



MARKTGEMEINDE HAGENBRUNN

2102 Hagenbrunn, Salzstraße 10
Tel.: +43 (2262) 67 22 67, Fax DW 20, DVR 0430978
E-Mail: gemeinde@hagenbrunn.gv.at, www.hagenbrunn.at
Verwaltungsbezirk Korneuburg, Land Niederösterreich



VERHANDLUNGSSCHRIFT über den öffentlichen Teil der Sitzung des GEMEINDERATES

am: 08.10.2020

Beginn: 19.33 Uhr

im: Gemeindeamt Hagenbrunn

Ende: 21.25 Uhr

Die Einladung erfolgte am 2. Oktober 2020 per Mail.

Anwesend:

Bgm. Michael OBERSCHIL

Vzbgm. Rudolf SCHWARZBÖCK

GGR Silvia HICKELSBERGER, M.Sc. MBA

GGR Franz HALLER

GGR Ingrid TEIER

GGR Mag. Reinhard MAMMERLER

GGR Fritz HÖDL

GR Bernhard FEIN

GR Josef FISCHER, Flandorf

GR Josef FISCHER, Hagenbrunn

GR Rudolf HALLER

GR Josef HOLLEDAUER

GR Stefan OBERSCHIL

GR Regina PELZ

GR Lucia STADLER

GR Harald FLORIAN

GR Stephanie MAMMERLER

GR Manvinder Pal GILL

GR Rudolf MANG

Entschuldigt abwesend waren:

GGR Ing. Josef DEUTSCH

GR Miriam WAWERDA-HEINISCH

Anwesend waren außerdem:

AL Nikolaus Saul

Vorsitzender:

Bgm. Michael OBERSCHIL

Die Sitzung war öffentlich, die Beschlussfähigkeit war gegeben.





Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift vom 09.07.2020
2. Bericht des Bürgermeisters
3. Bericht des Prüfungsausschusses
4. Energiebericht 2020
5. Bericht Gebarungseinschau NÖ LR
6. Beschluss 16. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms
7. Beschluss 18. Änderung des Bebauungsplans
8. Beschluss 1. Nachtragsvoranschlag 2020
9. Beschluss Kaufvertrag Grundankauf Königsbrunnerstraße
10. Darlehensaufnahme Grundankauf
11. Darlehensaufnahme Umbau Gemeindezentrum
12. Abschluss Pachtvertrag 1000 Schritte Weg
13. Vermietung Schloßgasse 4
14. Beauftragung Straßenbau „In der Hofmauer“
15. Beauftragung Kanalbau Sandfeld
16. Beauftragung Umbau Gemeindezentrum
17. Beauftragung Architektenleistungen Neubau Volksschule
18. Beauftragung Beleuchtung Schutzwege, Brennleiten
19. Aufhebung des Gemeinderatsbeschlusses vom 26. 9. 2019 „Verkauf eines Busses“
20. Beschluss Zusammenarbeitsvereinbarung samt Auftragsverarbeitungsvertrag NÖ LR
21. Förderansuchen „English for Children“



Verlauf der Sitzung:

Bgm. Oberschil begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zum Gedenken an die ehemalige Gemeinderätin Renate Eichinger bittet der Bürgermeister die Gemeinderäte sich von den Plätzen zu erheben.

Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 werden von der Tagesordnung abgesetzt, da noch Stellungnahmen seitens der NÖ LR fehlen und das Büro Emrich Anpassungen vornehmen muss.

TOP 1 Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift vom 09.07.2020

Das Protokoll wurde den Gemeinderäten per E-Mail übermittelt. Es gibt keine Einwände. Das Protokoll gilt somit als genehmigt.

Beschluss: angenommen
Abstimmung: einstimmig

TOP 2 Bericht des Bürgermeisters

Bgm. Oberschil berichtet über aktuelle Angelegenheiten der Gemeinde:

- Personal: Im Nah&Frisch wurde Frau Marion Sittler aufgenommen. Der Bauhof wurde durch die Herren Firat Akin und Ivan Banjan verstärkt. Für die Kindergärten wurde Frau Dagmar Tschanter aufgenommen. Alle neuen Mitarbeiter werden vorläufig auf 6 Monate befristet angestellt. Danach entscheidet der Gemeinderat über ein unbefristetes Dienstverhältnis.
- Bühnenüberdachung: Es wird angedacht, eine Überdachung für unsere Bühne anzuschaffen. Eine für uns in Frage kommende Überdachung wurde im Rahmen einer Veranstaltung in Melk begutachtet und für gut befunden. Die Anschaffung wird aber erst nächstes Jahr spruchreif.
- Müllautomat: Es gäbe die Möglichkeit, einen Automaten für die Ausgabe von Müllsäcken anzuschaffen. Da die Kosten allerdings relativ hoch sind, sollen Müllsäcke in unserem Nah&Frisch angeboten werden.
- Contracting: Der laufende Contractingvertrag soll mit der Wien Energie um 5 Jahre verlängert werden. Dadurch würden die jährlichen Kosten pro Lichtpunkt gesenkt werden. Der Beschluss dazu soll in einer der nächsten Sitzungen erfolgen.



- Lichtpunktversetzung SNW: Es wurde ein Ansuchen um Versetzung eines Lichtpunktes in der 4. Gasse gestellt. Da sich die Kosten auf über € 2.000,- belaufen, wird die Versetzung des Lichtpunktes nur dann durchgeführt, wenn sich der Anrainer an den entstehenden Kosten beteiligt.
- Volksschule Apps: Die VS Hagenbrunn hat um Kostenübernahme für zwei Apps ersucht. Im Hinblick auf die aktuelle Corona-Krise wurde die Nutzung vorerst für ein Jahr genehmigt.

Beschlüsse des Gemeindevorstandes:

- ✓ Beauftragung Schätzgutachten Grundstück
- ✓ Ankauf Laptops für die Volksschule
- ✓ Ankauf mobile Tonanlage
- ✓ Ankauf Rasenmähertraktor
- ✓ Ankauf Holzspalter
- ✓ Beauftragung Büroausstattung Gemeindeamt
- ✓ Beauftragung Strafmandate für Parkraumbewirtschaftung/Dogwatching
- ✓ Ansuchen um Stundungen und Ratenzahlungen

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

TOP 3 Bericht des Prüfungsausschusses

Vorsitzender GR Harald Florian berichtet über die letzte Sitzung:

B e r i c h t

über die angesagte Prüfung
am 28.09.2020

Tagesordnung:

- Kassaprüfung
- Nachtragsvoranschlag 2020



Kassaprüfung

Die Kassastände von

€ 2.177,50 Hauptkassa
€ 200,83 Kassa Bürgerservice
€ 564,10 Kassa Kultur und
€ 171,06 Kassa Meldewesen

ergeben einen Gesamtstand von € 3.113,49 und entsprechen den Aufzeichnungen laut Kassabuch. (laut Beilagen)

Die Kassabelege der Haupt- und Nebenkassen wurden stichprobenartig überprüft und für in Ordnung befunden.

Der Buchungsabschluss der Finanzbuchhaltung vom September 2020/2 (1115-1166) stimmt mit den Kontoauszügen und dem Kassenjournal überein. (siehe Beilage)

Nachtragsvoranschlag 2020

Der Nachtragsvoranschlag 2020 enthält u.a. folgende Änderungen zum Voranschlag 2020:

Die Notwendigkeit für die Erstellung eines Nachtragsvoranschlages ergibt sich durch die nunmehr gegebene Verfügbarkeit eines Kontierungsrahmens für die Darstellung der Übernahmebuchungen, sowie die Aufforderung durch das Land NÖ, Überschüsse und Fehlbeträge an den aktuellen Wissensstand angepasst darzustellen.

Die Übernahmebuchungen aus dem Rechnungsabschluss 2019 wurden erfasst:

6/2110+82996	€ 25.400	Projekt Volksschule
6/5300+82996	€ 13.200	Projekt Rotes Kreuz
6/6120+82996	€ 203.200	Projekt Straßenbau
5/2690-72996	€ 15.000	Projekt Sportplatz
5/3810-72996	€ 35.000	Projekt Verkaufshütten
5/7510-72996	€ 17.000	Projekt Stromtankstelle
5/7821-72996	€ 131.700	Projekt Weinwanderweg

Das Projekt Umbau Gemeindeamt wurde an die aktuelle Kostenaufstellung angepasst und der teilweise Vorsteuerabzug beim Gemeindeamt berücksichtigt.

Das Vorhaben Volksschule wurde auf die voraussichtlichen Planungskosten reduziert (der Anschluss an das Kanalnetz wird beim Vorhaben Kanalbau berücksichtigt).



Bei dem Projekt Grundbesitz wurde der Grundstücksankauf in der Königsbrunnerstraße berücksichtigt.

Generell wurde der Nachtragsvoranschlag den aktuellen Finanzen angepasst. So wurden zum Beispiel auf Empfehlung des Landes NÖ die Einnahmen aus den Ertragsanteilen reduziert.

Im Zuge der heutigen Prüfungsausschusssitzung wurde anhand der Konzeptliste die Stimmigkeit im Hinblick auf die oben genannten Gründe begutachtet und für schlüssig befunden.

Auftretende Fragen wurden schlüssig und kompetent beantwortet.

Beginn: 16:00 Uhr

Ende: 17:00 Uhr

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

TOP 4 Energiebericht 2020

Bgm. Oberschil berichtet:

Die Firma Hydro-Ingenieure hat auch heuer wieder unseren Energiebericht erstellt, der überwiegend positiv ist. Wir haben auch eine Energieberatung über 1 ½ Tage beauftragt, wobei die Kosten von der KEM getragen werden. Beim heurigen Bericht kann man feststellen, dass dies die besten Werte der letzten 5 Jahren sind. Auch werden wir heuer wieder als Energievorbildgemeinde ausgezeichnet.

Es werden laufend Verbesserungen bei den Gemeindegebäuden vorgenommen, um auch in Zukunft die Werte konstant niedrig zu halten.

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

TOP 5 Bericht Gebarungseinschau NÖ LR

Bgm. Oberschil bringt dem Gemeinderat den Bericht der Gebarungseinschau vollinhaltlich zur Kenntnis.

Der Bericht liegt dem Protokoll bei.

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Kenntnis.



TOP 6 **Beschluss 16. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms**

Dieser Punkt wurde von der Tagesordnung gestrichen.

TOP 7 **Beschluss 18. Änderung des Bebauungsplans**

Dieser Punkt wurde von der Tagesordnung gestrichen.

TOP 8 **Beschluss 1. Nachtragsvoranschlag 2020**

Bgm. Oberschil berichtet: Der 1. Nachtragsvoranschlag 2020 wurde notwendig, da es nunmehr die Möglichkeit der buchhalterischen Darstellung der Ist-Überschüsse und Ist-Fehlbeträge der Vorhaben des außerordentlichen Haushaltes 2019 gibt. Außerdem müssen die veranschlagten Werte an die aktuelle Entwicklung des laufenden Haushaltsjahres angepasst werden. Auch durch die Corona-Krise wurden Änderungen der Voranschlagswerte notwendig.

Der 1. Nachtragsvoranschlag lag in der Zeit vom 22. September bis 7. Oktober 2020 zur öffentlichen Einsicht auf. Den Fraktionen wurde jeweils ein Exemplar fristgerecht ausgefolgt. Während der Auflagefrist wurden keine Stellungnahmen eingebracht.

Folgende Ist-Überschüsse konnten berücksichtigt werden:

Projekt Volksschulbau:	€ 25.400,--
Projekt Rotes Kreuz:	€ 13.200,--
Projekt Straßenbau:	€ 203.200,--

Folgende Ist-Fehlbeträge wurden ebenfalls berücksichtigt:

Projekt Sportplatz	€ 15.000,--
Projekt Verkaufshütten	€ 35.000,--
Projekt Stromtankstellen	€ 17.000,--
Projekt Weinwanderweg	€ 131.700,--

Durch die vorgenommenen Anpassungen ergibt sich nun folgendes Bild:

Gegenüberstellung	VA 2020	1. NAVA 2020
Ergebnishaushalt Erträge	€ 7.562.300,--	€ 7.582.500,--
Ergebnishaushalt Aufwendungen	€ 6.872.900,--	€ 7.180.200,--
Ergebnis	€ 689.400,--	€ 402.300,--



Finanzierungshaushalt Erträge	€ 7.491.200,--	€ 7.509.000,--
Finanzierungshaushalt Aufwendungen	€ 6.058.200,--	€ 6.457.300,--
Ergebnis	€ 1.433.000,--	€ 1.051.700,--

Bgm. Michael Oberschil beantragt, der Gemeinderat wolle gemäß der einstimmigen Empfehlung des Gemeindevorstandes dem vorliegenden 1. Nachtragsvoranschlag 2020 seine Zustimmung erteilen.

Beschluss: **angenommen**

Abstimmung: **einstimmig**

TOP 9 Beschluss Kaufvertrag Grundankauf Königsbrunnerstraße

Bgm. Oberschil berichtet: In der Sitzung des Gemeinderates vom 9. Juli 2020 wurde der Ankauf der Liegenschaft Königsbrunnerstraße beschlossen. Mittlerweile wurde der Kaufvertrag ausgearbeitet und soll nun vom Gemeinderat beschlossen werden. Der Kaufpreis wurde mit € 255.000,-- vereinbart. Der Kaufvertrag liegt während der Sitzung zur Einsicht auf.

Bgm. Michael Oberschil beantragt, der Gemeinderat wolle gemäß der einstimmigen Empfehlung des Gemeindevorstandes dem Kaufvertrag mit Herrn Seipt in Höhe von € 255.000,-- für die Liegenschaft Königsbrunnerstraße 14 seine Zustimmung erteilen.

Beschluss: **angenommen**

Abstimmung: **einstimmig**

TOP 10: Darlehensaufnahme Grundankauf

Bgm. Oberschil berichtet: Für das Projekt Grundankauf soll ein Darlehen in Höhe von € 200.000,-- aufgenommen werden. Es liegen Angebote von folgenden Kreditinstituten vor:

Darlehen € 200.000,--, Kapitalraten, Rückzahlungstermine 31.3. und 30.9., **variable Zinsen, Laufzeit 15 Jahre**

Bank	Raika	Hypo	Sparkasse	BAWAG PSK
Zinssatz/Aufschlag	0,43	0,45	0,45	0,47
Option	0,262 % (Aufschlag 0,73)	0,692 % (Aufschlag 1,15)		
Anmerkung	Kapitalraten	Kapitalraten	Kapitalraten	Kapitalraten



Darlehen € 200.000,--, Kapitalraten, Rückzahlungstermine 31.3. und 30.9., **fixe Zinsen, Laufzeit 15 Jahre**

Bank	Raika	Hypo	Sparkasse	BAWAG PSK
Zinssatz/Aufschlag	0,47	0,56/1,345	0,9	0,5
Anmerkung	Kapitalraten	Kapitalraten	Kapitalraten	Kapitalraten

Bgm. Michael Oberschil beantragt, der Gemeinderat wolle gemäß der einstimmigen Empfehlung des Gemeindevorstandes der Darlehensaufnahme bei der Raiffeisen-Landesbank gemäß vorliegendem Angebot in Höhe von aktuell 0,47 % (fix) seine Zustimmung erteilen.

Beschluss: angenommen

Abstimmung: einstimmig

TOP 11 Darlehensaufnahme Umbau Gemeindezentrum

Bgm. Oberschil berichtet: Für das Projekt „Umbau Gemeindezentrum“ soll ein Darlehen in Höhe von € 200.000,-- aufgenommen werden. Es liegen Angebote von folgenden Kreditinstituten vor:

Darlehen € 200.000,--, Kapitalraten, Rückzahlungstermine 31.3. und 30.9., **variable Zinsen, Laufzeit 15 Jahre**

Bank	Raika	Hypo	Sparkasse	BAWAG PSK
Zinssatz/Aufschlag	0,43	0,45	0,45	0,47
Option	0,262 % (Aufschlag 0,73)	0,692 % (Aufschlag 1,15)		
Anmerkung	Kapitalraten	Kapitalraten	Kapitalraten	Kapitalraten

Darlehen € 200.000,--, Kapitalraten, Rückzahlungstermine 31.3. und 30.9., **fixe Zinsen, Laufzeit 15 Jahre**

Bank	Raika	Hypo	Sparkasse	BAWAG PSK
Zinssatz/Aufschlag	0,47	0,56/1,345	0,9	0,5
Anmerkung	Kapitalraten	Kapitalraten	Kapitalraten	Kapitalraten



Bgm. Michael Oberschil beantragt, der Gemeinderat wolle gemäß der einstimmigen Empfehlung des Gemeindevorstandes der Darlehensaufnahme bei der Raiffeisen-Landesbank gemäß vorliegendem Angebot in Höhe von aktuell 0,47 % (fix) seine Zustimmung erteilen.

Beschluss: **angenommen**
Abstimmung: **einstimmig**

TOP 12 Abschluss Pachtvertrag 1000 Schritte Weg

Bgm. Oberschil berichtet: Entlang des neu errichteten 1000 Schritte Weges soll ein Rastplatz errichtet werden. Wir haben nun einen geeigneten Platz gefunden und mit dem Eigentümer Kontakt aufgenommen. Daher soll nun folgender Pachtvertrag abgeschlossen werden:

PACHTVERTRAG

Abgeschlossen an untem bezeichneten Tag zwischen

- 1.) Herrn Ludwig Gilg, Schloßgasse 33,
 2102 Hagenbrunn
 und
 und Frau Maria Gilg, Schloßgasse 33,
 2102 Hagenbrunn

als Verpächter einerseits und

- 2.) der Marktgemeinde Hagenbrunn, Steuernummer 10 37172642
 2102 Hagenbrunn, Salzstraße 10
 vertreten durch die gefertigten Funktionäre,

als Pächterin andererseits wie folgt:

I. Gegenstand des Pachtvertrages

Die Verpächter verpachten und die Pächterin pachtet eine Teilfläche von ca. 40 m² des dem Verpächter zur Gänze gehörenden Grundstückes Nr. 1868, KG Hagenbrunn im Folgenden kurz „Pachtgegenstand“ genannt zum Zwecke des Betriebes eines Rastplatzes. Die Fläche ist im beiliegenden Plan rot umrandet (Beilage./1).

II. Pachtdauer, Übergabe



Das Pachtverhältnis beginnt am 1. 10. 2020 (erster Oktober zweitausendzwanzig) und wird auf die Dauer von 25 (fünfundzwanzig) Jahren abgeschlossen. Der Pachtvertrag verlängert sich automatisch um 5 Jahre, wenn der Vertrag nicht schriftlich unter Einhaltung einer 6 monatigen Kündigungsfrist aufgelöst wird.

III. Pachtzins

Die Marktgemeinde Hagenbrunn pachtet eine Teilfläche von ca. 40 m² des Grundstückes Nr. 1868. Der ortsübliche Pachtpreis für Ackerflächen beträgt derzeit etwa € 0,03/m² und Jahr. Die Marktgemeinde Hagenbrunn bietet einen Pachtpreis von € 0,06/m² und Jahr, was einer jährlichen Pacht von € 2,40 entspricht.

Um den Verwaltungsaufwand für beide Vertragspartner möglichst gering zu halten, wird der Pachtzins für die gesamte Laufzeit im Vorhinein bezahlt, was einer Summe von € 60,- entspricht.

IV. Verwendung des Pachtgegenstandes

Die Pachtfläche wird gerodet und als Rastplatz verwendet. Der Rastplatz wird vom restlichen Grundstück baulich abgetrennt, um den nicht verpachteten Teil des Grundstückes vor unbefugtem Betreten zu schützen. Weiters werden Hinweistafeln aufgestellt, die das Betreten des nicht gepachteten Grundstücksteils untersagen.

V. Schriftform

Die Vertragsparteien erklären, dass keine mündlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen. Jede Änderung und Ergänzung dieses Vertrages, insbesondere auch das Abgehen von der Schriftform kann nur schriftlich erfolgen.

Es wird festgehalten, dass bei Änderung der Eigentumsverhältnisse des o.g. Grundstückes der Pachtvertrag auf den Rechtsnachfolger übergeht.

Bgm. Michael Oberschil beantragt, der Gemeinderat wolle gemäß der einstimmigen Empfehlung des Gemeindevorstandes, dem Abschluss eines Pachtvertrags mit Herrn Ludwig Gilg und Frau Maria Gilg seine Zustimmung erteilen.

Beschluss: **angenommen**

Abstimmung: **einstimmig**



TOP 13 Vermietung Schloßgasse 4

Bgm. Oberschil verlässt den Verhandlungsraum, Vzbgm. Schwarzböck übernimmt den Vorsitz.

Vzbgm. Schwarzböck berichtet: Das Haus in der Schloßgasse 4 befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Hagenbrunn und steht seit einiger Zeit leer. Die Gemeinde hat nun ein Ansuchen auf Vermietung des Objektes an Herrn Christoph Rieger erhalten. Die Vertragsdauer soll 3 Jahre betragen und ein Mietzins von € 330,- exkl. MwSt. vereinbart werden. Es soll daher folgender Mietvertrag abgeschlossen werden:

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

- 1) **Marktgemeinde Hagenbrunn**, 2102 Hagenbrunn im Folgenden kurz „Vermieterin“ genannt einerseits und der
- 2) **Firma Rieger OG**, 2102 Hagenbrunn, Hauptstraße 4 im Folgenden kurz „Mieter“ genannt andererseits.

Präambel

Die Marktgemeinde Hagenbrunn ist Alleineigentümerin des Objekts 2102 Hagenbrunn, Schloßgasse 4, Grdstnr. 86, KG Hagenbrunn, EZ 80.

Erstens

Gegenstand des Mietvertrages bildet das der Vermieterin gehörige Haus in 2102 Hagenbrunn, Schloßgasse 4, Grundstück Nr. 86, KG Hagenbrunn.

Beim gegenständlichen Bestandsobjekt handelt es sich um eine Vollaussnahme des Mietrechtsgesetzes gem. § 1 Abs 2 Z 5 MRG. Es gelten daher die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bzw. die Bestimmungen des ABGB.

Zweitens

Der Mietgegenstand wird zu Wohnzwecken verwendet. Die Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit Zustimmung der Vermieterin zulässig. Der Mieter hat das Bestandsobjekt eingehend besichtigt und übernimmt das Mietobjekt wie es liegt und steht unter Verzicht auf die Geltendmachung von Instandsetzungsansprüchen gegenüber der Vermieterin.



Drittens

Das Mietverhältnis beginnt am **01. November 2020** und wird **befristet auf 3 Jahre** abgeschlossen.

Die Vermieterin kann jedoch das Mietverhältnis vorzeitig ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung auflösen und die Rückstellung des Mietgegenstandes fordern, wenn der Mieter:

- a) mit der Bezahlung des Mietzinses, nach erfolgter Mahnung um mehr als 1 (ein) Monat vom Fälligkeitstermin an gerechnet, im Rückstand ist,
- b) einen erheblich nachteiligen Gebrauch von der Mietsache macht
- c) die Bestimmungen des Vertrages gröblichst verletzt.
- d) die Handlungsfähigkeit verlieren sollte oder über sein Vermögen der Konkurs oder das Ausgleichsverfahren eröffnet bzw. mangels eines Vermögens die Eröffnung eines Konkurses unterbleiben sollte.

Liegen wichtige Gründe im Sinne des § 1117 ABGB vor, ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos aufzulösen.

Viertens

Der vereinbarte, von beiden Vertragsteilen als angemessen erachtete Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer (Ust) in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Der zwischen den Parteien vereinbarte **monatliche Hauptmietzins** beträgt **€ 330,-- (Euro dreihundertdreißig)** zuzüglich der von der Vermieterin abzuführenden Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe.

Es wird die Wertbeständigkeit des vereinbarten Mietzinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015).

Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Wertsicherungsvereinbarung durch einen entsprechenden Nachfolgeindex zu ersetzen.

Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt



vom Österreichischen Statistischen Zentralamt angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen 4 Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen 4 Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten. Diese Vereinbarung gilt als Schiedsvertrag im Sinne § 577 ZPO.

Es werden keine **Betriebskosten** vorgeschrieben, da die laufenden öffentlichen Abgaben vom Mieter in der jeweiligen Höhe, direkt nach Vorschreibung bzw. Übermittlung der entsprechenden Vorschreibungen an ihn binnen 14 Tagen ab Erhalt der Vorschreibung bezahlt werden.

Der **monatliche Bruttogesamtmietzins** (inklusive Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe) beträgt sohin **€ 363,-** (Euro dreihunderdreißig).

Im Mietzins sind die Kosten für Heizung, Strom, Telefon, Wasser, Gemeindeabgaben etc. nicht enthalten. Diese Kosten sind vom Mieter, ab Übergabe des Mietobjektes, direkt nach Vorschreibung bzw. Übermittlung der entsprechenden Vorschreibungen an ihn binnen 14 Tagen ab Erhalt der Vorschreibung zu bezahlen.

Der Mieter verpflichtet sich, den vereinbarten Gesamtmietzins im Voraus jeweils bis spätestens **fünften** des Kalendermonats, beginnend mit **November 2020 (zweitausendzwanzig)** an die Vermieterin auf deren Konto IBAN AT22 3239 5000 0000 0331 bei der Raiffeisenbank Korneuburg eGen mbH, in Anweisung zu bringen.

Fünftens

Der Mieter ist verpflichtet, das ihm übergebene Mietobjekt in gutem, vollkommen brauchbarem Zustand zu erhalten und das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses in nähmlichem Zustand und in der nähmlichen Beschaffenheit unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung zurückzustellen.

Der Mieter haftet für jede Verschlechterung des Mietobjektes, soweit sie über die durch den normalen Gebrauch entstehende Abnutzung hinausgeht. Sie verpflichtet sich zur Behebung aller Schäden, die während der Dauer des Mietverhältnisses an den Einrichtungsgegenständen und Installationsanlagen auftreten und verpflichtet sich auch die erforderlichen Service-, Instandhaltungs- und Wartungsleistungen auf ihre Kosten durchführen zu lassen.

Alle sich während der Vertragsdauer als notwendig ergebenden Instandhaltungsarbeiten im Inneren des Mietobjektes hat sohin der Mieter auf eigene Kosten ohne Anspruch auf Rückersatz von der Vermieterin vorzunehmen und gehen entschädigungslos in deren Eigentum über.

Die Erhaltungspflicht der Vermieterin gem. § 1096 ABGB wird somit ausdrücklich auf den Mieter überbunden. Diese Erhaltungspflicht des Mieters umfasst somit alle Teile der Bestandsache, sämtliche Installationen bzw. die Heizung mit Ausnahme der Außenhaut des Gebäudes und des Daches des gegenständlichen Hauses.

Die Vermieterin ist berechtigt, Reparaturen auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen, falls diese ihren diesbezüglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.



Der Mieter verpflichtet sich für das Mietobjekt eine entsprechende Haftpflichtversicherung (Haushaltsversicherung) unverzüglich abzuschließen, die Vermieterin hingegen verpflichtet sich gegenüber dem Mieter, für das gegenständliche Haus eine Gebäudeversicherung abzuschließen.

Sechstens

Die gänzliche oder teilweise Überlassung des Mietobjektes bzw. der Ausübung der Mietrechte an Dritte sowie die gänzliche oder teilweise Untervermietung des Mietobjektes ist ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin unzulässig.

Siebtens

Bauliche Veränderungen am Mietobjekt bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Bei Vertragsende ist der Mieter nicht verpflichtet, den durch Umbauten veränderten früheren Zustand wieder herzustellen, sofern die Vermieterin diesen Umbauten zugestimmt hat.

Achtens

Auftretende ernste Schäden, deren Behebung der Vermieterin obliegt, hat der Mieter unverzüglich der Vermieterin zu melden. Unterbleibt diese Meldung, so haftet der Mieter für den gesamten Schaden.

Neuntens

Die Vermieterin hat das Recht, selbst oder durch einen von ihr namhaft gemachten Beauftragten, das vertragsgegenständliche Einfamilienhaus ein bis zweimal pro Jahr nach vorheriger Verständigung zu betreten und zu besichtigen.

Die Vermieterin ist ferner berechtigt, den Mietgegenstand 3 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses aus welchem Grund auch immer mit Mietinteressenten zu betreten und zu besichtigen.

Zehntens

Ferner verpflichtet sich der Mieter verbindlich, den vor dem Mietobjekt befindlichen Gehsteig rein zu halten und im Winter von Eis- und Schneeresten zu befreien und ordentlich zu streuen. Die Mieterin verpflichtet sich der Vermieterin gegenüber, dieselbe im Falle einer Inanspruchnahme hieraus vollkommen schad- und klaglos zu halten.