


TOP 7. Änderung des Pachtvertrages vom Freibadbuffet (Beratung und Beschlussfassung)

Es soll die Möglichkeit zur Unterverpachtung an Hr. Andreas Fischbauer gemacht werden.

Marktgemeinde Riedau		
Marktplatz 32-33		
4752 Riedau		
BB Bistro Riedauer Badebuffet		
Inh. Andreas Fischbauer		
Bahnhofstrasse 57		
4752 Riedau		
Pramerdorf, 27.12.2021		
Ansuchen um Reduktion des Pachtzinses		
Ansuchen um Reduktion der Pachtmonate		
Ansuchen um Zusatz für Punkt 1(Gegenstand) im Pachtvertrag		
Sehr geehrter Damen und Herren des Gemeinderates		
Eine Schilderung der geschäftlichen Lage im Freibad ist hier sicherlich nicht nötig. Aufgrund verschiedenster Kostensteigerungen (Personal, Wareneinsatz..) und natürlich der schädlichen Auswirkungen von Corona, eigenem Poolbau und Wetterbedingten Minusjahren bitte ich hiermit um eine erhebliche Reduktion des Pachtzinses.		
Infolge der Erfahrungswerte der letzten Jahre ist auch die wahre Badesaison mit 4 Monaten nicht mehr aktuell und sollte auf 3 Monate gekürzt werden.		
Aufgrund meiner eingesetzten Mittel und meines anhaltenden Zeitproblems in der Sommersaison (Schloss Zell an der Pram) bitte ich hiermit, Punkt 1 Gegenstand im Pachtvertrag (Auszug Text: .. letzterer pachtet ..) zu überarbeiten, um eine Untervermietung aus oben angeführten Gründen zu erlauben.		
Weiters danke ich für die hervorragende Zusammenarbeit mit der Gemeinde Riedau und möchte in diese Schreiben besonders die Arbeit von Frau Bademeister Hermine Pointner hervorheben.		
Vielen Dank		
Hochachtungsvoll		
Andreas Fischbauer		
		

Beratungsergebnis: 4 Monate, Pachtzins heruntersetzten (350 Euro) GR-Sitzung – Vertrag abändern

Vorschlag für die Änderungen sind rot markiert.

Zl. 839-2017

Pachtvertrag

abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Riedau – im Folgenden kurz Marktgemeinde genannt – als Verpächterin einerseits und Herrn Andreas Fischbauer, geboren am *****, wohnhaft in 4782 St. Florian, *** - im Folgenden kurz Pächter genannt – andererseits,

wie folgt:

I. Gegenstand

Die Marktgemeinde verpachtet an den Pächter ~~und letzterer pachtet~~ von der Marktgemeinde folgendes „Pachtobjekt“ zur Ausübung des Gastgewerbes (§ 148 – GewO 1973) im eigenen Namen und auf eigene Rechnung: das sogenannte Freibadbuffet in Riedau, Badegelände, bestehend aus dem **neuen Badbuffet inkl. Lagerraum im Ausmaß von ca. 80 m²** und weiters die zur Verfügung stehenden Grünfläche für Sitzgelegenheiten in Ausmaß von ca. 90 m². Verbunden mit dem Pachtrecht ist die Mitbenützung sämtlicher in der Inventarliste lt. Beilage 1 aufgezählten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände.

Der Pächter hat den gemäß GeWO geforderten Befähigungsnachweis (Konzession) der Marktgemeinde bei Vertragsunterfertigung vorzulegen.

II. Gegenleistung

Für das unter Punkt I. näher bezeichnete Pachtobjekt hat der Pächter folgenden Pachtzins zu bezahlen:

Für die Freibadsaison 2017 € 1.800,- zuzüglich USt.; auf 4 Monate aufgeteilt somit € 450,-; diese sind jeweils zum 5. eines Monats ab Mai fällig. Eine Verrechnung des Pachtzinses mit allfälligen Gegenforderungen des Pächters ist untersagt.

Der Pachtzins ist wertgesichert. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2015 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat Dezember 2016 verlaubliche VPI 2015 mit 102,1 Pkt.

Die Wertanpassung erfolgt dergestalt, dass die jeweils für den Monat Dezember eines jeden Jahres verlaubliche Indexzahlen zueinander in Relation gesetzt werden, wobei die jeweils zuletzt

verlautbarte Indexzahl die Grundlage für die Berechnung der Wertbeständigkeit bildet. Der Pachtzins ist zur Anpassung an die aufgezeigte Indexentwicklung entsprechend jeweils zum 1. Mai eines jeden Jahres zu ändern.

Neben dem Pachtzins hat der Pächter alle anfallenden und auf sie entfallenden Abgaben und Gebühren, wie überhaupt alle Betriebskosten sofort nach Vorliegen der Rechnung zu bezahlen (Strom, Abfallabfuhr, Wasser- und Kanalgebühren).

Für das **tägliche Einsammeln des Abfalls** im Bereich des Buffets hat der Pächter zu sorgen.

Rechtskraft/Beginn – Dauer – Ende

Dieser Vertrag ist wirksam mit allseitiger Fertigung und wird für die Badesaison 2017 abgeschlossen. Er verlängert sich stillschweigend, wenn nicht eine der beiden Seiten bis spätestens 31.12. schriftlich erklärt, dass sie das Pachtverhältnis nicht verlängern will.

Der Vertrag kann jedoch vorzeitig aufgelöst werden:

Von der Marktgemeinde fristlos, wenn der Pächter

- a) einen erheblich nachteiligen oder einen anderen als widmungsgemäßen Gebrauch von dem Pachtobjekt macht, insbesondere den gesetzlich den gesetzlichen Vorschriften zuwiderhandeln sollte oder der Pächter wiederholt Anlass zum behördlichen Einschreiten gibt,
- b) mit der Bezahlung des Zinses länger als zehn Tage in Verzug ist,
- c) ohne ausdrückliche Zustimmung der Marktgemeinde eine Unterpacht- oder sonstiges Benützungsrecht, das nicht der Zweckwidmung entspricht, einräumen sollte, **da eine solche Einräumung von Rechten an Dritte nicht gestattet ist,**
- d) insolvent werden sollte und zwar mit dem Zeitpunkt der Eröffnung des entsprechenden Verfahrens-, oder – über ihr Vermögen einmal erfolglos Exekution geführt wurde. Ausgenommen bleibt ein Ausgleichsverfahren, wenn der Pachtzins weiter ordnungsgemäß bezahlt wird.
- e) der ausdrücklich bedungene Betriebspflicht zuwiderhandeln sollte.

III. Betriebspflicht

Der Pächter hat den Betrieb während der gesamten Pachtdauer und zwar während der Betriebs- bzw. Öffnungszeiten des Freibades, jedenfalls bei Badewetter, aufrechtzuerhalten. Das Buffet darf bei plötzlichen Regen oder Schlechtwetter geschlossen werden, auch wenn das Freibad offen bleibt.

Eine Verlängerung der Öffnungszeit des Buffets ist mit Absprache der Marktgemeinde möglich. Veranstaltungen im Freibadbereich sind nur in Absprache mit der Marktgemeinde möglich.

IV. Besitzübergang – Erhaltungsfrist

Die Übergabe und Übernahme des Pachtobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Pächterseite erfolgt mit der beseitigen Unterfertigung des Pachtvertrages und nach Durchführung der Übergabe an Ort und Stelle (vermutlich April 2017 möglich).

Es gehen damit Gefahr und Zufall, Last und Vorteil, wie überhaupt alle Nutzungen und Rechte von der Marktgemeinde auf den Pächter über. Der Pächter erhält die erforderlichen Schlüssel. Diese sowie allfällig zusätzlich angeschaffte sind bei Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzugeben.

Der Pächter hat das Pachtobjekt im sauberen und ordentlichen Zustand herzuhalten und nach Ablauf der Pachtzeit im gesäuberten Zustand und von all ihren beweglichen eigenen Sachen geräumt und im sofort weiter benützbaren Zustand zurückzugeben.

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

Bauliche Veränderungen dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung der Marktgemeinde vorgenommen werden. Dies gilt auch für Einbauten oder Anbringungen, wodurch sichtbare Teile beschädigt werden.

Bei Anbringung eines Geschäftsschildes bzw. einer Werbetafel ist das Einvernehmen herzustellen. Da das Pachtobjekt im Besitz der Gemeinde Riedau ist, sind auch die baubehördlichen Auflagen zu erfüllen und ebenfalls dadurch entstandene Kosten.

Vom Pächter vorgenommene Investitionen sind von der Marktgemeinde nicht abzulösen, sofern darüber keine schriftliche Vereinbarung vorliegt.

V. Haftungsbestimmungen

Die Marktgemeinde haftet für keine bestimmte Beschaffenheit oder Eigenschaft des Pachtobjektes. Es wird daher im gegenwärtigen, bekannten und besichtigten Zustand übernommen.

Die Marktgemeinde hat das Pachtobjekt im üblichen Ausmaß gesäubert zu übergeben. Bei Beendigung der Bestandszeit ist es unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung nach Behebung alle aufgetretenen Beschädigungen zurückzugeben.

Wesentliche Außen- sowie im Inneren auftretende Schäden oder sonstige Gebrechen sind der Marktgemeinde unverzüglich zur Kenntnis zu bringen, damit diese die notwendigen Reparaturen veranlassen kann. Die übrigen im Inneren und Äußeren des Pachtobjektes anfallenden sonstigen Reparaturen sind vom Pächter sofort auf seine Kosten zu veranlassen.

VI. Kosten

Alle mit der Errichtung und mit einer Vergebührung dieser Urkunde verbundenen Kosten und Abgaben trägt der Pächter.

VII. Vertragsausfertigung / Ersatzbestimmungen

Diese Vertragsurkunde wird in einer Urschrift errichtet. Sie erhält die Marktgemeinde. Der Pächter erhält eine Kopie.

Alle Nebenabreden, Zusätze und Abänderungen dieses Vertrages wie auch die Vereinbarung des Abgehens von der Schriftform ist nur schriftlich gültig.

Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich aufgezählte Zugeständnisse der Marktgemeinde an den Pächter vorliegen, stellen diese Prekarien dar, soweit der Pächter nicht von der Marktgemeinde nachträglich eine schriftliche Zusage erhält.

VIII. Gerichtsstand

Bei Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist das für das Pachtobjekt örtlich berufene Bezirksgericht zuständig. Auf einen anderen Gerichtsstand wird verzichtet.

IX. Kaution

Eine **Kaution** in Höhe von € **1.500,00** wird vereinbart. Diese ist zu Beginn der Freibadesaison (Mai 2017) entweder in bar oder in Form einer Bankgarantie bei der Gemeinde zu hinterlegen.

Gegenständlicher Pachtvertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates am **02.02. 2017** gemäß § 43 der OÖ. GemO 1990 i.d.g.F. genehmigt.

Riedau, am

Riedau, am

Für die Marktgemeinde Riedau:

Für den Pächter:

Inventarliste:

2 Bosch Dunstabzugshauben

1 doppelte Fritteuse

1 Plattengrill

1 Gläserspüler

1 Spüle mit Armatur

1 Brötchengrill

Vorschlag für die Ergänzung zum Pachtvertrag „1 Gegenstand“

Der Pächter ist berechtigt, das Pachtobjekt ganz oder teilweise zu beliebigen Bedingungen an Dritte unterzupachten; dies unter der Voraussetzung, dass die in diesem Vertrag festgelegten, den Fortbestand des Unternehmens garantierenden Pflichten, entsprechend überwunden werden. Jede darüber hinausgehende Verfügung über das Pachtobjekt bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verpächters.