

## **PACHTVERTRAG**

abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Riedau, im Folgenden Verpächterin genannt, und der Pfarrcaritas Riedau, im Folgenden Pächterin genannt, jeweils vertreten durch ihrezeichnungsbefugten Organe, wie folgt:

### **Präambel**

Die Verpächterin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 84 KG 48129 Riedau bestehend unter anderem aus den Grundstücken ~~61 und 99~~ (Daten lt. Grundbuchsauszug) mit dem darauf errichteten Kinderbetreuungsgebäude mit der Anschrift Marktplatz 95/96, 4752 Riedau.

Diese Kinderbetreuungseinrichtung ist Gegenstand dieses Pachtvertrages (Beilage ./1). Die Pfarrcaritas Riedau als Pächterin ist Betreiberin der Kinderbetreuungseinrichtung entsprechend des mit der Gemeinde abgeschlossenen Arbeitsübereinkommens vom 27.06.2024

### **I. Pachtgegenstand**

Der Pachtgegenstand hat eine Gesamtnutzfläche von ca. 2.960 m<sup>2</sup>, davon entfallen 1.109,89 m<sup>2</sup> auf den Innenbereich und 1.850,11 m<sup>2</sup> auf den Außenbereich. Dessen Lage, Geschoßflächen und Außenflächen sind im beiliegenden Plan (Beilage ./2), der integrierender Bestandteil dieses Pachtvertrages ist, ersichtlich. Der Pachtgegenstand ist mit Inventar und Geräten lt. beiliegendem Inventarverzeichnis (Beilage ./3) ausgestattet, welche mitverpachtet werden.

Zweck dieses Vertrages ist die Anpachtung und der laufende Betrieb eines Kindergartens, im Folgenden kurz Kinderbetreuungseinrichtung genannt.

Die Verpächterin bestätigt und haftet dafür, dass das Pachtobjekt allen gesetzlichen Anforderungen für die Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung (insbesondere baurechtlichen Normen wie Oö. Bauordnung 1994, dem Oö. Bautechnikgesetz 2013 und den dazu ergangenen Verordnungen in den jeweils geltenden Fassungen) entspricht. Die Pächterin bestätigt, dass ihr rechtzeitig vor bzw. spätestens bei Vertragsunterfertigung ein Energieausweis (Beilage ./4) für das vertragsgegenständliche Pachtobjekt vorgelegt wurden.

### **II. Pachtdauer**

1. Die Verpächterin verpachtet den in Punkt I. beschriebenen Pachtgegenstand an die Pächterin und diese pachtet ihn aufgrund und nach Maßgabe dieses Pachtvertrages, um als Rechtsträger eine Kinderbetreuungseinrichtung zu betreiben (§ 2 Oö. Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz).
2. Die Pächterin verpflichtet sich, im Pachtgegenstand eine Kinderbetreuungseinrichtung (je nach Möglichkeit und Bedarf mit oder ohne Mittagsbetrieb) unter Beachtung des Oö. Kinderbetreuungsgesetzes und der Richtlinien der Caritas der Diözese Linz auf ihre Kosten zu führen.
3. Dieses Pachtverhältnis beginnt am **01.09.2024** und wird auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen.
4. Beide Vertragspartner haben das Recht, diesen Pachtvertrag unter Einhaltung einer **einjährigen Kündigungsfrist** (Datum der Zustellung ist maßgeblich) zum Ende eines Arbeitsjahres (das ist jeweils am 31. August) mittels eingeschriebenen Briefes schriftlich zu kündigen, wenn eine wirtschaftliche Führung der Kinderbetreuungseinrichtung nicht mehr gewährleistet ist oder sonstige wichtige Gründe vorliegen.
5. Die Verpächterin ist allerdings berechtigt, diesen Pachtvertrag mit sofortiger Wirkung mittels eingeschriebenen Briefes aufzulösen,
  - a) wenn die Pächterin mit dem Pachtzins oder mit Teilen desselben in Verzug gerät und die Verpächterin den rückständigen Pachtzins erfolglos mittels eingeschriebenen Briefes unter Setzung einer dreimonatigen Nachfrist gemahnt hat;
  - b) wenn die Pächterin das Pachtobjekt nicht zu dem vertraglichen Zweck, nämlich zum Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung verwendet;
  - c) wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für die Stilllegung oder Auflassung der Kinderbetreuungseinrichtung (vgl. § 19 Oö. Kinderbetreuungsgesetz) erfüllt sind oder
  - d) wenn sonstige die Kinderbetreuungseinrichtung betreffende Bestimmungen des Oö. Kinderbetreuungsgesetzes oder sonstige wesentliche Bestimmungen dieses Pachtvertrages nicht eingehalten werden.
6. Die Pächterin ist berechtigt, diesen Bestandsvertrag mit sofortiger Wirkung mittels eingeschriebenen Briefes aufzulösen,
  - a) bei Verstoß der Verpächterin gegen den gegenständlichen Vertrag;

- b) bei ganzer oder teilweiser, tatsächlicher oder rechtlicher Unbrauchbarkeit des Bestandsobjekts zu dem vereinbarten Gebrauch während der Vertragsdauer, sofern der Gebrauch nicht innerhalb angemessener Zeit ermöglicht werden kann;
  - c) wenn ein eventueller Abgang durch die Marktgemeinde Riedau nicht mehr getragen wird.
7. Der Pachtvertrag endet automatisch, wenn die Kinderbetreuungseinrichtung aufgelassen wird.
8. Die Rechte gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleiben unberührt.

### III. Pachtzins

1. Der **jährliche Pachtzins** beträgt 1,5 % der für die Errichtung des Gebäudes angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich aktivierungspflichtiger Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen für den Gebäudeanteil des Kindergartens (*bitte Inhalt und Formulierung mit Steuerberatung abklären*), sohin ein jährlicher Pachtzins in Höhe von € ..... sowie zuzüglich Betriebskosten (*%-Angaben der Anteile an BK dann anzuführen, wenn Gebäudeanteile zB für Kindergarten und Krabbelstube extra bestehen würden*) jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer (das sind derzeit 20 %).

**Kommentiert [PL1]:** Kosten der Sanierung/Umbau bzw. Neuerrichtung sind lt. Kostenschätzung vom Land Oö. 2.665.680 Euro (inkl. MwSt)

netto förderb.  
kosten  
1.934.000  
x 1,5% =  
29.010 €

2. Der jährliche Pachtzins ist im Vorhinein jeweils bis 15. März jeden Jahres, zu entrichten. Für das Jahr 2024 ist der Pachtzins für die Monate September bis Dezember anteilig zu entrichten. Der Pachtzins ist abzugsfrei an die Verpächterin oder die von ihr namhaft gemachte Zahlstelle zu bezahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen ist ausgeschlossen.

Der Pächter hat neben dem Pachtzins auch alle auf das Pachtobjekt entfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zu entrichten. Unter Betriebskosten und öffentlichen Abgaben sind all jene Aufwendungen zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Pachtobjektes erforderlich sind. Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich analog zu den §§ 21 bis 24 MRG in der jeweils gültigen Fassung, ohne dass dadurch die Anwendbarkeit weiterer Bestimmungen des MRG normiert würde. Es sind dies beispielsweise Kosten für Wasser, Kanal, Grundsteuer, Versicherungen, Heiz- und Warmwasserkosten, Reinigung. Die erforderlichen Maßnahmen des Winterdienstes an den Zugangswegen und Freiflächen des

Pachtobjekts gemäß StVO sowie die Reinhaltung und Pflege der Außenflächen werden durch die Verpächterin übernommen.

3. Die Pächterin anerkennt die Kosten einer von der Verpächterin allenfalls abgeschlossenen Sturm- und Glasbruch-, Brandschaden-, Einbruch- sowie eine Wasserleitungsschadenversicherung als Betriebskosten.
4. Die Betriebskosten werden jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres bis spätestens 30. Juni eines jeden Jahres abgerechnet und der Pächterin zur Zahlung vorgeschrieben. Der Verpächterin steht es frei, der Pächterin monatlich ein Betriebskostenpauschale, das sich an den zu erwartenden Betriebskosten eines Jahres orientiert, zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer vorzuschreiben, und das monatlich fällig wird, und die tatsächlichen Betriebskosten jährlich bis spätestens 30. Juni des Folgejahres endabzurechnen. Eine allfällige aus der Endabrechnung sich ergebende Betriebskostennachforderung ist binnen 14 Tagen nach Vorschreibung von der Pächterin zu entrichten. Ein Betriebskostenguthaben ist der Pächterin von der Verpächterin binnen 14 Tagen nach Endabrechnung gutzubringen.
5. Die Kosten für Gas, Strom, Telefon, Internet, Kabelfernsehen, sowie für sonstige, von der Pächterin verursachte Betriebskosten sind in den o.a. Betriebskosten nicht enthalten und sind von der Pächterin direkt an die einhebende Stelle bzw. das entsprechende Versorgungsunternehmen (z.B. A1, etc.) zu entrichten. Hinsichtlich dieser Leistungen sind von der Pächterin entsprechende Lieferverträge bzw. Vereinbarungen direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzuschließen (*bitte um Abklärung, ob direkt mit Versorgungsunternehmern abzuschließen, oder über Gemeinde?*). Sollten derartige Kosten der Verpächterin trotzdem zur Zahlung vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich die Pächterin der Verpächterin gegenüber zum vollständigen Ersatz dieser Kosten.
6. Die Erneuerung und Neuanschaffung von Einrichtungsgegenständen erfolgt durch die Verpächterin. Erfolgt diese durch die Pächterin auf Rechnung der Verpächterin, so ist hierzu die vorherige Zustimmung der Verpächterin einzuholen.
7. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Pächterin von allen in diesem Vertrag festgelegten Pächterleistungen (insbesondere Zahlungen) solange entbunden ist, als das

Arbeitsübereinkommen zwischen der Marktgemeinde Riedau und der Pächterin, datiert vom 27.06.2024 betreffend die Abgangsdeckung im Zusammenhang mit dem Betrieb der im Pachtobjekt geführten Kinderbetreuungseinrichtung, nicht erfüllt oder beendet wird.

#### **IV. Übernahme des Pachtobjekts**

Die Pächterin bestätigt, den Pachtgegenstand in besichtigtem Zustand und zum bedungenen Gebrauch geeignet zu übernehmen. Die Übergabe erfolgt am **01.09.2024**

#### **V. Veränderungen des Pachtgegenstands**

1. Veränderungen des Pachtgegenstandes durch die Pächterin bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Auf Kosten der Pächterin durchgeführte Änderungen oder Verbesserungen sind bei Beendigung des Pachtverhältnisses nach Wahl der Verpächterin kostenlos im Pachtgegenstand zu belassen, sofern nicht vor Vornahme der Veränderungen eine andere vertragliche, schriftliche Regelung zwischen den Vertragsteilen herbeigeführt wurde.
2. Schäden am Pachtgegenstand sind der Verpächterin bei sonstigem Schadenersatz ohne Verzug mitzuteilen.
3. Die Verpächterin und die von ihr beauftragten Personen sind berechtigt, den Pachtgegenstand nach Voranmeldung jederzeit zu betreten, wobei der Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung nicht beeinträchtigt werden darf. Bei Gefahr im Verzug kann der Pachtgegenstand von der Verpächterin und deren Beauftragten jederzeit betreten werden.

#### **VI. Weitergabe/Unterverpachtung des Pachtgegenstandes**

Die gänzliche oder teilweise Unterverpachtung oder sonstige Überlassung des Pachtgegenstandes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin sowie der Änderung vorhandener behördlicher Bewilligungen.

#### **VII. Instandhaltung**

Die Verpächterin verpflichtet sich zur gesamten Instandhaltung des Pachtgegenstandes (insbesondere der Fassade, des Daches, der Fenster, Außen- und Innentüren, der Böden, der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation samt Sanitärausstattungen [wie Becken, Wasserhähne udgl.], des Schornsteins sowie des Kanal- und Wassersystems sowie die Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder Arbeiten, die für die Beseitigung einer vom Pachtgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung erforderlich sind), der Außenanlagen und der Spielgeräte unter Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Baurechts samt Nebengesetzen. Besonders hervorgehoben wird in diesem Zusammenhang, dass hinsichtlich aller Spielplatzgeräte alle diesbezüglichen einschlägigen, geltenden Gesetze, ÖNORMEN und Richtlinien (etwa die ÖNORM EN 1176 – 1 bis 7, Spielplatzgeräte, die ÖNORM EN 1177, Stoßdämpfende Spielplatzböden, und ÖNORM B 2607, Spielplatzplanungsrichtlinie) für die gesamte Dauer dieses Vertragsverhältnisses einzuhalten sind.

Die Pächterin ist verpflichtet, den Pachtgegenstand in seinem Inneren pfleglich zu behandeln und die überlassenen Geräte und das mitverpachtete Inventar auf ihre Kosten zu warten und gegebenenfalls Schäden, die durch unsachgemäßen Gebrauch entstanden sind, reparieren zu lassen. Es besteht für die Pächterin jedoch keine Erneuerungspflicht von Einrichtungen und Ausstattungen infolge von Abnutzungen, die mit dem gewöhnlichen Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung verbunden sind.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass alle Instandhaltungsarbeiten der Verpächterin, sofern sie sich auf den Pachtzins auswirken (Pkt. III Ziff. 1), nur nach vorheriger Bekanntgabe der dadurch erfolgenden Pachtzinsveränderung und nach schriftlicher Zustimmung der Pächterin erfolgen dürfen, es sei denn, es liegt Gefahr in Verzug vor oder es handelt sich um Maßnahmen, die behördlich oder gesetzlich vorgeschrieben sind.

Regelungen betreffend den Winterdienst an den Zugangswegen und Freiflächen des Pachtobjekts, sowie die Reinhaltung und Pflege der Außenflächen, wurden in dem ergänzend zu diesem Pachtvertrag zwischen der Marktgemeinde Riedau und der Pächterin abgeschlossenen Arbeitsübereinkommen vom 27.06.2024 getroffen.

## **VIII. Rückstellung des Pachtgegenstands**

Bei Beendigung dieses Pachtverhältnisses ist die Pächterin verpflichtet, den Pachtgegenstand in dem Zustand wie übernommen unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung durch widmungsgemäße Verwendung an die Verpächterin zum Kündigungstermin zurückzustellen. Im Falle der sofortigen Auflösung des Pachtvertrages durch die Verpächterin gemäß Pkt. II Ziff. 5 oder der automatischen Beendigung des Pachtvertrages durch Auflassung der Kinderbetreuungseinrichtung gemäß Pkt. II Ziff. 7 ist der Pachtgegenstand binnen 8 Wochen an die Verpächterin zu übergeben.

#### **IX. Vertragsänderungen**

Jede Änderung dieses Pachtvertrages bedarf zur Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dieser Pachtvertrag wird in 2-facher Ausfertigung errichtet. Jeder der Vertragspartner erhält je eine Ausfertigung.

Allfällige, aus früherer Zeit noch bestehende, den Gegenstand dieses Pachtvertrages betreffende mündliche oder schriftliche Vereinbarungen werden durch diesen Pachtvertrag aufgehoben.

#### **X. Kosten und Gebühren**

Alle mit der Errichtung dieses Pachtvertrages verbundenen Kosten, Gebühren (inkl. EUR 40,00 für die kirchenbehördliche Genehmigung dieses Vertrages), Steuern und Abgaben werden von der Verpächterin getragen.

#### **XI. Datenschutz**

Die Information gemäß Artikel 13 DSGVO über die gegenständliche Datenverarbeitung kann von den Vertragsparteien unter [www.dioezese-linz.at/Datenschutz](http://www.dioezese-linz.at/Datenschutz) („Information gemäß Artikel 13 DSGVO für Verträge und Verarbeitungen“) abgerufen oder jederzeit per E-Mail unter [datenschutz@dioezese-linz.at](mailto:datenschutz@dioezese-linz.at) oder per Post unter der Anschrift „Diözesaner Datenschutz, Hafnerstraße 18, 4020 Linz“ angefordert werden.

#### **XII. Rechtswirksamkeit des Vertrags**

Dieser Pachtvertrag wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde Riedau in seiner Sitzung am 27.06.2024 beschlossen.

Zu seiner Wirksamkeit bedarf dieser Pachtvertrag der kirchenbehördlichen Genehmigung.

**Beilagen:**

- ./1 Lageplan
- ./2 Grundrisspläne / Geschoßpläne
- ./3 Inventarverzeichnis
- ./4 Energieausweis

Riedau, am .....

Linz, am .....

Für die Gemeinde:

Für die Pfarrcaritas Riedau:

.....  
(Bürgermeister Markus Hansbauer)

.....  
(Pfarrer Lic. Theol. Karl Mittendorfer)

**Kirchenbehördliche Genehmigung:**