Beilage /1.

- (b) der allenfalls im Zuge der Verhandlungen der Vertragsparteien konkretisierten Bau- und Ausstattungsbeschreibung für den Ausbau und Haustechnik,
- (c) gesetzlichen Vorgaben und baubehördlichen Vorgaben,
- (d) dem Stand der Technik, nach mittlerer Qualität.

2.6 Eine Abänderung des Mietobjektes kann nur einvernehmlich erfolgen. Der Vermieter ist jedoch zu Abänderungen des Mietobjekts berechtigt, die aufgrund öffentlich-rechtlicher bzw sonstiger zwingender Vorschriften oder aus statisch-konstruktiven Gründen erforderlich oder die geringfügig sind. Handelt es sich um erhebliche, die Nutzung des Mietobjekts nachweislich einschränkende Abänderung, sind die Vertragsparteien zu einer diesen Änderungen entsprechenden Vertragsanpassung berechtigt.

2.7 Der Mieter ist berechtigt Punkt 2.5(b) jederzeit abzuändern, sofern er alle damit verbundenen zusätzlichen Nachteile trägt.

2.8 Der Mieter bestätigt, dass das Mietobjekt, wie in Beilage .1 definiert, gemäß den Vorgaben von Punkt 2.5 für seinen Bedarf tauglich und brauchbar ist.

2.9 Der Mieter sorgt auf eigene Kosten und eigenes Risiko für die Wartung und Instandhaltung des Objektes.

2.10 Zum Vertragsgegenstand zählen nicht die Vermietung von Mobilien, die Gartenpflege, die Reinigung sowie der Winterdienst.

2.11 Zum Vertragsgegenstand zählt auch nicht der Betrieb des Objektes. Allfällige öffentlich-rechtliche Genehmigungen für den Betrieb des Objektes sind vom Mieter zu erwirken.

3. Planung und Bauführung

3.1 Der Mieter hat dem Vermieter bei der Planung und Errichtung des Mietobjekts jede Unterstützung zu gewähren. Der Vermieter ist berechtigt, eine Bautafel aufzustellen. Im Übrigen ist der Vermieter berechtigt, eine Bauzeit-Tafel für die Dauer des Baurechts anbringen.

3.2 Sämtliche den Bau betreffenden Verträge werden ausschließlich vom Vermieter als Bauherrn abgeschlossen. In diesem Sinn werden alle Rechnungen der den Bau ausführenden Unternehmen vom Vermieter bezahlt. Alle sich daraus ergebenden Ansprüche sind vom Vermieter geltend zu machen. Alle sich daraus ergebende Risiken, Verpflichtungen und Haftungen treffen ausschließlich den Vermieter. Der Vermieter hat für eine ordnungsgemäße Bauleitung/Baumanagement und eine ausreichende Versicherung der sich aus der Bauführung ergebenden Risiken (Bauhaft-

pflicht- und Bauwesen- sowie Bauherrenhaftpflichtversicherung) auf eigene Kosten zu sorgen. Der Vermieter hält den Mieter für alle Aufwendungen und sonstigen Nachteile schad- und klaglos, die der Mieter aus der oder im Zusammenhang mit der Bauführung tätigen muss bzw die ihn treffen. Wird der Mieter wegen der Bauführung von Dritten in Anspruch genommen, hat er den Vermieter hievon unverzüglich in Kenntnis zu setzen und ihm die Gelegenheit zu geben, diese Haftung/Schaden/Nachteil abzuwehren.

4. Übergabe des Mietobjektes

4.1 Das Mietobjekt ist auf Basis des derzeitigen Terminplanes spätestens am 31.10.2022 dem Mieter zu übergeben und hat Beilage /1, den gesetzlichen und den baubehördlichen Vorgaben zu entsprechen. Die Übergabe erfolgt zu einem vom Vermieter vorab schriftlich bekannt zu gebenden Zeitpunkt unter Einhaltung einer Frist von zumindest 14 Tagen. Mieter und Vermieter werden bis spätestens 01.09.2022 anhand einer vom Mieter bekannt zu gebenden Prüfliste die anlässlich der Übergabe notwendigen Prüfungen der für den Mieter kritischen bzw wesentlichen Bauten/Ausstattungen festlegen.

4.2 Die Vertragspartner werden während der Errichtungsphase regelmäßig die Baustelle gemeinsam begehen und zu einvernehmlich festzusetzenden Terminen Zwischenkontrollen vornehmen.

4.3 Anlässlich der Übergabe des Mietobjekts sind alle vom Mieter geltend gemachten Mängel in einem gemeinsamen schriftlichen Protokoll festzuhalten.

4.4 Bei Vorliegen von Mängeln, die gemäß ÖNORM B 2110 einen Mieter berechtigen, die Übernahme zu verweigern, ist der Mieter berechtigt die Übernahme des Mietobjekts abzulehnen.

4.5 Der Vermieter ist ungeachtet der Übernahme des Mietobjekts durch den Mieter verpflichtet, innerhalb angemessener Frist (spätestens drei Monate) nach Übergabe die vorhandenen Mängel zu beheben und Außenanlagen sowie Verkehrsflächen fertig zustellen. Außenanlagen und Verkehrsflächen müssen zum Zeitpunkt der Übergabe insoweit fertig gestellt sein, dass ein gesicherter Zugang, Belieferung und Zufahrt per LKW gewährleistet ist.

4.6 Das Mietobjekt ist in neuem, von Baumaterialien und sonstigen Fahrnissen geräumten und gesäubertem/ausgemalenem/endgereinigtem Zustand zu übergeben. Erfolgt die Übergabe nicht in geräumtem, ausgemalenem, endgereinigtem Zustand, ist der Mieter berechtigt, diese Restarbeiten unverzüglich (ohne Nachfristsetzung) auf Kosten des Vermieters durchführen zu lassen.

4.7 Spätestens bei Übergabe sind die Nettogrundflächen für Abrechnungszwecke der Betriebskosten einvernehmlich nach der ÖNORM B 1800 festzustellen.

4.8 Über den gesamten Ausbau und die Ausstattung ist binnen bei Übergabe eine detaillierte Dokumentation einschließlich Bedienungsanleitung und Wartungshand-

buch zu übergeben. Weiters hat der Vermieter den Mieter (alle mit dem Betrieb betraute Personen und maßgeblichen Nutzer, die dem Vermieter spätestens bei Übergabe des Mietobjekts namentlich bekannt zu geben sind) binnen drei Monaten entsprechend den Anforderungen des Mietobjektes zu schulen.

4.9 Wird zwischen den Vertragsparteien kein Einvernehmen darüber erzielt, ob Mängel vorliegen, die den Mieter zur Verweigerung der Übernahme berechtigten, hat über Verlangen jedes Vertragspartners binnen 14 Tagen nach dem gescheiterten Übergabetermin zunächst eine Beweissicherung durch einen allgemein gerichtlich beeideten Sachverständigen aus dem Fachgebiet Bauwesen zu erfolgen. Können die Vertragsparteien sich nicht auf einen solchen Sachverständigen innerhalb der 14-Tagesfrist einigen, hat der Präsident des Landesgerichts Eisenstadt diesen Sachverständigen auf Antrag einer Vertragspartei zu bestimmen. Dieser Sachverständige hat als Schiedsgutachter mit bindender Wirkung für beide Vertragspartner über das Vorliegen solche Mängel zu entscheiden. Der Schiedsgutachter hat nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung unter Wahrung des beiderseitigen Gehörs nach freier Beweiswürdigung schriftlich und begründet zu entscheiden. Das Schiedsgutachten kann nur aus den sinngemäß anzuwendenden Gründen des § 611 ZPO bekämpft werden. Die Kosten des Schiedsgutachters hat der unterlegene Vertragspartner zu tragen.

5. Mietzweck/Benützung des Mietobjekts

5.1 Nach erfolgter Übergabe ist der Mieter berechtigt, das Mietobjekt zum Zweck des Betriebes eines Feuerwehrhauses zu benutzen. Sämtliche erforderlichen behördlichen Bewilligungen für diese Tätigkeiten sind vom Mieter zu besorgen; alle Behördenauflagen sind vom Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen, jeweils soweit sich derartige Bewilligungen und/oder Auflagen aus dem Geschäftsbetrieb des Mieters respektive seiner Untermieter ergeben.

5.2 Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt zur Gänze oder zu Teilen sowie die Freiflächen exklusive zu nutzen und zur Gänze oder zum Teil an Dritte gegen Entgelt oder unentgeltlich ohne Zustimmung des Vermieters zu überlassen/unterzuvermieten, sofern diese Untervermietung vom Nutzungszweck gemäß Punkt 5.1 gedeckt ist.

5.3 Der Mieter hat das Mietobjekt vertragsgemäß zu nutzen bzw eine vertragsgemäße Nutzung sicherzustellen.

5.4 Der Mieter ist jederzeit berechtigt, mit Zustimmung des Vermieters, aber auf eigene Kosten und eigenes Risiko bauliche Veränderungen am Mietobjekt insoweit vorzunehmen, als hierdurch nicht die Außenhülle und die statisch konstruktiven Elemente berührt sind. Der Mieter hat hierüber den Vermieter zu informieren. Die hierfür erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Der Vermieter hat die hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und die Pläne entsprechend zu unterfertigen. Der Vermieter erteilt schon jetzt seine Zustimmung zu allen baulichen Veränderungen/Maßnahmen, sofern die-

se baulichen Änderungen keine erhebliche Wertminderung des Mietobjekts zum Vertragsende und keine erheblichen zusätzlichen Wartungs- und Instandhaltungskosten zur Folge haben. Insbesondere erteilt der Vermieter zu folgenden Maßnahmen seine Zustimmung, sofern diese baulichen Änderungen keine erhebliche Wertminderung des Mietobjekts zum Vertragsende zur Folge haben:

- (a) Errichtung/Abbruch von Zwischenwänden und Böden,
- (b) Einbau sanitärer Einrichtungen, Küchen, zusätzliche Lehrveranstaltungs-
räume und Laborräume und alle hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen,
- (c) Einbau von elektrischen Anlagen, Leitungen und Kommunikationseinrichtungen/Kommunikationsleitungen,
- (d) Errichtung/Abbruch von Treppen und
- (e) Errichtung von haustechnischen Anlagen.

5.5 Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter gegen Ansprüche welcher Art immer, die von Dritten im Zusammenhang mit der Durchführung derartiger Änderungen des Mieters erhoben werden sollten, schad- und klaglos zu halten und allfällige durch die Änderung verursachten Bauschäden und sonstigen Mängel jeweils ohne Verzug auf eigene Kosten zu beheben.

5.6 Der Vermieter oder einer seiner Beauftragten können das Mietobjekt jederzeit bei Gefahr in Verzug ohne Vorankündigung betreten. Darüber hinaus ist der Vermieter gegen schriftliche Vorankündigung berechtigt, das Mietobjekt und all seine Räumlichkeiten jederzeit zu den üblichen Tageszeiten (9 bis 16 Uhr) zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten und sonstiger triftiger Gründe (Feststellung von erforderlichen Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Fall des Verkaufs des Mietobjektes) zu betreten. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass der Zutritt zum Mietobjekt und all seinen Räumlichkeiten dem Vermieter ermöglicht wird.

6. Erhaltung, Risikoabgrenzung, Gewährleistung und Schadenersatz

6.1 Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten und eigenes Risiko gemäß den nachfolgenden Bestimmungen instand zu halten. Die laufende Wartung und Inspektion wird vom Mieter durchgeführt. Alle mit der Zeit auftretenden Abnützungen am Mietobjekt sind vom Mieter und auf dessen Kosten zu beheben. Mängel, die die Substanz des Hauses betreffen und einen ordnungsgemäßen Betrieb des Mietobjektes verunmöglichen sind vom Vermieter zu beheben.

6.2 Der Vermieter hat sicherzustellen, dass das Mietobjekt während der Mietdauer allen Anforderungen eines Feuerwehrhauses entspricht. Die notwendigen Kosten für Anpassungen an einen nachträglich geforderten höheren Stand der Technik werden nach Abzug allfälliger Förderungen Dritter vom Mieter getragen. Der Ver-

mieter hat diese Anpassungen im Einvernehmen mit dem Mieter durchzuführen; dies unter Beachtung der vergaberechtlichen Vorschriften. Der Mieter hat die nachgewiesenen zusätzlichen bezahlten Kosten für diese Anpassungsmaßnahmen binnen 30 Tagen ab Rechnungslegung dem Vermieter zu ersetzen.

6.3 Der Vermieter trägt das Risiko des Untergangs des Mietobjektes infolge von Zufall oder höherer Gewalt bzw von Ursachen, die nicht in den Ingerenzbereich des Mieters fallen. Der Ingerenzbereich des Mieters erfasst alle Personen, die infolge der Nutzung des Mietobjekt Zugang zum den Gebäuden haben bzw sich ohne größeren Aufwand hiezu Zugang verschaffen können.

6.4 Der Vermieter schließt im eigenen Namen eine Gebäudeversicherung ab, die zumindest Sturm-, Feuer- und Leitungswasserschäden in Höhe des Werts des Mietobjekt abdeckt. Die Kosten dieser Gebäudeversicherung gelten als Betriebskosten. Der Mieter sorgt dafür, dass seine allgemeine Versicherungsdeckung (Bündelversicherung gegen Haftpflicht, Feuer, Sturm) sich auch auf das Mietobjekt während der Mietdauer erstreckt.

6.5 Der Mieter ist zur Entgeltminderung und Zurückhaltung des Entgelts insoweit berechtigt, als die Nutzbarkeit des Mietobjekt bzw Teile davon durch Umstände eingeschränkt oder ausgeschlossen ist, die im Risikobereich des Vermieters liegen oder von diesem verursacht wurden. Betriebsstörungen infolge von Mängeln am Mietobjekt, die den ordnungsgemäßen Betrieb der Gebäude verunmöglichen oder erschweren, Ausfall/Beeinträchtigung technische Anlagen, Ausstattung und Installation infolge von Schäden und Mängel sind binnen eines angemessenen Zeitrahmens zu melden. Ein kurzfristiger Ausfall haustechnischer Anlagen berechtigt dagegen nicht zur Mietentgeltreduktion bzw. Zurückhaltung des Mietentgelts, sofern der Vermieter binnen angemessener Frist alle Maßnahmen gesetzt hat, um die dadurch hervorgerufenen Störungen und/oder Nutzbarkeit der Gebäude so gering wie möglich zu halten.

7. Entgelt

7.1 Die Verpflichtung zur Zahlung des Entgelts beginnt mit dem Monat, in dem die Übernahme erfolgt.

7.2 Das Entgelt setzt sich dem angebotenen Pauschalmietentgelt, den Betriebskosten und der jeweils gesetzlich geltenden Umsatzsteuer zusammen.

7.3 Das monatliche *Mietentgelt* für das Mietobjekt beträgt **€ 13.464,00** auf Basis der Errichtungskosten und der Finanzierung.

7.4 Dieses Mietentgelt verändert sich ausschließlich nach Maßgabe der unter Punkt 7.10 geregelten Wertsicherung. Zusätzliche Bau- und Instandhaltungskosten lassen diesen Entgeltbestandteil unberührt.

7.5 Betriebskosten sind der Baurechtszins, die Objektversicherung und die Kosten der Verwaltung gemäß § 21 Abs 1 Z4, 5 und 6 MRG. Die restlichen Wartungs- und Betriebsleistungen werden von der Mieterin erbracht bzw. getragen.

7.6 Der Vermieter hat Vorkehrungen zur gesonderten Verrechnung von Energie (Strom, Heizung, Kühlung), Wasser und Abwasser zu treffen. In diesem Sinn hat der Vermieter entsprechende Zähleinrichtungen für das Mietobjekt vorzunehmen und eine direkte Verrechnung zwischen Mieter und dem jeweiligen Leistungserbringer/Energielieferant/Wasser-/Abwasser- und Müllentsorger zu ermöglichen. Soweit derartige Verbrauchskosten nicht direkt abgerechnet werden, hat der Mieter dem Vermieter die durch seinen Verbrauch verursachten Kosten zu ersetzen.

7.7 Der Vermieter hat den Mieter über alle angefallenen Betriebskosten bis spätestens 30.06. des Folgejahres eine Rechnung zu legen. Der Mieter ist berechtigt, in alle die verrechneten Nebenkosten betreffenden Unterlagen Einsicht zu nehmen und auf Kosten des Vermieters Abschriften anfertigen zu lassen.

7.8 Der Vermieter ist berechtigt, zusätzlich zum Entgelt auch eine Betriebskostenpauschale in einer noch zu bestimmenden Höhe vorzuschreiben. Ergibt sich aus einer Jahresabrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag auf das Entgelt des nächsten Jahres anzurechnen oder dem Mieter auf dessen Wunsch innerhalb eines Monats zurückzuerstatten. Ein Fehlbetrag ist längstens innerhalb eines Monats nach Rechnungslegung abzudecken. Der Vermieter hat die Nebenkostenpauschale, die sich grundsätzlich an den Durchschnittswert nach den vorangegangenen Abrechnungsperioden orientiert, zur Vermeidung größerer Differenzbeträge jeweils nach oben oder unten zu korrigieren.

7.9 Das genannte Mietentgelt stellt das Entgelt dar, welches auf Grund der im Zuge der Verhandlungen der Parteien geschätzten Errichtungskosten und bekannt gegebenen Finanzierungskonditionen kalkuliert wurde. Nach Fertigstellung des Projektes ist eine Endabrechnung durchzuführen und das Mietentgelt auf Grund der tatsächlichen Errichtungskosten neu zu kalkulieren.

7.10 Der Bestandzins gemäß Punkt 7.3 wird wertgesichert vereinbart. Als Berechnungsmaß für die Wertsicherung dient der von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarte Verbraucherpreisindex 2020 = 100 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für die Wertsicherung gilt die für den Vormonat ab Beginn des Bestandsverhältnisses verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Übersteigt die Änderung der Indexziffer jedoch die Grenze von 5 %, so ist auf Basis der gesamten Überschreitung ein geänderter Mietzins zu bezahlen. Dieser Mietzins bleibt wiederum solange unverändert, bis eine neue Änderung des Indexes von mehr als 5 % eintritt. Die Bestandzinsänderung tritt ein mit Beginn des nächsten Kalenderjahres, der das dem berechtigten Verlangen nach einer Änderung durch eine der Vertragsparteien folgt.

7.11 Sollte der Index der Verbraucherpreise 2020 nicht mehr verlautbart werden, gilt an seiner Stelle dessen Nachfolgeindex oder ein anderer, von einer allgemein anerkannten Stelle verlautbarter Index als Grundlage für die Wertsicherung, der

diesem Index am ehesten entspricht, als vereinbart. Die Veränderung des Bestandzinses nach Maßgabe der Veränderung des genannten Wertsicherungsmessers tritt automatisch ein, so dass es hierzu keiner darauf gerichteten Erklärung der Bestandgeberin bedarf. Einzelne sich aufgrund einer Indexänderung ergebende Veränderungsbeträge unterliegen der für Bestandzinse allgemein geltenden Verjährungsfristen. Das Absinken des Bestandzinses unter den in Punkt 7.3. dargestellten Betrag ist in jedem Fall ausgeschlossen.

7.12 Der Mieter hat dem Vermieter für das monatliche Mietentgelt, und die Betriebskosten die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe zu bezahlen. Einvernehmlich wird festgehalten, dass der Vermieter gemäß § 6 Absatz 2 Umsatzsteuergesetz 1994 die Option zur Regelbesteuerung für die gesetzlich vorgesehene Dauer nicht ausübt.

7.13 Der Mieter ist berechtigt, innerhalb der ersten fünf Jahre der Laufzeit dieses Vertrages selbst oder durch Dritte eine Einmalzahlung bis zu maximal 30 % der tatsächlichen Errichtungskosten zu leisten. In diesem Fall reduziert sich das Pauschalmietentgelt in dem Ausmaß, in dem sich dadurch die Gesamtbaukosten reduzieren.

7.14 Das Entgelt ist jeweils am 1. eines Kalendermonats fällig; die erste Mietentgeltzahlung binnen 30 Tage ab Übernahme des Mietobjekts. Die Zahlung ist fristgerecht, wenn sie am Fälligkeitstag vom Mieter auf ein vom Vermieter bekannt gegebenes Konto eines Finanzinstituts/Kreditinstituts mit einer in Österreich gelegenen Zahlstelle anweist. Ist der Mieter mit der Zahlung um mehr als 5 Banktage in Verzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 4% pa über dem jeweiligen 6-Monats EU-RIBOR zu zahlen.

8. Vertragsdauer, Rückstellung

8.1 Diese Vereinbarung tritt mit Auftragserteilung in Kraft.

8.2 Die Vereinbarung wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine jede Vertragspartei ist berechtigt, die Vereinbarung zum Ende eines Kalenderquartals unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist aufzulösen.

8.3 Der Mieter gibt in diesem Zusammenhang einen Kündigungsverzicht ab. Der Kündigungsverzicht wird mit Ablauf des 20. Jahres der Laufzeit vereinbart. Der Beginn dieser Laufzeit des Kündigungsverzichtes passt sich dem Datum der tatsächlichen Übergabe an.

8.4 Eine jede Vertragspartei ist berechtigt, die Vereinbarung mit sofortiger Wirkung (ohne Einhaltung von Kündigungsfristen und Kündigungsverzicht) aus einem von ihr selbst nicht zu vertretenden wichtigen Grund aufzulösen, der ihr die Zuhaltung zum Vertrag unzumutbar macht. Als wichtiger Grund gilt insbesondere:

- (a) Eine Vertragspartei ist mit der Zahlung von zwei Monatsmieten aus diesem Vertragsverhältnis trotz zweimaliger Mahnung mittels eingeschriebenen Briefs und Nachfristsetzung von jeweils 1 Monat in Verzug;
- (b) Das Mietobjekt zur Gänze oder zu einem erheblichen Teil aufgrund eines von keiner Vertragspartei zu vertretenden Ursache (Zufall, höhere Gewalt) zum bedungenen Gebrauch untauglich ist und auch nicht mit verhältnismäßigen Aufwendungen wieder hergestellt werden kann;
- (c) Bei groben/schwerwiegenden Vertragsverletzungen trotz vorangehender zweimaliger Abmahnung mittels eingeschriebenen Briefs und Nachfristsetzung von jeweils 1 Monat zur Behebung dieses groben/schweren Vertragsverstoßes.

9. Schlussbestimmungen

9.1 Nebenabreden, Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen sowie sämtliche Erklärungen im Zusammenhang mit der Beendigung dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dem Schriftformerfordernis ist Genüge getan, wenn ein schriftliches Protokoll errichtet wird und dieses von allen Beteiligten unterfertigt wird. Mitteilungen per Telefax oder E-Mail genügen dem Schriftformerfordernis nicht. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

9.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein, führt dies weder zu einer Unwirksamkeit des gesamten Vertrages, noch dazu, dass der durch die nichtige Bestimmung geregelte Bereich als ungeregelt gilt. Es tritt vielmehr an die Stelle der teilnichtigen Bestimmung jene Regelung, die der (teil)nichtigen Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

9.3 Es gilt ausschließlich materielles österreichisches Recht. Verweisungen auf ausländisches Recht gelten nicht. Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung sind ausschließlich vor dem sachlich zuständigen Gericht in Eisenstadt geltend zu machen.

9.4 Die Aufrechnung mit fälligen Forderungen ist unzulässig, sofern diese Forderungen von der jeweils anderen Vertragspartei nicht ausdrücklich schriftlich anerkannt oder gerichtlich festgestellt wurden.

9.5 Die Kosten für die Errichtung dieser Vereinbarung trägt jede Vertragspartei selbst. Alle im Zusammenhang mit dem Abschluss dieser Vereinbarung anfallenden Gebühren – insbesondere die Rechtsgeschäftsgebühr - trägt der Mieter.

9.6 Rechtsgeschäftliche Erklärungen können an die in dieser Vereinbarung genannte Adresse des jeweiligen Vertragspartners zugestellt werden, sofern nicht der Vertragspartner eine andere Adresse mittels Einschreiben bekannt gegeben hat.

Zurndorf, 25.02.2021

Marktgemeinde Zurndorf

Eisenstadt, 25.02.2021

PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH