

Pachtvertrag

abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Riedau als Verpächterin einerseits und Frau Rosa Maria Ecker, wohnhaft in 4975 Suben, Roßbach 7, als Pächterin andererseits wie folgt:

§ 1 Eigentumsverhältnisse

Die Marktgemeinde Riedau ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 48138 Vormarkt-Riedau unter anderem bestehend aus dem Grundstück 2/3 mit dem darauf errichteten Hallenbad samt den dazugehörigen Außenanlagen. Die Situierung des Gebäudes und der Außenanlagen ist aus dem beiliegenden Bestandsplan ersichtlich. Die Begrenzung des Hallenbadareals im Westen (ohne Sportlerheim) und Osten ergibt sich aus der vorhandenen Außenmauer des Gebäudes, im Norden aus der vorhandenen Außenmauer und der Saunahofmauer. Im Süden wird das Hallenbadareal begrenzt durch die Außenmauer des Hallenbadgebäudes und den Zugangsbereich zur Buffetterrasse, welcher im Lageplan festgelegt wird.

Beilage 1 Bestandsplan

§ 2 Pachtgegenstand

Die Marktgemeinde Riedau verpachtet hiermit an Frau Rosa Maria Ecker und die Letztere pachtet von der Erstgenannten die gesamte im Vertragspunkt § 1 genannte Anlage des Hallenbadgebäudes einschließlich des Sauna- und ehemaligen Buffetbereiches, das ist das oben beschriebene Areal samt allen darauf errichteten Baulichkeiten und Einrichtungen sowie dessen Nebenräumlichkeiten mit Ausnahme der nachstehend angeführten Bereiche. Der Pachtgegenstand wird so übergeben, wie er sich in der Natur zum Zeitpunkt der Erstinbetriebnahme darstellt. Größe, Lage und Ausstattung der einzelnen Räumlichkeiten und der zum Hallenbad- und Saunabetrieb gehörigen technischen Anlagen ergeben sich aus den bei der Verpächterin einzusehenden Bauplänen und technischen Unterlagen.

Nicht mitverpachtet werden die Bestandsfläche und Objektteile der derzeitigen Bademeisterkabine im Erdgeschoß, der Abstellraum, die erste Schüलगarderobe und der Filterraum, welche weiterhin für den Betrieb des gemeindeeigenen Freibades benötigt werden. Diese Rauminanspruchnahme wird von der Pächterin zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird auf die Sonderregelung des Mitbenützungsrechtes betreffend den Gangbereich und die WC-Anlage für das Personal hingewiesen. Soweit sich aus dieser Nutzung Einschränkungen für das Hallenbadgebäude, in welcher Weise auch immer, ergeben, hat die Pächterin diese Einschränkung auch weiterhin zu beachten und die Marktgemeinde Riedau hinsichtlich sämtlicher Ansprüche schad- und klaglos zu halten.

Nicht Gegenstand der Verpachtung ist weiters auf der Liegenschaft befindliche Zugangsbereich zum Hallenbadgebäude und Freibadgelände und der Parkplatz sowie die Grünanlagen, ebenso das außen liegenden Dach des Hallenbadgebäudes (Solaranlage). Die Pächterin hat der Verpächterin zu den genannten Gebäudeteilen sowie zum E-Verteilerkasten jederzeit Zutritt zu gewährleisten (Gemeindemitarbeiter, BürgermeisterIn und GV-Mitglieder).

Die direkt nach dem Haupteingang befindliche Zugangsstiege zum Buffet sowie die Buffetterrasse gehören jedoch zum Pachtgegenstand. Sollte die Pächterin eine Änderung des Haupteinganges beabsichtigen, so ist dies nur mit Genehmigung der Verpächterin möglich (Zugang über Stiege / Neugestaltung Zugang Stiege mit Zaun wird von Gemeinde durchgeführt) – . Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn nicht wesentliche Interessen der Verpächterin dadurch beeinträchtigt werden.

Der Pachtgegenstand schließt auch das im Pachtobjekt befindliche bewegliche Inventar, insbesondere die Ge- und Verbrauchsgüter zur Nutzung mit ein. Bezüglich des mitverpachteten Inventars der gesamten Anlage wurde eine Inventarliste erstellt, welche ebenfalls einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildet.

Beilage 2, bewegl. Inventargüter

Für den Fall, dass von der Verpächterin zu einem späteren Zeitpunkt bestimmte Bereiche des Bestandsobjektes (z.B. Außenflächen, Gebäudeteile oder technische Anlagen) benötigt werden, erklärt die Pächterin bereits jetzt die Zustimmung zur Mitbenützung durch die Verpächterin, erforderlichenfalls auch zur Rückgabe von Teilen des Bestandsobjektes, sofern hiedurch die Aufrechterhaltung des Gewerbebetriebes und sonstige wesentliche Interessen der Pächterin nicht beeinträchtigt werden. Die Verpächterin ist auch berechtigt, die technischen Einrichtungen des Pachtobjektes bei Bedarf für andere Einrichtungen (z.B. bestehende Wasserversorgungsanlage für

Freibadbetrieb, Solaranlage am Dach, Stromversorgung Bademeisterkabine) mitzubedenutzen und zu diesem Zweck auch die erforderlichen Umbauten durchzufuhren. Die damit verbundenen Investitionskosten und zusatzlichen Betriebskosten gehen zu Lasten der Verpachterin.

§ 3 Vertragsdauer

Das Pachtverhaltnis beginnt am 01.01.2015 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Beide Vertragsteile haben das Recht, das Pachtverhaltnis zum 30.06. eines jeden Jahres unter Einhaltung einer Kundigungsfrist von 6 Monaten mittels eingeschriebenen Brief zu kundigen. Die Verpachterin verzichtet auf die Dauer von 5 Jahren auf die Ausubung des Kundigungsrechtes. Die Pachterin verzichtet auf die Dauer von 18 Monaten auf die Ausubung des Kundigungsrechtes.

§ 4 Vorzeitige Aufl6sung des Pachtverhaltnisses

Das gegenstandliche Pachtverhaltnis kann durch einseitige Erklarung mit sofortiger Wirkung unter nachstehenden Voraussetzungen aufgel6st werden:

- 1) von der Verpachterin, wenn
 - a) uber die Pachterin ein Insolvenzverfahren eroffnet wird bzw. ein entsprechender Antrag vom Gericht mangels Kostendeckung abgewiesen wird; wenn gegen die Pachterin Exekution durch Zwangsverwaltung gefuhrt wird;
 - b) eine grobliche Vernachlassigung des Pachtgegenstandes, eine Verletzung der Betriebspflicht oder sonstiger wesentlicher Vertragspflichten ungeachtet einer vorherigen Abmahnung vorliegt;
 - c) die Pachterin unfahig wird, den Pachtbetrieb zu fuhren.
 - d) wenn nachgewiesen wird, dass von der Pachterin vorsatzlich Einnahmen unterschlagen und somit das Pachtentgelt falsch berechnet wurde.
 - e) wenn die Pachterin langer als zwei Monate mit der Bezahlung des Pachtzinses oder auch eines Teiles hievon in Verzug ist.
 - f) Die Pachterin durch Tod, Unfall oder Krankheit, Entzug der behordlichen Berechtigung etc. auf Dauer unfahig wird, den Pachtbetrieb zu fuhren
- 2) von der Pachterin, wenn
 - a) das Pachtobjekt ohne Verschulden der Pachterin in einen Zustand gerat, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht;
 - b) das Pachtobjekt oder ein betrachtlicher Teil desselben durch Zufall auf langere Zeit entzogen und unbrauchbar wird;
 - c) die zur Fuhung des Betriebes erforderliche Genehmigung entzogen werden;
 - d) die Pachterin durch Tod, Unfall oder Krankheit, Entzug der behordlichen Berechtigung etc. auf Dauer unfahig wird, den Pachtbetrieb zu fuhren.

§ 5 Vertragszweck

Die Pachtung erfolgt ausschliesslich zum Betrieb eines Fitnessstudios, der Saunaanlage und des Buffetbetriebes fur das Fitnessstudio. Beabsichtigt die Pachterin bestimmte Teilbereiche neuen Bestimmungen zuzufuhren, so sind solche ausschliesslich auf Angebote fur Baden, Freizeit, Sport, Gesundheit und Kosmetik auszurichten. Die Erschliessung neuer Nutzungsbereiche bedarf der Zustimmung der Verpachterin.

Die Aufstellung von Geldspielautomaten ist ausschliesslich nicht gestattet.

Das Pachtobjekt wird von der Verpachterin zum oben angefuhrten Vertragszweck adaptiert. Die Pachterin ist berechtigt, weitere Adaptierungsmassnahmen vorzunehmen. Dazu ist die Genehmigung der Verpachterin einzuholen.

Im Ubrigen werden die Fitnessgerate Solarien, Infrarotkabine, Zutrittsystem von der Pachterin beigestellt.

§ 6 Rechte und Pflichten der Verpächterin

6.1. Erhaltung des Baubestandes:

Die Verpächterin verpflichtet sich, zur Instandhaltung des gesamten baulichen Objektes (Dachkonstruktion). Sofern zur Aufrechterhaltung der Anlage Investitionen erforderlich sind, ist die Verpächterin verpflichtet, diese zu tätigen. Die Entscheidung über die Art der Maßnahme zur Instandhaltung der genannten Anlage bzw. über allfällige Neuinvestitionen bleibt ausschließlich der Verpächterin vorbehalten. Ein Anspruch der Pächterin auf Unterlassung von Investitions- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen besteht nicht. Der Pächterin steht kein Anspruch auf Verdienstentgang zu, wenn Reparaturmaßnahmen bzw. Investitionsmaßnahmen vorübergehend die Schließung des Gewerbebetriebes oder Teilbereiche erforderlich werden, sofern diese Maßnahmen äußerst zügig durchgeführt werden. Im Falle einer längerfristigen Schließung ist zwischen den Vertragsteilen das Einvernehmen herzustellen.

Die Anschaffung und der Ersatz von Gebrauchsgütern sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern und deren Instandhaltung sowie der Ersatz von Verbrauchsmaterialien fallen nicht in die Pflichten der Verpächterin.

6.2. Versicherung:

Der Abschluss von Versicherungen für das Pachtobjekt gegen folgende Risiken obliegt der Verpächterin:

Feuer, Sturm, Leitungswasser, Glasbruch

6.3. Betriebskosten

Alle anfallenden Betriebskosten des Pachtgegenstandes sind von der Pächterin zu tragen.

7. Rechte und Pflichten der Pächterin

7.1. Betriebsführung nach Management-Grundsätzen:

Hauptziel ist es, im Rahmen dieses Pachtverhältnisses seitens der Pächterin ein Fitnessstudio nach privatwirtschaftlichen Management-Grundsätzen zu führen.

7.2. Instandhaltung:

Die Pächterin sorgt für die Instandhaltung des gesamten beweglichen Inventars laut taxativer Auflistung Beilage 2. Die Wartung der Geräte lt. Beilage 2 übernimmt die Pächterin. Der Pächterin obliegt auch die ordnungsgemäße und hygienische Reinigung aller Bestandsflächen einschließlich der ehemaligen Buffet-Terrasse und Stiegenaufgang zum ehemaligen Buffet. Es ist eine sorgsame Pflege des Inventars und der Innenbereiche zur ordnungsgemäßen Nutzung durch die Gäste sicherzustellen.

7.2.1. Versicherungen

Verpflichtend ist der Abschluss folgender Versicherung:

Haftpflicht, Feuer (Einrichtung) hinsichtlich der in Beilage 2 angeführten Gegenstände.

7.3. Öffnungszeiten

Der Pächterin steht die selbstständige Regelung der Öffnungszeiten für den Betrieb des Fitnessstudios zu.

Die Öffnungszeiten für die Sauna werden wie folgt festgelegt: von Oktober-April

an fünf Tagen die Woche jeweils von 15.00 – 22.00 Uhr ; Inbetriebnahme nach Bedarf; jeweils 1 Tag Herren- und 1 Tag Damensauna. Die Öffnungszeiten sind bereits zu Saisonbeginn festzulegen und bekanntzugeben.

Die Öffnungszeiten für die Sauna während der Freibadsaison: an zwei Tagen (davon 1 Tag Damensauna)

Darüber hinaus gehende Zeiten der Öffnung werden gewünscht und anerkannt.

7.4. Hoheit der Tarifikalkulation

Die Pächterin ist berechtigt, die erforderlichen Eintrittstarife für die unterschiedlichen Gästezielgruppen nach eigenem Ermessen festzulegen. Die Kalkulation der Tarife soll auf betriebswirtschaftlicher Berechnungsbasis und Markttragfähigkeit beruhen, um das unter § 7 Zif. 1 genannte Ziel zu erreichen.

7.5. Buchführungspflicht und Betriebsergebnisnachweis:

Die Pächterin hat im Rahmen ihrer selbständigen Erwerbstätigkeit als Kaufleute die Bücher nach den einschlägigen Buchführungsvorschriften zu führen.

Die Amtsleitung und die Kassenführung der Marktgemeinde erhalten das volle Einsichtsrecht auf das bei der Raiba Riedau einzurichtete Konto zum Zwecke der Berechnung des Pachtentgelts lt. § 8 Zif. 2.

7.6. Bäderhygienegesetz

Die Pächterin verpflichtet sich gegenüber der Verpächterin, die gesetzlichen Bedingungen über die Badehygiene für die Sauna einzuhalten. Behördliche Auflagen sind einzuhalten.

7.7 Steuern und Abgaben

Alle im Zusammenhang mit der selbständigen Tätigkeit als Kaufleute für die Pächterin persönlich anfallenden Steuern und Abgaben hat diese ausschließlich selbst zu tragen und obliegt auch ihre eigenständige Veranlagung bei der Finanzbehörde.

7.8. Anzeige von Schadensfällen:

Die Pächterin ist verpflichtet, allfällige Schäden am Objekt unverzüglich der Verpächterin zu melden. Besteht Gefahr im Verzug oder ist der Sauna- und Fitnessbetrieb für Gäste erheblich gestört, und duldet die Behebung des Schadens keinem Aufschub, ist die Pächterin berechtigt und verpflichtet, zur Vermeidung größerer Schäden bzw. Folgeschäden geeignete Maßnahmen zu setzen und eine Meldung an die Verpächterin unverzüglich nachzureichen.

7.9 Gastronomie:

Der Pächterin wird gestattet, im Pachtobjekt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften Speisen und Getränke zu verabreichen. Voraussetzung für den Betrieb der Gastronomie ist die Einhaltung der gewerberechtlichen und sonstiger gesetzlicher Vorschriften durch die Pächterin.

Beilage 3 Inventarliste Gastronomie

7.10. Eigeninvestitionen zur Erweiterung des Angebotes:

Die Pächterin hat das Recht, im Bestandsobjekt neue Leistungsangebote aufzunehmen und hierfür erforderliche Adaptierungen vorzunehmen. Solche neuen Leistungsangebote müssen zum gesamten Angebotsprofil des Gewerbebetriebes passen und dem Zwecke des Sports, der Freizeitgestaltung, der Gesundheit oder Kosmetik dienen.

Investitionen für solche Adaptierungen trägt ausschließlich die Pächterin.

Sind im Zusammenhang mit der Einrichtung neuer Leistungsangebote auch Adaptierungen baulicher Art am Bestandsobjekt erforderlich, so sind hiezu die Vorschläge zuerst an die Verpächterin zur Genehmigung vorzulegen. Im Falle einer Genehmigung ist auch die Frage einer späteren Ablöse oder Rückführung zu klären.

Bei Auflösung des Pachtvertrages fällt, sofern im Einzelfall keine gesonderte Regelung getroffen wurde, die Baumaßnahme entschädigungslos in das Eigentum der Verpächterin zurück. Nicht genehmigte größere Umbauten sind nach Aufforderung der Verpächterin in den ursprünglichen Zustand rückzuführen.

7.11. Afterbestand:

Die Weitergabe des Pachtobjektes oder Teile desselben in Afterbestand im Zusammenhang mit der Erweiterung des Leistungsangebotes ist der Pächterin nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Verpächterin gestattet. Das Leistungsangebot der Afterbestandnehmer darf sich nur auf Nutzungsbereiche des § 5 Abs. 1 erstrecken. Die Pächterin hat die Verpächterin für sämtliche Schäden, die durch die Afterbestandgabe entstehen, schad- und klaglos zu halten.

Die Pächterin haftet der Verpächterin für den Fall der Auflösung des Pachtverhältnisses für die fristgerechte Räumung des Pachtobjektes durch den (die) Afterbestandnehmer.

7.12. Sorgfaltspflicht:

Die Pächterin hat bei der Führung des vertragesgegenständlichen Pachtobjektes die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen und das Pachtobjekt in bestimmungsgemäßer Verwendung zu halten.

Die Verpächterin ist berechtigt, das Pachtobjekt fallweise – jedoch nicht zur Unzeit – gegen vorherige Anmeldung zu besichtigen.

7.13. Betriebskosten

Die Betriebskosten des Pachtgegenstandes für das Bestandsobjekt sind ausschließlich von der Pächterin zu tragen.

§ 8 Pachtentgelt

8.1. Fixes Pachtentgelt:

Zwischen den Vertragsparteien wird ein fixes Pachtentgelt für den Betrieb des Buffets vereinbart. Dieses beträgt netto € 1.500,- jährlich wertgesichert. Dem Netto-Pachtentgelt ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen (Bruttobetrag € 1.800,-). Es ist monatlich in zwölf gleichen Teilen und zwar jeweils zum 15. eines jeden Monats zu entrichten.

Das fixe Pachtentgelt wird wertgesichert. Als Maßstab gilt der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2005-100 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Ausgangsbasis vereinbaren die Parteien die Indexzahl für den Monat März 2009.

Die Wertanpassung erfolgt dergestalt, dass die jeweils für den Monat März eines jeden Jahres verlaublichen Indexzahlen zueinander in Relation gesetzt werden, wobei die jeweils zuletzt verlaubliche Indexzahl die Grundlage für die Berechnung der Wertbeständigkeit bildet. Das fixe Pachtentgelt ist zur Anpassung an die aufgezeigte Indexentwicklung entsprechend jeweils zum 1. Juli eines jeden Jahres zu ändern.

8.2. Variables Pachtentgelt:

8.2.1. Die Verpächterin und die Pächterin vereinbaren folgendes Pachtentgelt für die Pachtung des Hallenbadgebäudes:

8.2.2. **Pacht für Fitness-Betrieb:**

- Der monatliche Pachtzins beträgt 15 % des monatlichen Bruttoumsatzes (der sich ausschließlich aus den Mitgliedsbeiträgen für Fitness errechnet).

8.2.3 Pacht für Sauna-Betrieb:

- Für den Betrieb der Saunaanlage (sämtliche Saunaeintritte) ab einem monatlichen Bruttoumsatz von € 701,-- beträgt der monatliche brutto Pachtzins 10 %.
- Für den Betrieb der Saunaanlage (sämtliche Saunaeintritte) ab einem monatlichen Bruttoumsatz von € 2.001,-- beträgt der monatliche brutto Pachtzins 20 %.
- Bei Kombiangeboten erfolgt die Aufteilung der Mitgliedsbeiträge Fitness-Sauna folgend: Fitness der Basisbetrag, Rest Zuschlag Sauna

Das Pachtentgelt ist monatlich im Nachhinein zum 15. jeden Monats fällig.

Von der Pächterin sind bis zum 15. des Nachfolgemonates Unterlagen der Erlöse (Liste der monatlichen Mitgliedschaften, Tageseinnahmen Sauna) der Amtskasse beizubringen.

Die Amtsleitung und die Kassenführung der Marktgemeinde Riedau erhalten das volle Einsichtsrecht auf das von der Pächterin bei der Raiba Riedau eingerichtete Geschäftskonto.

Alle Einnahmen aus diesem Gewerbebetrieb sind auf diesem Konto einzuzahlen, Bareinnahmen sind gesondert aufzulisten. Ein Nebenkonto darf nicht geführt werden.

§ 9 Kautions

Die Pächterin hat bei Vertragsunterzeichnung eine Kautions in Höhe von € 5.000,-- in Form einer Bankgarantie (2 Jahre) zu hinterlegen.

§ 10 Kosten

Die mit der Errichtung des Vertrages verbundenen Gebühren trägt die Pächterin.

Die Vergebühnung ist beim Gebührenfinanzamt Linz durchzuführen und in Kopie der Verpächterin nachzuweisen. Die Vertragserrichtungskosten trägt die Verpächterin.

§ 11. Schlussbestimmungen

Dieser Pachtvertrag wurde in der Gemeinderatssitzung vom vollinhaltlich beschlossen und tritt vorbehaltlich der Kündigung durch Energyfitness in Kraft.

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Je eine Ausfertigung erhalten die Vertragsteile.

Die Bürgermeisterin:

Rosa Maria Ecker: