

**Marktgemeinde
Michelhausen**

lfd.Nr. 02

Protokoll
über die
Sitzung des Gemeinderates

am **Dienstag, den 25.03.2025**, im Gemeindeamt Michelhausen

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:50 Uhr

Die Einladung erfolgte am 20.03.2025
durch Kurrende.

anwesend waren:

Bürgermeister: Bernhard Heini
Vizebürgermeister: Eduard Sanda

GGR Bernhard Baumgartner	GGR Maria Burchhart
GGR Bernhard Heinrichsberger	GGR Daniela Schodt
GR Sylvia Aichinger	GR Bernhard Bürgmayr
GR Marcel Fischer	GR Walter Herzog
GR Luca Hüttinger	GR Helmut Kohl
GR Mag. Reinhard Ossberger	GR Josef Ott
GR Helmut Schuster	GR Michael Vogler
GGR Mag. Gerald Fröhlich	GR DI (FH) Silvia Eiletz
GR Christian Laistler	GR MMag. Sabine Schreiner
GR Mag. Christoph Wohlmuther	
GR Walter Högl	GR Roman Rauscher

anwesend war außerdem:

Mag. Astrid Trettenhahn als Schriftführerin

entschuldigt abwesend waren:

--	--

nicht entschuldigt abwesend waren:

--	--

Vorsitzender: Bürgermeister Bernhard Heini

**Die Sitzung war öffentlich.
Die Sitzung war beschlussfähig**

Tagesordnung

- 1) Genehmigung bzw. Abänderung der Verhandlungsschrift der Sitzung vom 17.12.2024
- 2) Bericht des Prüfungsausschusses
- 3) Rechnungsabschluss 2024
- 4) Jahresabschluss zum 31.12.2023 der JLM GmbH
- 5) EVN-Lichtservice Zusatzvereinbarung – Hochwasserschäden Straßenbeleuchtung (Michelhausen, Rust)
- 6) Mietverträge Kindergarten/TBE (4 Gruppen) in Wohnhausanlage „Zum Glück“
- 7) Verordnung über die Erhebung einer Gebrauchsabgabe
- 8) Zertifizierung familienfreundliche Gemeinde
- 9) Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Michelhausen in der KG Rust (MHAU-FÄ8-12143-B, Änderungspunkt 7a)
- 10) Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Michelhausen in der KG Atzelsdorf (MHAU-FÄ9-12325)
- 11) Dienstbarkeitsvertrag mit Netz Niederösterreich GmbH betreffend Grst. Nr. 1540/4, KG Michelndorf (Trafostation)
- 12) Widmung der Teilfläche 2 (3 m²) des Grundstückes Nr. 1583 der KG Pixendorf ins öffentliche Gut laut Teilungsplan der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13490, vom 10.02.2025
- 13) Widmung der Teilfläche 2 (3 m²) des Grundstückes Nr. 1570/1 der KG Pixendorf ins öffentliche Gut laut Teilungsplan der Fa. di wotruba-oesterreicher-buchmann zt. gesellschaft für vermessungswesen mbh, GZ wob-4717-24, vom 22.11.2024
- 14) Löschung des Wiederkaufsrechts betreffend Liegenschaft EZ 554 KG Michelndorf (Hedwig und Johann Messerer)
- 15) Personalangelegenheiten
- 16) Berichte des Bürgermeisters

Verlauf der öffentlichen Sitzung

Der Vorsitzende begrüßt die erschienenen Mitglieder, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die heutige Sitzung.

Dringlichkeitsanträge gem. § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Michelhausen stellt den Antrag, die Tagesordnung der heutigen Sitzung um 3 Punkte zu erweitern und den Punkten 15) und 16) vorzuziehen:

Punkt 15) neu

Auftragsvergabe ABA 20 -Kanalinspektion 2025 MG Michelhausen - Hochwasserschäden

Punkt 16) neu

Auftragsvergabe Pumpwerksanierungen - Hochwasserschäden

Punkt 17) neu

Löschung der für die Marktgemeinde Michelhausen einverleibten Reallast des Bauzinses sowie des Vorkaufsrechts ob der Baurechtseinlage EZ 551, KG Michelhausen

Eine Begründung zu diesen drei Punkten erfolgt mündlich.

Es folgt die Abstimmung über die Dringlichkeit des Antrages:

Beschluss: Der Dringlichkeit des Antrages wird in allen 3 Punkten zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 1

Genehmigung bzw. Abänderung der Verhandlungsschrift der Sitzung vom 17.12.2024

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen das Sitzungsprotokoll der Sitzung vom 17.12.2024 keine Einwände erhoben wurden.

Das Protokoll gilt daher als genehmigt.

Tagesordnungspunkt Nr. 2

Bericht des Prüfungsausschusses

Der Bürgermeister erteilt für diesen Tagesordnungspunkt Herrn GR Christian Laistler das Wort. Dieser bringt dem Gemeinderat folgenden schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung am 18.03.2025 zur Kenntnis.

Prüfungsausschuss Marktgemeinde Michelhausen

Protokoll zur 1. Sitzung des Prüfungsausschusses am 18.03.2025

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung durch den Bürgermeister
2. Wahl des Vorsitzenden
3. Wahl des Vorsitzenden-Stellvertreters
4. Prüfung Haupt- und Nebenkassa
5. Rechnungsabschluss 2024
6. Verwaltungsabgaben 2024

Anwesend: Christian Laistler, Mag. Reinhard Ossberger, Michael Vogler, Josef Ott, Walter Högl

Entschuldigt:

Unentschuldigt:

Weitere Anwesende: Romana Nußbaumer (ab 18:35 Uhr), Bgm. Heini (bis 18:35 Uhr), AL Mag. Astrid Trettenhahn (bis 18:35 Uhr)

Beginn: 18:30 Uhr

Ad1.

Bgm. Heini eröffnet und begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Ad 2.

Auf Vorschlag der SPÖ wird Christian Laistler einstimmig zum Vorsitzenden gewählt.

Ad 3.

Auf Vorschlag der BGM Michelhausen wird Mag. Reinhard Ossberger einstimmig zum Vorsitzenden-Stellvertreter gewählt.

Ad 4.

Die Haupt- und die Nebenkassa wurden geprüft. Der gezahlte Valutenbetrag der Hauptkassa beträgt EUR 1.709,90 und bei der Nebenkassa EUR 1.752,09. Die Kontenstände aus dem Buchungsabschluss stimmen mit den Kontoauszügen der Geschäftskonten überein.

Ad 5.

Haushaltspotential

Haushaltspotential 2023 EUR 18.385,25

Haushaltspotential 2024 EUR 319.396,22

Nettovermögen

Der Wert des Nettovermögens beträgt per 31.12.2024 EUR 18.464.594,65. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den Rücklagenentnahmen.

Schuldenstand

Der Schuldenstand betrug zum 31.12.2024 EUR 6.116.535,05. Zum 31.12.2023 betrug der Schuldenstand EUR 6.070.542,66. Das bedeutet einen geringen absoluten Anstieg um EUR 45.992,39. Dennoch wurden Tilgungen in Höhe von EUR 384.007,61.

Haftungen

Die Haftungen der Gemeinde betragen 2023 EUR 7.836.392,83 und zum 31.12.2024 EUR 388.809,78. Das ergibt eine Reduktion von EUR 447.583,05

Leasing

Die kumulierte Restzahlung ist aufgrund der geänderten Laufzeiten (Kindergarten und Volksschule verlängert bis 30.09.2034) und Zinssätzen nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Aktuell beträgt diese zum 31.12.2024 EUR 1.883.402,82.

Rücklagen:

Allgemeine Haushaltsrücklage mit Zahlungsmittelreserve per 31.12.2024 EUR 147.864,59

Allgemeine Haushaltsrücklage ohne Zahlungsmittelreserve per 31.12.2024 EUR 7.944.260,45

Allgemeine Haushaltsrücklagen gesamt per 31.12.2024 EUR 8.092.125,04

Das ergibt eine Reduktion gegenüber dem Vorjahr von EUR 193.402,67

Wertpapiere

Der Stand der Wertpapiere beträgt zum 31.12.2024 EUR 385.902,43

Das ergibt einen Zugang von EUR 26.102,62.

Ausgabenüberschreitungen:

Die Abweichungen sind nachvollziehbar begründet. Es gibt dazu keine Beanstandungen.

Resumee:

Der Rechnungsabschluss 2024 wurde stichprobenartig, sachlich und rechnerisch überprüft und für in Ordnung befunden.

Ad 6.

In das Konto wurde Einsicht genommen und es gibt keine Beanstandungen. Alle nachgefragten Buchungsvorgänge wurden erklärt.

Ende 19:55 Uhr

Unterschriften:

The image shows several handwritten signatures in blue ink. One signature is clearly legible as 'Walter Hüf'. There are other more stylized signatures, including one that appears to be 'Hüf' and another that is a long, sweeping line.

Der Bürgermeister gibt zu dem Bericht keine Stellungnahme ab.

Tagesordnungspunkt Nr. 3

Rechnungsabschluss 2024

Der Bürgermeister legt den Rechnungsabschluss 2024 vor und erläutert diesen.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge den Rechnungsabschluss 2024 beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 4

Jahresabschluss zum 31.12.2023 der JLM GmbH

Der Bürgermeister legt den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 der JLM GmbH vor.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 der JLM GmbH zur Kenntnis nehmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Das Team Michelhausen – SPÖ & Unabhängige legt folgende Anfrage Gem. § 22 NÖ Gemeindeordnung 1973 zum Tagesordnungspunkt 4 vor:



Klub des *Team Michelhausen – SPÖ & Unabhängige*
im Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen.

Michelhausen, am 25.03.2025

**ANFRAGE GEM. § 22 NÖ GEMEINDEORDNUNG AUS 1973 ZUM
TAGESORDNUNGSPUNKT 4)**

JAHRESABSCHLUSS JLM GMBH

JLM GmbH – Jahresabschluss zum 31.12.2023

- a) Die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft zeigt eine deutliche Steigerung der 5. Sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Bitte um detaillierte Erläuterung warum diese Aufwendungen im Vergleich zu 2022 gestiegen sind.

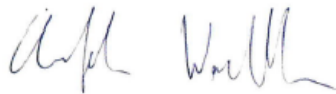
JLM GmbH	01.01.2023 bis 31.12.2023	
	2023	2022
1. Umsatzerlöse	301.692,88	275.428,24
2. sonstige betriebliche Erträge	166.101,58	83.206,19
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	124.001,70	81.887,18
4. Abschreibungen		
a. auf Sachanlagen	265.191,79	253.771,17
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	195.959,83	82.077,03

- b) Das 9. Ergebnis vor Steuern hat sich um mehr als 100.000 EUR weiter verschlechtert. Inwiefern hat das eine Auswirkung auf die weitere Finanzierung der Gesellschaft? Bestehen hier mittelfristige Risiken?

9. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 6 und Z 8)	-287.761,27	-152.374,69
10. Steuern vom Einkommen	1.752,00	1.750,00
11. Ergebnis nach Steuern	-289.513,27	-154.124,69
12. Jahresverlust	-289.513,27	-154.124,69

- c) Die JLM GmbH hält eine Beteiligung an der BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH. Weitere inhaltliche Details sind dem Lagebericht zu dieser Beteiligung nicht zu entnehmen. Welche Informationen kann die Geschäftsführung dem Gemeinderat im Rahmen der Sitzung zu dieser Beteiligung für das GJ 2023 geben?

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung an der BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH. Der Anteil der Gesellschaft am Stammkapital an der BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH beträgt EUR 250.000,00.



Team Michelhausen – SPÖ & Unabhängige

Der Bürgermeister erklärt, dass diese Anfrage spätestens im Zuge der nächsten Gemeinderatssitzung beantwortet wird.

Tagesordnungspunkt Nr. 5

EVN-Lichtservice Zusatzvereinbarung – Hochwasserschäden Straßenbeleuchtung (Michelhausen, Rust)

Der Bürgermeister legt folgende Zusatzvereinbarung Ev. Nr. L-B-21-216/ES-3-10564-18 vom 07.03.2025 zum Lichtservice Übereinkommen mit der EVN Energievertrieb GmbH & Co KG vor:

- Sanierung diverser Lichtpunkte (Verbindungsstrecke zum Bahnhof; Rust, Am See; Rust, Sonnfeldgasse; Rust, Leopold Figl Straße)

zum Gesamtpreis von € 14.489,62 (exkl. Ust)

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge beschließen, der EVN Energievertrieb GmbH & Co KG den Auftrag laut der Zusatzvereinbarung zum Lichtservice Übereinkommen Ev. Nr. L-B-21-216/ES-3-10564-18 vom 07.03.2025 für die

- Sanierung diverser Lichtpunkte (Verbindungsstrecke zum Bahnhof; Rust, Am See; Rust, Sonnfeldgasse; Rust, Leopold Figl Straße)

zum Gesamtpreis von € 14.489,62 (exkl. Ust)

zu erteilen.

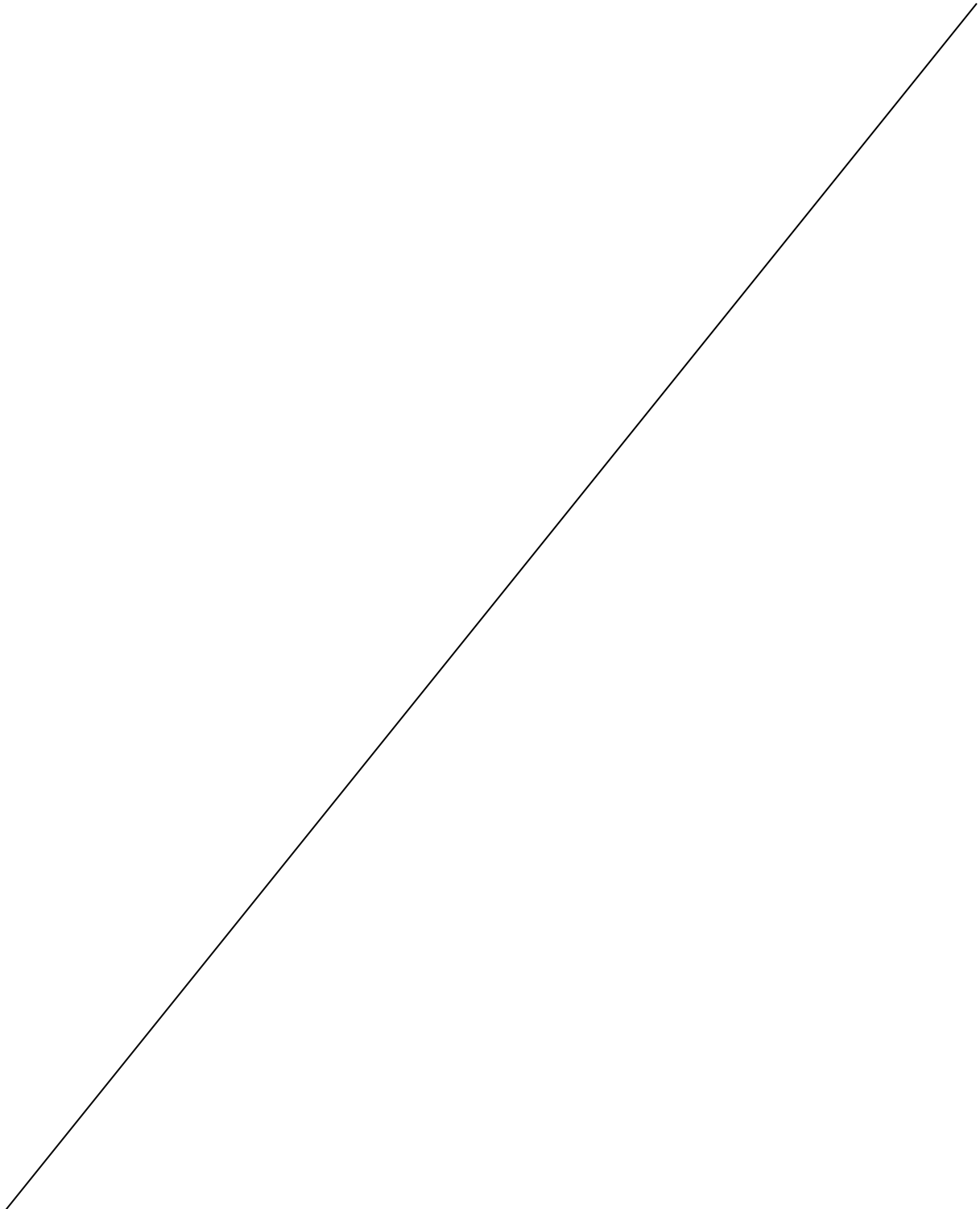
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 6

Mietverträge Kindergarten/TBE (4 Gruppen) in Wohnhausanlage „Zum Glück“

Der Bürgermeister legt folgende Mietvertragsentwürfe zur Anmietung des Geschäftslokals Top A2/Kindergarten (Nutzfläche ca. 356,33 m² mit Freifläche ca. 604,22 m²) und des Geschäftslokals Top Rebhuhnstraße 4/Tür C/Tagesbetreuungseinrichtung (Nutzfläche ca. 372,94 m²) auf dem Grundstück Nr. 1446/2 der KG Pixendorf vor:



schoenherr

MIETVERTRAG

LAUDAN Neunzehnte Immobilien GmbH
HRB 5071 AG Weiden i.d.OPf.
DEU-92637 Weiden, Alte Reichsstraße 1
("Vermieterin")

und

Marktgemeinde Michelhausen
3451 Michelhausen, Tullnerstraße 16
("Mieterin")

Mieterin und Vermieterin gemeinsam die "**Vertragsparteien**"

1 Präambel

- 1.1 Die Vermieterin ist Miteigentümerin der Liegenschaft der Liegenschaft EZ 499 KG 20164 Pixendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1446/2, Bezirksgericht Tulln mit einer grundbücherlichen Fläche von 16.455 m² und den Liegenschaftsadressen Rebhuhnstraße 2 und 4 und Fuchsenstraße 7 und 9 ("**Liegenschaft**"). Auf der Liegenschaft haben die Eigentümer vier Wohngebäude errichtet, wobei auf Grund einer Vereinbarung zwischen den Miteigentümern die Vermieterin zur ausschließlichen Nutzung und Vermietung des Atrium-Hauses A2 und die Miteigentümerin LAUDAN Zwanzigste Immobilien GmbH zur ausschließlichen Nutzung und Vermietung des Atrium-Hauses B1 berechtigt ist. Im Erdgeschoss der Atrium-Häuser A2 und B1 bestehen Geschäftsflächen. Ein Teil dieser Geschäftsflächen wird an die Mieterin nach Maßgabe dieses Mietvertrags vermietet.

2 Mietgegenstand

- 2.1 Die Vermieterin vermietet auf der Liegenschaft das Geschäftslokal Top A2/Kindergarten mit einer Nutzfläche von ca. 356,33 m² gemäß dem Plan in Anlage ./2.1 und die an den Mietgegenstand angrenzende, im Plan Anlage ./2.1 grün unterlegte und als "Freibereich" gekennzeichnete Freifläche von ca. 604,22 m² ("**Mietgegenstand**") an die Mieterin und diese mietet dieses Geschäftslokal und diese Freifläche. Die Mieterin ist darüber hinaus berechtigt, die Müllräume im Erdgeschoss gemeinsam mit den anderen Mietern und Nutzern der Liegenschaft mitzubেনutzen.
- 2.2 Die Nutzfläche des Mietgegenstands bestimmt sich nach ÖNORM B 1800 in der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Fassung. Von der Mieterin durchgeführte Veränderungen, insbesondere die Errichtung von Zwischenwänden, sind bei der Berechnung der Nutzfläche außer Acht zu lassen.
- 2.3 Der Mietgegenstand liegt in einem Gebäude, das auf Grund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet wurde (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG). Das gegenständliche Vertragsverhältnis fällt daher lediglich in den Teilanwendungsbereich des MRG und finden vom MRG nur die Bestimmungen der §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG Anwendung.
- 2.4 Der Mietgegenstand wird ausschließlich zum Betrieb eines öffentlichen Kindergartens im Sinne des NÖ Kindergartengesetzes 2006 vermietet. Die in Punkt 2.1 genannte Freifläche darf die Mieterin nur zum Zweck der Errichtung und des Betriebs einer unverbauten Fläche zum Spielen der Kindergartengruppen nutzen, wobei die Mieterin für diese Freifläche die Verkehrssicherungspflicht und die Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf eigene Kosten trifft. Die Freifläche darf – unabhängig davon, ob öffentlich-rechtlich längere Öffnungszeiten möglich wären – nur zwischen 07:00 und 20:00 Uhr zum Spielen der Kindergartengruppen verwendet werden. Jede Änderung des Verwendungszwecks bedarf der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.

- 2.5 Vermietet ist bis auf die in Punkt 2.1 genannte Freifläche nur der Innenraum, nicht aber die Außenfläche. Die übrigen an den Mietgegenstand angrenzenden Freiflächen sind nicht Teil des Mietgegenstands und dürfen von der Mieterin nicht genutzt werden.
- 2.6 Namens- und Firmenschilder dürfen von der Mieterin an den mit Zustimmung der Vermieterin festgelegten Stellen und in der mit Zustimmung der Vermieterin festgelegten Ausgestaltung angebracht werden, wobei die Vermieterin die Zustimmung nur aus objektiv wichtigen Gründen verweigern darf. Die Kosten dieser Schilder und deren Anbringung und Pflege trägt die Mieterin. Die Mieterin muss sämtliche öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für die Anbringung und die Belassung der Namens- und Firmenschilder einholen und die (einmaligen und laufenden) Kosten, wie z.B. eine Luftsteuer der Gemeinde, zahlen. Die Beleuchtung von Werbeschildern ist in den Zeiten zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zulässig. Die Fassadenbeklebung und -gestaltung ist vor Anbringen mit der Vermieterin abzustimmen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin sämtliche Namens- und Firmenschilder und eine Fassadenbeklebung und -gestaltung unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu entfernen.
- 2.7 Die Mieterin hat dabei die für den Betrieb eines öffentlichen Kindergartens erforderlichen und die von ihr gesondert gewünschten Bau- und Ausstattungsmerkmale eingebracht, sodass der Mietgegenstand exakt an die Wünsche der Mieterin angepasst worden ist.

3 Mietdauer

- 3.1 Das Mietverhältnis beginnt am 31.07.2024 und wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Er endet am 31.07.2039, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Mieterin hat die einmalige Möglichkeit, die Mietdauer um fünf Jahre zu verlängern. Diese Verlängerungsmöglichkeit muss die Mieterin mit eingeschriebenem Brief bis spätestens 31.01.2039 (Datum der Postaufgabe in Österreich) ausüben und endet das Mietverhältnis dann am 31.07.2044, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 3.2 Die Vermieterin kann diesen Mietvertrag trotz Befristung aus allen in § 30 MRG genannten Gründen und aus nachstehend genannten und ausdrücklich im Sinne § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 13 MRG vereinbarten wichtigen Gründen kündigen. Im Sinne von § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 13 MRG vereinbarte wichtige Kündigungsgründe liegen demnach vor, wenn (wobei, außer bei drohender Gefahr oder unbekanntem Aufenthalt der Mieterin, eine schriftliche Mahnung und Nachfristsetzung von 14 Tagen zur Behebung des Verstoßes erforderlich ist)
- 3.2.1 die Mieterin den Mietgegenstand zu einem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck verwendet;
- 3.2.2 die Mieterin ohne Zustimmung der Vermieterin bauliche Änderungen vornimmt;

- 3.2.3 die Mieterin ihrer Versicherungspflicht gemäß Punkt 11 nicht entspricht;
 - 3.2.4 die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Mieterin mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird;
 - 3.2.5 die Mieterin ihren Betrieb im Mietgegenstand betreffende rechtskräftige behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen nicht einhält;
 - 3.2.6 die Mieterin ihren Verpflichtungen gemäß Punkt 12 nicht nachkommt.
- 3.3 Drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin der Vermieterin die Anbringung von Vermietungshinweisen an geeigneten Stellen zu gestatten, soweit hierdurch der Betrieb der Mieterin nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

4 Mietzins

- 4.1 Der von der Mieterin zu bezahlende Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins gemäß Punkt 4.2, dem zusätzlichen Hauptmietzins gemäß Punkt 4.3, den Betriebs- und Nebenkosten gemäß Punkt 5 sowie der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer auf den Hauptmietzins sowie die Betriebs- und Nebenkosten.
- 4.2 Die Vertragsparteien vereinbaren einen angemessenen monatlichen Hauptmietzins (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) von monatlich
- 4.2.1 EUR 3.884,00 für die Zeit vom Mietzinszahlungsbeginn bis 31.12.2025
 - 4.2.2 Erstmals für das Kalenderjahr 2026 und dann für jedes weitere Kalenderjahr erhöht sich der Hauptmietzins um 3 % gegenüber dem Hauptmietzins im vorangegangenen Kalenderjahr ("Staffelmiete").
 - 4.2.3 Der Hauptmietzins ist erst für die Zeit ab 01.09.2024 zu entrichten ("**Mietzinszahlungsbeginn**"). Für die Zeit zwischen Mietbeginn und 01.09.2024 hat die Mieterin lediglich die Betriebs- und Nebenkosten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu zahlen.
- 4.3 Für die gegenüber der Standardausstattung höhere Ausstattung des Mietgegenstands und die speziell auf den Verwendungszweck der Mieterin abgestellten und nicht allgemein verwendbaren Investitionen der Vermieterin in den Mietgegenstand ist in einem Nachtrag zum Mietvertrag noch eine zusätzliche Kostenregelung bis spätestens 31.07.2025 zu vereinbaren.
- 4.4 Die obgenannten Leistungen sind von der Mieterin jeweils monatlich im Vorhinein zu leisten, sodass diese spätestens am Fünften eines jeden Monats, auf dem von der Vermieterin namhaft gemachten Konto spesenfrei gutgebucht sind. Gerät die Mieterin in Zahlungsverzug, so schuldet sie der Vermieterin für die Dauer des Verzugs gesetzliche Verzugszinsen gemäß § 456 UGB. Ist die Mieterin mit der Mietzinszahlung schuldhaft in Verzug, hat die Mieterin weiters angemessene Kosten für zweckentsprechende Mahnungen und Inkassoleistungen sowie die Kosten des für

eine zweckentsprechende Rechtsverfolgung notwendigen anwaltlichen Einschreitens, insbesondere der Mahnschreiben, zu bezahlen, soweit diese zu einer zweckentsprechenden Rechtsverfolgung geboten sind.

- 4.5 Eine Aufrechnung von Forderungen der Mieterin gegen Forderungen der Vermieterin ist unzulässig, es sei denn die Forderung der Mieterin ist gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt worden. Weiters gilt das Aufrechnungsverbot nicht im Fall einer Zahlungsunfähigkeit der Vermieterin. Das zwingende Mietzinsminderungsrecht gemäß § 1096 ABGB wird durch diese Regelung nicht berührt.

5 Betriebs- und Nebenkosten

- 5.1 Zusätzlich zum Hauptmietzins trägt die Mieterin anteilig wie in Punkt 5.3 festgehalten die auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebs- und Nebenkosten gemäß Punkt 5.2.

- 5.2 Unter Betriebs- und Nebenkosten sind abschließend folgende Aufwendungen zu verstehen:

5.2.1 die Wasser- und Kanalgebühren, die aus dem tatsächlichen Wasser- und Abwasserverbrauch resultieren;

5.2.2 die öffentlichen Abgaben des Gebäudes (das ist die Grundsteuer);

5.2.3 die Rauchfangkehrung;

5.2.4 die Müllabfuhr und Abfallbeseitigung und die Kanalräumung;

5.2.5 die Belichtung der allgemeinen Teile der Liegenschaft.

- 5.3 Aufteilung der Betriebs- und Nebenkosten

Die Betriebs- und Nebenkosten werden von allen Mietern im Verhältnis der Nutzfläche ihres jeweiligen Mietgegenstands zur Summe der Nutzfläche aller vermieteten, von den Miteigentümern benutzten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände der Liegenschaft getragen.

- 5.4 Die Mieterin erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebs- und Nebenkosten monatlich ein gleichbleibender Teilbetrag zur Anrechnung gegen einmalige jährliche Verrechnung bis spätestens 30. Juni des folgenden Kalenderjahrs entrichtet wird, welche von der Vermieterin nach Maßgabe des zu erwartenden Aufwands für die Betriebs- und Nebenkosten festgesetzt werden (Jahrespauschalverrechnung). Die Vermieterin kann halbjährlich eine angemessene Anpassung dieser Teilbeträge vornehmen, wenn abzusehen ist, dass der Jahresbetrag der Betriebs- und Nebenkosten die Summe der Teilbeträge nicht nur unerheblich übersteigen wird. Steht fest, dass die Summe der Teilbeträge den Jahresbetrag der Betriebs- und Nebenkosten erheblich übersteigen wird, hat die Mieterin einen Anspruch auf Ermäßigung der Teilbeträge.

- 5.5 Über die von der Mieterin gemäß Punkt 5.4 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Nebenkosten hat die Vermieterin einmal jährlich abzurechnen. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung für den jeweiligen Abrechnungszeitraum hat spätestens bis zum 30.06. des nachfolgenden Abrechnungszeitraums zu erfolgen. Allfällige Guthabenbeträge der Mieterin werden von der Vermieterin auf die übernächste Vorschreibung unverzinst angerechnet oder mit allenfalls bestehenden Zahlungsrückständen der Mieterin verrechnet; allfällige Nachzahlungen sind von der Mieterin zum übernächsten Zinstermin zu bezahlen.
- 5.6 Hinsichtlich solcher Kostenarten, die der Vermieterin im ablaufenden Jahr noch nicht endgültig in Rechnung gestellt wurden (wie z.B. die Grundsteuer) ist die Abrechnung nur vorläufiger Natur, sie schließt eine Endabrechnung, nachdem der Vermieterin die Kosten endgültig in Rechnung gestellt wurden, nicht aus. Ansprüche der Vermieterin aus solchen nachberechneten Kosten verjähren nicht vor drei Jahren nach Zugang der endgültigen Abrechnung bei der Vermieterin.
- 5.7 Beginnt oder endet das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungszeitraums, so wird die Vermieterin eine zeitanteilige Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten erstellen.
- 5.8 Zu Gebühreuzwecken wird festgehalten, dass der Pauschalbetrag für Betriebs- und Nebenkosten zunächst EUR 890,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer je Monat beträgt.
- 5.9 Die Mieterin hat, soweit dies möglich ist, einen Direktvertrag mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzuschließen, insbesondere betreffend Heizung, Warmwasser, Temperierung, Strom, Telekommunikation/Internet und sonstige Medienanschlüsse. Die Versorgung des Mietgegenstands mit diesen Medien ist nicht Gegenstand dieses Mietvertrags und nicht im Mietzins enthalten.
- 5.10. Turnusmäßige Wartungen die speziell für den Kindergarten durchzuführen sind, werden für die Vertragslaufzeit auf Auftrag der Mieterin von der Vermieterin durch geeignete Fachfirmen erbracht und zusätzlich zu den unter Punkt 5.1 und 5.2 genannten Punkten, im Zuge der Betriebskostenabrechnung an die Mieterin weiterbelastet. Es handelt sich hierbei um folgende Wartungen/Leistungen:
- Wartung der Automatiktüren
 - Wartung der elektrisch gesteuerten Türöffnungseinrichtungen
 - Wartung der internen Lüftungsanlage
 - Wartung der internen Brandmeldeanlage
 - Wartung der internen elektrischen Installationen
 - Wartung/Reinigung der Sauberlaufmatten

6 Umsatzsteuer

- 6.1 Von Körperschaften öffentlichen Rechts betriebene Kindergärten sind als Betriebe gewerblicher Art nach § 6 Abs 1 Z 25 UStG grundsätzlich unecht von der Umsatzsteuer befreit. Gemäß Artikel XIV BG BGBl. Nr. 21/1995 idF BGBl. Nr. 756/1996 besteht ein Optionsrecht in die Steuerpflicht. Die Mieterin erklärt, dass die Betreuung des Kindergartens ein Betrieb gewerblicher Art ist, sie von diesem Optionsrecht Gebrauch macht und daher die von ihr mit dem im Mietgegenstand betriebenen Kindergarten erzielten Umsätze umsatzsteuerpflichtig sind und somit die Berechtigung der Vermieterin zum Vorsteuerabzug weder einschränken noch ausschließen.
- 6.2 Die Vermieterin optiert gemäß § 6 Abs. 2 UStG zur Steuerpflicht. Die Mieterin erklärt, mit der Ausübung dieser Option einverstanden zu sein und bestätigt, dass sie den Mietgegenstand nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet (im Sinne der derzeit geltenden Einkommensteuerrichtlinien mindestens zu 95%), die nicht vom Vorsteuerabzug ausschließen (§ 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz UStG). Die auf den Hauptmietzins, den zusätzlichen Hauptmietzins und die Betriebs- und Nebenkosten entfallende Umsatzsteuer in (jeweils) gesetzlicher Höhe wird der Mieterin daher neben diesen in Rechnung gestellt.
- 6.3 Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand nahezu ausschließlich zur Tätigkeit von Umsätzen zu verwenden (im Sinne der derzeit geltenden Einkommensteuerrichtlinien mindestens zu 95%), welche die Berechtigung der Vermieterin zum Vorsteuerabzug weder einschränken noch ausschließen und welche nicht dazu führen, dass die Vermieterin geltend gemachte Vorsteuern berichtigen müsste. Die Mieterin garantiert gegenüber der Vermieterin, dass im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Nutzungsüberlassung des Mietgegenstands an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe oder Nutzungsüberlassung zulässig ist oder nicht, der Mietgegenstand ausschließlich zur Tätigkeit von Umsätzen verwendet wird, welche die Berechtigung der Vermieterin zum Vorsteuerabzug weder einschränken noch ausschließen und welche nicht dazu führen, dass die Vermieterin geltend gemachte Vorsteuern berichtigen müsste. Im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Nutzungsüberlassung des Mietgegenstands an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe oder Nutzungsüberlassung zulässig ist oder nicht, hat die Mieterin für diese Weitergabe oder Nutzungsüberlassung zur Umsatzsteuer zu optieren und diese Verpflichtung zur Ausübung einer Tätigkeit, die die Berechtigung der Vermieterin zum Vorsteuerabzug weder einschränkt noch ausschließt und welche nicht dazu führt, dass die Vermieterin geltend gemachte Vorsteuern berichtigen müsste, auch den jeweiligen Nutzern des Mietgegenstands oder von Teilen davon infolge der Weitergabe oder Nutzungsüberlassung aufzuerlegen.
- 6.4 Die Mieterin verpflichtet sich, der Vermieterin auf Verlangen unverzüglich jene Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der Vermieterin ermöglicht, ihren umsatzsteuerlichen Nachweispflichten, insbesondere jenen nach § 6 Abs. 2 UStG nachzukommen. Insbesondere verpflichtet sich die Mieterin, die Vermieterin unverzüglich

darüber zu informieren, wenn sie die Voraussetzungen für eine steuerpflichtige Inbestandgabe nicht mehr erfüllt. Weiters verpflichtet sich die Mieterin, diese Verpflichtung auf die jeweiligen Nutzer des Mietgegenstands oder von Teilen davon infolge der Weitergabe oder Nutzungsüberlassung zu überbinden.

- 6.5 Sollte die Mieterin oder ein sonstiger Nutzer des Mietgegenstands oder von Teilen davon infolge der Weitergabe oder Nutzungsüberlassung gegen die oben angeführten Verpflichtungen verstoßen, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin jegliche ihr dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile, insbesondere nicht abzugsfähige oder zu berichtigende Vorsteuern gemäß § 12 Abs. 3 oder 10 bis 12 UStG einschließlich aller Zinsen und Zuschläge und einen Mehraufwand, der mit der Abgrenzung von zum Vorsteuerabzug zugelassenen und vom Abzug ausgeschlossenen Vorsteuern zusammenhängt, und mögliche Folgeschäden (inklusive Straf- und Verspätungszuschlägen) zu ersetzen.

7 Mietsicherheit

- 7.1 Die Mieterin leistet der Vermieterin eine Sicherheit für die Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag in Höhe von EUR 10.000,00 ("**Kaution**").
- 7.2 Die Kaution ist nach Wahl der Mieterin als Barkaution oder in Form einer abstrakten Bankgarantie eines in Österreich oder Deutschland ansässigen Geld- oder Kreditinstituts zu leisten ("**Garantie**"). Im Fall des Erlags der Kaution in Form einer Bankgarantie hat diese eine Laufzeit von mindestens acht Jahren aufzuweisen und ist spätestens zwei Monate vor Ablauf der Bankgarantie eine Verlängerung der Bankgarantie, um zumindest weitere acht Jahre vorzulegen, widrigenfalls die Vermieterin berechtigt sind, die Bankgarantie in Anspruch zu nehmen und den erhaltenen Betrag als Barkaution zu verwahren.
- 7.3 Die Verwahrung und Veranlagung einer Barkaution hat entsprechend den Bestimmungen des § 16b MRG zu erfolgen. Eventuelle Zinsen erhöhen die Mietsicherheit und stehen mit Beendigung des Mietverhältnisses der Mieterin zu. Negativzinsen gehen zulasten der Mieterin.
- 7.4 Die Kaution ist bei Übergabe des Mietgegenstands an die Vermieterin zu übergeben.
- 7.5 Die Mieterin ist während der Mietzeit berechtigt, zwischen den genannten Formen der zu stellenden Sicherheit (Barkaution oder Bankgarantie) zu wechseln.
- 7.6 Die Vermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen und Ansprüche aus diesem Mietvertrag, die die Mieterin nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verletzung der Räumungs-, Reinigungs- oder Instandhaltungspflicht), zu befriedigen. Die Mieterin ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern. Sollte die Kaution vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist die Mieterin verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen.

- 7.7 Die Vermieterin hat die Kautions unverzüglich nach vertragsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstands und dem vollständigen Ausgleich etwaiger Ansprüche zurückzugeben, sofern und soweit sie nicht berechtigt in Anspruch genommen wurde.

8 Übernahme / Übergabe

- 8.1 Die Vermieterin hat den Mietgegenstand gemäß den bewilligten Einreichplänen errichtet und wird ihn im von der Mieterin besichtigten und der Mieterin daher bekannten Zustand an dem in Punkt 3.1 vorgesehenen Tag der Mieterin übergeben.
- 8.2 Die Vermieterin sichert der Mieterin zu, dass bei Mietbeginn sämtliche für die Errichtung und Fertigstellung des Mietgegenstands erforderlichen baurechtlichen Bewilligungen vorliegen, soweit sich diese Bewilligungen auf den Mietgegenstand beziehen (Baubewilligung,-Teilfertigstellungsanzeige). Sie verpflichtet sich, die Mieterin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 8.3 Für die mit dem Betrieb der Mieterin verbundenen Bewilligungen (Genehmigung nach dem NÖ Kindergartengesetz 2006, Betriebsanlagengenehmigung, Berufsbefugnis, Gewerbeberechtigungen, etc.) und die Namhaftmachung von für diese Bewilligungen erforderlichem qualifiziertem Personal, wie z.B. dem gewerberechtlichen Geschäftsführer, einer Sicherheitsfachkraft, etc., sowie deren Aufrechterhaltung über die gesamte Dauer des Mietvertrags ist die Mieterin auf ihr Risiko und ihre Kosten verantwortlich. Eine Versagung oder ein Widerruf solcher Bewilligungen berechtigt die Mieterin nicht zur Kündigung oder zum Rücktritt vom Mietvertrag.
- 8.4 Die Einholung und die Einhaltung von Bewilligungen oder die Einhaltung und die Erfüllung von Auflagen, die im Zusammenhang mit (i) Werbeanlagen, (ii) baulichen Änderungen durch die Mieterin, (iii) einer Änderung der Berufsbefugnis und/oder Gewerbeberechtigung durch die Mieterin und der rechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb eines öffentlichen Kindergartens und/oder (iv) Nutzungsänderungen oder Pflichtverletzungen der Mieterin (insbesondere Wartungsverpflichtungen nach diesem Mietvertrag) stehen, übernimmt die Mieterin auf eigene Kosten und eigenes Risiko. Sie verpflichtet sich, die Vermieterin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 8.5 Anlässlich der Übergabe und Übernahme haben die Vertragsparteien ein schriftliches Protokoll errichtet, in welchem insbesondere neben dem Zeitpunkt der Übergabe und Übernahme allfällige, im Zuge der Übergabe und Übernahme sichtbare Mängel des Mietgegenstands festgehalten sind. Die Vermieterin hat mittlerweile die im Übergabeprotokoll festgehaltenen Mängel des Mietgegenstands behoben.

9 Bauliche Veränderungen nach Übergabe durch die Mieterin

- 9.1 Bauliche Veränderungen des Mietgegenstands durch die Mieterin, auch wenn sie keine Baubewilligung erfordern, sind ausnahmslos nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Vermieterin zulässig, wobei die Vermieterin die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern darf. Die Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht

der Mieterin betrifft auch solche Veränderungen. Die Mieterin hat alle Arbeiten unter genauer Einhaltung aller baubehördlichen und sonstigen Vorschriften von gewerbe-rechtlich befugten Professionisten durchführen zu lassen.

- 9.2 Die Mieterin wird während der Umbauarbeiten die Störung anderer Nutzer oder der Vermieterin möglichst vermeiden. Sollten Störungen unvermeidbar sein, sind diese so gering wie möglich zu halten und dürfen Arbeiten nur zu mit der Hausverwaltung vereinbarten Zeiten durchgeführt werden.
- 9.3 Die Mieterin verpflichtet sich, alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr durchgeführten Arbeiten entstehen, umgehend auf eigene Kosten zu beheben und die Vermieterin diesbezüglich - insbesondere gegenüber Ansprüchen anderer Nutzer - schad- und klaglos zu halten. Verunreinigungen allgemeiner Teile des Gebäudes und der Liegenschaft sind umgehend zu beseitigen.
- 9.4 Die Mieterin ist verpflichtet, die im Mietgegenstand auf ihre Kosten vorgenommenen Um-, Ein- und Zubauten nach Beendigung des Mietverhältnisses unter größtmöglicher Schonung der Substanz und auf eigene Kosten auszubauen und aus dem Mietgegenstand zu entfernen, wenn nicht die Vermieterin dem Verbleib im Mietgegenstand zustimmt. Sämtliche als Sondermüll zu qualifizierende Um-, Ein- und Zubauten, wie z.B. Kühlgeräte, Abscheideranlagen, Abfallprodukte aus dem gastronomischen Bereich (z.B. Altöl und Speisereste) sowie deren Sammel- und Aufbewahrungsbehälter, die gesondert zu entsorgen sind, sind jedenfalls zu entfernen.
- 9.5 Kommt die Mieterin den Verpflichtungen gemäß Punkt 9.4 nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann die Vermieterin nach schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung auf Kosten der Mieterin den Mietgegenstand reinigen und allenfalls Ein-, Zu-, Umbauten und Installationen, Leitungen und Kabel entfernen und entsorgen lassen.

10 Untervermietung

- 10.1 Die Mieterin ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin berechtigt, den Mietgegenstand gänzlich oder teilweise (einzelne Grundflächen, Gebäude oder Gebäudeteile) an Dritte unterzuvermieten, zu verpachten oder in sonstiger Weise zur Nutzung zu überlassen. Die Vermieterin wird ihre Zustimmung zur Untervermietung nur aus objektiv wichtigem Grund (z.B. ist schlechtere Bonität ein solcher objektiv wichtiger Grund) verweigern.
- 10.2 Die gänzliche oder teilweise Abtretung der Rechte und Pflichten unter diesem Mietvertrag an Dritte ist, ausgenommen von Geldansprüchen, nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig.
- 10.3 Die Mieterin ist jedoch berechtigt, den Mietgegenstand ganz oder teilweise an Gesellschaften unterzuvermieten, an denen sie selbst direkt mehrheitlich beteiligt ist (Konzernuntervermietung) und wenn hierdurch der Verwendungszweck nicht verändert wird. Die Mieterin ist allerdings verpflichtet, die Vermieterin unter Vorlage

aller zum Nachweis der Konzerneigenschaft erforderlichen Urkunden und des Untermietvertrags in jedem Einzelfall unverzüglich von einer solchen Überlassung schriftlich zu verständigen. Falls das Konzernverhältnis zwischen der Mieterin und dem betreffenden Konzernunternehmen zu einem späteren Zeitpunkt beendet werden sollte, erlischt auch das Recht zur Benützung des Mietgegenstands durch dieses (ehemalige) Konzernunternehmen. Die Mieterin ist über Verlangen der Vermieterin verpflichtet, den Fortbestand des Konzernverhältnisses in geeigneter Weise, etwa durch Firmenbuchauszüge, zu belegen.

- 10.4 Die Mieterin ist berechtigt, auch während des aufrechten Mietverhältnisses und der Dauer des Kündungsverzichts der Mieterin einen Nachfolgemietler namhaft zu machen. Die Vermieterin verpflichtet sich, mit diesem von der Mieterin genannten Nachfolgemietler einen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen dieses Mietvertrags – jedoch mit einem dann marktüblichen Hauptmietzins, zumindest aber in der dann von der Mieterin zahlbaren Höhe und unter Fortschreibung der jährlichen Erhöhung von 3 % - abzuschließen, wobei in diesem Fall das gegenständliche Mietverhältnis durch einvernehmliche Auflösung endet. Die Kosten der Errichtung und Vergebührung eines derartigen Nachmietvertrags hat der Nachfolgemietler zu tragen. Als Nachfolgemietler kommen nur zum Betrieb eines öffentlichen Kindergartens befugte Personen in Frage, wobei dieses Präsentationsrecht auch wiederholt ausgeübt werden kann. Die Ausübung dieses Präsentationsrechts ist zulässig, sofern der Verwendungszweck des Mietgegenstands gewahrt bleibt, die wirtschaftliche Bonität des Nachfolgemietlers gegeben ist und nicht objektiv berechtigte Gründe gegen den Nachfolgemietler vorliegen.
- 10.5 Bei jedem Fall der berechtigten Untervermietung haftet die Mieterin der Vermieterin für die Einhaltung sämtlicher Pflichten unter diesem Mietvertrag und für Schäden, die durch den Dritten, dem sie den Mietgegenstand untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, durch dessen Dienstnehmer, Besucher, Lieferanten und beauftragte Professionisten oder durch andere Personen, die über den Dritten mit dem Mietgegenstand in Berührung gekommen sind, schuldhaft am Mietgegenstand verursacht werden.
- 10.6 Bei einer unbefugten Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet die Mieterin im Umfang von Punkt 10.5 für alle vom Dritten und den vorgenannten anderen Personen schuldhaft verursachten Schäden.

11 Versicherung

- 11.1 Die Vermieterin ist verpflichtet, eine Gebäudeversicherung, insbesondere gegen Feuer-, Sturm-, Glasbruch- und Leitungswasserschäden in angemessener Höhe abzuschließen.
- 11.2 Die Mieterin ist verpflichtet, werterhöhende Einbauten sowie jede Gefahrenänderung im Sinne des Versicherungsrechts der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Damit etwa verbundene Prämien erhöhungen trägt allein die Mieterin.

- 11.3 Die Mieterin ist verpflichtet, eine ihrer Tätigkeit der Höhe nach angemessene Versicherung, insbesondere eine Haftpflichtversicherung, für den Mietgegenstand zu unterhalten. Auf Verlangen wird die Mieterin der Vermieterin jederzeit den entsprechenden Versicherungsschutz nachweisen.
- 11.4 Sollte der Geschäftsbetrieb der Mieterin das übliche Feuerrisiko übersteigende Risiken bewirken, sind diese der Vermieterin bekannt zu geben und sich daraus ergebende Prämien erhöhungen von der Mieterin gesondert zu tragen.

12 Erhaltung und Haftung der Mieterin / Instandhaltung der Vermieterin

- 12.1 Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand ordentlich zu behandeln und sämtliche im Mietgegenstand notwendig werdenden Reparaturen, soweit es sich nicht um ernste Schäden des Mietgegenstands oder der Fassade handelt, auf eigene Kosten durchzuführen und überhaupt den Mietgegenstand auf eigene Kosten in gutem und brauchbarem Zustand zu halten. Die Mieterin ist unter anderem verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen technischen Einrichtungen, wie Heizungs-, Be- und Entlüftungsanlagen, sämtliche Elektro- und Wasserinstallationen, Automatiktüren, Fluchtweeinrichtungen etc. stets in betriebsfähigem Zustand zu halten (Wartungs- und Instandhaltungspflicht). Wenn trotz ordnungsgemäßer Wartung und Instandhaltung durch die Mieterin technische Einrichtungen nicht mehr mit wirtschaftlich sinnvollem Aufwand (= die Reparaturkosten sind mehr als 50 % der Kosten des Austauschs) instandgesetzt werden können, ist die Vermieterin zu einem Austausch verpflichtet.
- 12.2 Die Mieterin ist der Vermieterin gegenüber für die Beschädigung des Mietgegenstands, der Gemeinschaftseinrichtungen und Allgemeinflächen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch sie, ihre Angestellten, Kunden, Besucher, Lieferanten oder durch eine unsachgemäße Behandlung des Mietgegenstands schuldhaft erfolgt ist.
- 12.3 Ernste bauliche Schaden an der Bausubstanz (z.B. Fassade) verpflichtet sich die Vermieterin zu beheben.
- 12.4 Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist die Mieterin ersatzpflichtig. Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur ordentlichen Erhaltung des Mietgegenstands erforderlich sind, auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen, zweckmäßige bauliche Veränderungen jedoch nur, soweit mit diesen keine wesentliche Geschäftsbeeinträchtigung für die Mieterin verbunden ist. Die Vermieterin hat von ihr beabsichtigte Maßnahmen, welche die Mieterin nur unwesentlich beeinträchtigen, vierzehn Tage im Voraus anzukündigen. Die Mieterin hat die nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen von der Vermieterin durchzuführenden Baumaßnahmen zu dulden und darf sie nicht verzögern oder die Bauarbeiten verhindern.
- 12.5 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin den Mietgegenstand geräumt und gereinigt und, sofern die Wände und Decken nicht in weiß ausgemalt sind oder

über das gewöhnliche Maß hinaus abgenutzt sind, neu weiß ausgemalt zurückzustellen.

- 12.6 Die Mieterin hat das bewegliche Inventar bis zur Rückstellung des Mietgegenstands zu entfernen oder ohne Anspruch auf Kostenersatz bei Einverständnis der Vermieterin im Mietgegenstand zu belassen. Für den Fall, dass die Vermieterin mit der Belassung von solchem Inventar nicht einverstanden ist und die Mieterin dieses Inventar nicht spätestens bei Rückgabe des Mietgegenstands entfernt hat, gilt dieses als preisgegeben im Sinne des § 349 ABGB und erklärt die Mieterin bereits jetzt ihr Einverständnis dazu, dass diese Gegenstände auf ihre Kosten entsorgt werden können.
- 12.7 Investitionen, die nicht ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.
- 12.8 Die Vermieterin ist zur Überwachung der Erhaltungspflichten, zur Besichtigung des Zustands des Mietgegenstands und zur Besichtigung mit Kauf- oder Mietinteressenten und Sachverständigen berechtigt, den Mietgegenstand in angemessenen Zeitabständen jeweils nach vorhergehender Ankündigung und ohne Störung des laufenden Betriebs zu besichtigen. Bei Gefahr in Verzug ist die Vermieterin berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit zu betreten.

13 Schlüssel

- 13.1 Die Mieterin erhält alle zum Mietgegenstand gehörenden Schlüssel für die Dauer des aufrechten Mietverhältnisses. Die Anfertigung zusätzlicher Schlüssel bedarf der Genehmigung der Vermieterin. Festgehalten wird, dass die Mieterin berechtigt ist, eine eigene Schließanlage im Mietgegenstand zu installieren, allerdings bei Rückgabe des Mietgegenstands wieder die Schließanlage installieren muss, die bei Übergabe an die Mieterin vorhanden war.
- 13.2 Jeder Verlust eines Schlüssels ist der Vermieterin unverzüglich zu melden. Verloren gegangene oder unbrauchbar gewordene Schlüssel muss die Mieterin auf eigene Kosten ersetzen.
- 13.3 Sämtliche Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Geschieht dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist die Vermieterin berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten der Mieterin auszutauschen oder, sollte dies notwendig sein, die gesamte Schließanlage zu erneuern.

14 Haftung der Vermieterin

- 14.1 Die Vermieterin haften dafür, dass mit Ausnahme von unwesentlichen Mängeln der Mietgegenstand ordnungsgemäß entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage./2.7 hergestellt wurde. Darüber hinaus übernimmt die Vermieterin keine Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Ertrag des Mietgegenstands.
- 14.2 Im Falle von Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisation-, Wasserableitungen und dergleichen kann die Mieterin keinerlei Rechtsfolgen ableiten, sofern dies nicht aus grober Fahrlässigkeit durch die Vermieterin zustande gekommen ist. Die Vermieterin wird, soweit es in ihrer Macht steht, das Erforderliche zur unverzüglichen Abhilfe unternehmen. Das zwingende Mietzinsminderungsrecht gemäß § 1096 ABGB wird durch diese Regelung nicht berührt.
- 14.3 Die Vermieterin wird für das Gebäude eine ausreichende Versicherung abschließen und hat im Schadensfall die Versicherungsleistung zur unverzüglichen Wiederherstellung des Gebäudes zu verwenden und den Mietgegenstand sodann auf der Grundlage des vorliegenden Mietvertrags der Mieterin neu zu überlassen. Bis zur Wiederherstellung entfällt die Mietzins- und Betriebskostenzahlungspflicht der Mieterin. Ist eine Wiederherstellung des Gebäudes nicht binnen sechs Monaten möglich, so kommt der Mieterin ein außerordentliches Kündigungsrecht mit sofortiger Wirkung zu (dies auch ungeachtet eines allfälligen Kündigungsverzichts).
- 14.4 Jede Haftung der Vermieterin für Sach- und Vermögensschäden ist jedenfalls auf die Fälle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit begrenzt.
- 14.5 Ergeben sich nach der Übergabe des Mietgegenstands etwa gesetzliche oder behördliche Auflagen, Bestimmungen oder Verbote, die den Mietgegenstand und dessen Brauchbarkeit betreffen, hat die Mieterin gegen die Vermieterin keine Ansprüche. Die Mieterin hat die erforderlichen Maßnahmen auf ihre Kosten und ihr Risiko nach vorheriger Abstimmung mit der Vermieterin durchführen zu lassen. Die Mieterin übernimmt die Gefahrentragung für sämtliche der Sphäre der Mieterin zuzuordnenden Gründe. Hinsichtlich der der neutralen Sphäre zuzuordnenden Gründe, die die Brauchbarkeit des Mietgegenstands für den bedungenen Gebrauch beeinträchtigen, gelten die gesetzlichen Regelungen.

15 Rechtsnachfolge

- 15.1 Jede Vertragspartei ist ausschließlich nach vorheriger Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen.
- 15.2 Die Mieterin stimmt jedoch bereits jetzt ausdrücklich einer Übertragung dieses Mietvertrags mit sämtlichen Rechten und Pflichten durch die Vermieterin im Rahmen einer Veräußerung des Mietgegenstands und oder der gesamten Liegenschaft im

Wege eines Asset Deals oder eines Share Deals (auch vor Übergabe des Mietgegenstands) mit schuldbefreiender Wirkung auf einen zukünftigen Erwerber zu und verzichtet ausdrücklich auf eine Aufkündigung infolge Veräußerung (§ 1120 ABGB). Die Mieterin erklärt sich weiter bereit, im Falle einer Veräußerung gegenüber dem Erwerber zu bestätigen, dass der Mietvertrag in der dann vorliegenden Form die ausschließlichen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien bezüglich des Mietgegenstands enthält.

16 Kosten, Gebühren, anwendbares Recht und Gerichtsstand

- 16.1 Dieser Mietvertrag wird auf Kosten der Vermieterin errichtet. Allfällige mit dem Abschluss dieses Vertrags verbundene Rechtsgeschäftsgebühren trägt die Mieterin. Die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst.
- 16.2 Die Vertragsparteien vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag, auch anlässlich dessen Beendigung, die Zuständigkeit des für die Lage des Mietgegenstands örtlich zuständigen staatlichen Gerichts.

17 Sonstiges

- 17.1 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrags unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden sich bemühen, die unzulässige oder unwirksame Bestimmung ehest möglich durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die ersterer und somit dem Willen der Vertragsparteien wirtschaftlich am nächsten kommt. Das Gleiche gilt, wenn der Mietvertrag planwidrige Lücken enthalten sollte.
- 17.2 Aufhebung, Änderung und Ergänzung dieses Mietvertrags bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben die Vertragsparteien nicht getroffen.
- 17.3 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, einander Änderungen der Abgabestelle für Zustellungen mitzuteilen. Solange die Vertragsparteien einander nichts Abweichendes mitgeteilt haben, gelten die in diesem Mietvertrag genannten Anschriften als Abgabestellen für Zustellungen.
- 17.4 Der aktuelle Energieausweis für das Gebäude ist als Anlage ./17.4 angeschlossen.

18 Anlagen

Folgende Anlagen sind integrierte Bestandteile dieses Mietvertrags.

Anlage ./2.1 Grundrissplan des Mietgegenstands

Anlage ./17.4 Energieausweis

Weiden, am _____

Michelhausen, am _____

LAUDAN Neunzehnte Immobilien GmbH
HRB 5071 AG Weiden i.d.OPf.

Marktgemeinde Michelhausen

schönherr

MIETVERTRAG

LAUDAN Zwanzigste Immobilien GmbH
HRB 5070 AG Weiden i.d.OPf.
DEU-92637 Weiden, Alte Reichsstraße 1
("Vermieterin")

und

Marktgemeinde Michelhausen
3451 Michelhausen, Tullnerstraße 16
("Mieterin")

Mieterin und Vermieterin gemeinsam die **"Vertragsparteien"**

1 Präambel

- 1.1 Die Vermieterin ist Miteigentümerin der Liegenschaft der Liegenschaft EZ 499 KG 20164 Pixendorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1446/2, Bezirksgericht Tulln mit einer grundbücherlichen Fläche von 16.455 m² und den Liegenschaftsadressen Rebhuhnstraße 2 und 4 und Fuchsenstraße 7 und 9 ("**Liegenschaft**"). Auf der Liegenschaft haben die Eigentümer vier Wohngebäude errichtet, wobei auf Grund einer Vereinbarung zwischen den Miteigentümern die Vermieterin zur ausschließlichen Nutzung und Vermietung des Atrium-Hauses B1 und die Miteigentümerin LAUDAN Neunzehnte Immobilien GmbH zur ausschließlichen Nutzung und Vermietung des Atrium-Hauses A2 berechtigt ist. Im Erdgeschoss der Atrium-Häuser A2 und B1 bestehen Geschäftsflächen. Ein Teil dieser Geschäftsflächen wird an die Mieterin nach Maßgabe dieses Mietvertrags vermietet.

2 Mietgegenstand

- 2.1 Die Vermieterin vermietet auf der Liegenschaft das Geschäftslokal Top Rebhuhnstraße 4 / Tür C Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 372,94 m² gemäß dem Plan in Anlage ./2.1 ("**Mietgegenstand**") an die Mieterin und diese mietet dieses Geschäftslokal. Die Mieterin ist darüber hinaus berechtigt, die an den Mietgegenstand angrenzende, im Plan Anlage ./2.1 grün unterlegte und als "Freibereich" gekennzeichnete Freifläche von ca. 254 m² und die Müllräume im Erdgeschoss gemeinsam mit den anderen Mietern und Nutzern der Liegenschaft mitzubedenzen.
- 2.2 Die Nutzfläche des Mietgegenstands bestimmt sich nach ÖNORM B 1800 in der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Fassung. Von der Mieterin durchgeführte Veränderungen, insbesondere die Errichtung von Zwischenwänden, sind bei der Berechnung der Nutzfläche außer Acht zu lassen.
- 2.3 Der Mietgegenstand liegt in einem Gebäude, das auf Grund einer nach dem 30.06.1953 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet wurde (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG). Das gegenständliche Vertragsverhältnis fällt daher lediglich in den Teilanwendungsbereich des MRG und finden vom MRG nur die Bestimmungen der §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG Anwendung.
- 2.4 Der Mietgegenstand wird ausschließlich zum Betrieb einer öffentlichen Tagesbetreuungseinrichtung im Sinne des NÖ Kinderbetreuungsgesetz 1996 vermietet. Die in Punkt 2.1 genannte Freifläche darf die Mieterin nur zum Spielen der Tagesbetreuungsgruppen gemeinsam mit den anderen Mietern und Nutzern der Liegenschaft mitnutzen, wobei die Mieterin für diese Freifläche die Verkehrssicherungspflicht und die Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften auf eigene Kosten trifft. Die Freifläche darf – unabhängig davon, ob öffentlich-rechtlich längere Öffnungszeiten möglich wären – nur zwischen 07:00 und 20:00 Uhr zum Spielen Tagesbetreuungsgruppen verwendet werden. Jede Änderung des Verwendungszwecks bedarf der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.

- 2.5 Vermietet ist bis auf die in Punkt 2.1 genannte, zur Mitnutzung überlassene Freifläche nur der Innenraum, nicht aber die Außenfläche. Die übrigen an den Mietgegenstand angrenzenden Freiflächen sind nicht Teil des Mietgegenstands und dürfen von der Mieterin nicht genutzt werden.
- 2.6 Namens- und Firmenschilder dürfen von der Mieterin an den mit Zustimmung der Vermieterin festgelegten Stellen und in der mit Zustimmung der Vermieterin festgelegten Ausgestaltung angebracht werden, wobei die Vermieterin die Zustimmung nur aus objektiv wichtigen Gründen verweigern darf. Die Kosten dieser Schilder und deren Anbringung und Pflege trägt die Mieterin. Die Mieterin muss sämtliche öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für die Anbringung und die Belassung der Namens- und Firmenschilder einholen und die (einmaligen und laufenden) Kosten, wie z.B. eine Luftsteuer der Gemeinde, zahlen. Die Beleuchtung von Werbeschildern ist in den Zeiten zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zulässig. Die Fassadenbeklebung und -gestaltung ist vor Anbringen mit der Vermieterin abzustimmen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin sämtliche Namens- und Firmenschilder und eine Fassadenbeklebung und -gestaltung unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu entfernen.
- 2.7 Die Mieterin hat dabei die für den Betrieb einer öffentlichen Tagesbetreuungseinrichtung erforderlichen und die von ihr gesondert gewünschten Bau- und Ausstattungsmerkmale eingebracht, sodass der Mietgegenstand exakt an die Wünsche der Mieterin angepasst worden ist.

3 Mietdauer

- 3.1 Das Mietverhältnis beginnt am 31.07.2024 und wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Er endet am 31.07.2039, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Mieterin hat die einmalige Möglichkeit, die Mietdauer um fünf Jahre zu verlängern. Diese Verlängerungsmöglichkeit muss die Mieterin mit eingeschriebenem Brief bis spätestens 31.01.2039 (Datum der Postaufgabe in Österreich) ausüben und endet das Mietverhältnis dann am 31.07.2044, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 3.2 Die Vermieterin kann diesen Mietvertrag trotz Befristung aus allen in § 30 MRG genannten Gründen und aus nachstehend genannten und ausdrücklich im Sinne § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 13 MRG vereinbarten wichtigen Gründen kündigen. Im Sinne von § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 13 MRG vereinbarte wichtige Kündigungsgründe liegen demnach vor, wenn (wobei, außer bei drohender Gefahr oder unbekanntem Aufenthalt der Mieterin, eine schriftliche Mahnung und Nachfristsetzung von 14 Tagen zur Behebung des Verstoßes erforderlich ist)
- 3.2.1 die Mieterin den Mietgegenstand zu einem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck verwendet;
- 3.2.2 die Mieterin ohne Zustimmung der Vermieterin bauliche Änderungen vornimmt;

- 3.2.3 die Mieterin ihrer Versicherungspflicht gemäß Punkt 11 nicht entspricht;
 - 3.2.4 die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Mieterin mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird;
 - 3.2.5 die Mieterin ihren Betrieb im Mietgegenstand betreffende rechtskräftige behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen nicht einhält;
 - 3.2.6 die Mieterin ihren Verpflichtungen gemäß Punkt 12 nicht nachkommt.
- 3.3 Drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin der Vermieterin die Anbringung von Vermietungshinweisen an geeigneten Stellen zu gestatten, soweit hierdurch der Betrieb der Mieterin nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

4 Mietzins

- 4.1 Der von der Mieterin zu bezahlende Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins gemäß Punkt 4.2, dem zusätzlichen Hauptmietzins gemäß Punkt 4.3, den Betriebs- und Nebenkosten gemäß Punkt 5 sowie der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer auf den Hauptmietzins sowie die Betriebs- und Nebenkosten.
- 4.2 Die Vertragsparteien vereinbaren einen angemessenen monatlichen Hauptmietzins (jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) von monatlich
- 4.2.1 EUR 4.065,00 für die Zeit vom Mietzinszahlungsbeginn bis 31.12.2025
 - 4.2.2 Erstmals für das Kalenderjahr 2026 und dann für jedes weitere Kalenderjahr erhöht sich der Hauptmietzins um 3 % gegenüber dem Hauptmietzins im vorangegangenen Kalenderjahr ("Staffelmiete").
 - 4.2.3 Der Hauptmietzins ist erst für die Zeit ab 01.09.2024 zu entrichten ("**Mietzinszahlungsbeginn**"). Für die Zeit zwischen Mietbeginn und 01.09.2024 hat die Mieterin lediglich die Betriebs- und Nebenkosten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu zahlen.
- 4.3 Für die gegenüber der Standardausstattung höhere Ausstattung des Mietgegenstands und die speziell auf den Verwendungszweck der Mieterin abgestellten und nicht allgemein verwendbaren Investitionen der Vermieterin in den Mietgegenstand ist in einem Nachtrag zum Mietvertrag noch eine zusätzliche Kostenregelung bis spätestens 31.07.2025 zu vereinbaren.
- 4.4 Die obgenannten Leistungen sind von der Mieterin jeweils monatlich im Vorhinein zu leisten, sodass diese spätestens am Fünften eines jeden Monats auf dem von der Vermieterin namhaft gemachten Konto spesenfrei gutgebucht sind. Gerät die Mieterin in Zahlungsverzug, so schuldet sie der Vermieterin für die Dauer des Verzugs gesetzliche Verzugszinsen gemäß § 456 UGB. Ist die Mieterin mit der Mietzinszahlung schuldhaft in Verzug, hat die Mieterin weiters angemessene Kosten für zweckentsprechende Mahnungen und Inkassoleistungen sowie die Kosten des für eine

zweckentsprechende Rechtsverfolgung notwendigen anwaltlichen Einschreitens, insbesondere der Mahnschreiben, zu bezahlen, soweit diese zu einer zweckentsprechenden Rechtsverfolgung geboten sind.

- 4.5 Eine Aufrechnung von Forderungen der Mieterin gegen Forderungen der Vermieterin ist unzulässig, es sei denn die Forderung der Mieterin ist gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt worden. Weiters gilt das Aufrechnungsverbot nicht im Fall einer Zahlungsunfähigkeit der Vermieterin. Das zwingende Mietzinsminderungsrecht gemäß § 1096 ABGB wird durch diese Regelung nicht berührt.

5 Betriebs- und Nebenkosten

- 5.1 Zusätzlich zum Hauptmietzins trägt die Mieterin anteilig wie in Punkt 5.3 festgehalten die auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebs- und Nebenkosten gemäß Punkt 5.2.

- 5.2 Unter Betriebs- und Nebenkosten sind abschließend folgende Aufwendungen zu verstehen:

5.2.1 die Wasser- und Kanalgebühren, die aus dem tatsächlichen Wasser- und Abwasserverbrauch resultieren;

5.2.2 die öffentlichen Abgaben des Gebäudes (das ist die Grundsteuer);

5.2.3 die Rauchfangkehrung;

5.2.4 die Müllabfuhr und Abfallbeseitigung und die Kanalräumung;

5.2.5 die Belichtung der allgemeinen Teile der Liegenschaft.

- 5.3 Aufteilung der Betriebs- und Nebenkosten

Die Betriebs- und Nebenkosten werden von allen Mietern im Verhältnis der Nutzfläche ihres jeweiligen Mietgegenstands zur Summe der Nutzfläche aller vermieteten, von den Miteigentümern benutzten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände der Liegenschaft getragen.

- 5.4 Die Mieterin erklärt sich damit einverstanden, dass für die Betriebs- und Nebenkosten monatlich ein gleichbleibender Teilbetrag zur Anrechnung gegen einmalige jährliche Verrechnung bis spätestens 30. Juni des folgenden Kalenderjahrs entrichtet wird, welche von der Vermieterin nach Maßgabe des zu erwartenden Aufwands für die Betriebs- und Nebenkosten festgesetzt werden (Jahrespauschalverrechnung). Die Vermieterin kann halbjährlich eine angemessene Anpassung dieser Teilbeträge vornehmen, wenn abzusehen ist, dass der Jahresbetrag der Betriebs- und Nebenkosten die Summe der Teilbeträge nicht nur unerheblich übersteigen wird. Steht fest, dass die Summe der Teilbeträge den Jahresbetrag der Betriebs- und Nebenkosten erheblich übersteigen wird, hat die Mieterin einen Anspruch auf Ermäßigung der Teilbeträge.

- 5.5 Über die von der Mieterin gemäß Punkt 5.4 geleisteten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Nebenkosten hat die Vermieterin einmal jährlich abzurechnen. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung für den jeweiligen Abrechnungszeitraum hat spätestens bis zum 30.06. des nachfolgenden Abrechnungszeitraums zu erfolgen. Allfällige Guthabenbeträge der Mieterin werden von der Vermieterin auf die übernächste Vorschreibung unverzinst angerechnet oder mit allenfalls bestehenden Zahlungsrückständen der Mieterin verrechnet; allfällige Nachzahlungen sind von der Mieterin zum übernächsten Zinstermin zu bezahlen.
- 5.6 Hinsichtlich solcher Kostenarten, die der Vermieterin im ablaufenden Jahr noch nicht endgültig in Rechnung gestellt wurden (wie z.B. die Grundsteuer) ist die Abrechnung nur vorläufiger Natur, sie schließt eine Endabrechnung, nachdem der Vermieterin die Kosten endgültig in Rechnung gestellt wurden, nicht aus. Ansprüche der Vermieterin aus solchen nachberechneten Kosten verjähren nicht vor drei Jahren nach Zugang der endgültigen Abrechnung bei der Vermieterin.
- 5.7 Beginnt oder endet das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungszeitraums, so wird die Vermieterin eine zeitanteilige Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten erstellen.
- 5.8 Zu Gebührenzwecken wird festgehalten, dass der Pauschalbetrag für Betriebs- und Nebenkosten zunächst EUR 930,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer je Monat beträgt.
- 5.9 Die Mieterin hat, soweit dies möglich ist, einen Direktvertrag mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzuschließen, insbesondere betreffend Heizung, Warmwasser, Temperierung, Strom, Telekommunikation/Internet und sonstige Medienanschlüsse. Die Versorgung des Mietgegenstands mit diesen Medien ist nicht Gegenstand dieses Mietvertrags und nicht im Mietzins enthalten.
- 5.10. Turnusmäßige Wartungen die speziell für die Tagesbetreuung durchzuführen sind, werden für die Vertragslaufzeit auf Auftrag der Mieterin von der Vermieterin durch geeignete Fachfirmen erbracht und zusätzlich zu den unter Punkt 5.1 und 5.2 genannten Punkten, im Zuge der Betriebskostenabrechnung an die Mieterin weiterbelastet. Es handelt sich hierbei um folgende Wartungen/Leistungen:
- Wartung der Automatiktüren
 - Wartung der elektrisch gesteuerten Türöffnungseinrichtungen
 - Wartung der internen Lüftungsanlage
 - Wartung der internen Brandmeldeanlage
 - Wartung der internen elektrischen Installationen
 - Wartung/Reinigung der Sauberlaufmatten

6 Umsatzsteuer

- 6.1 Von Körperschaften öffentlichen Rechts betriebene Tagesbetreuungseinrichtungen sind als Betriebe gewerblicher Art nach § 6 Abs 1 Z 25 UStG grundsätzlich unecht von der Umsatzsteuer befreit. Gemäß Artikel XIV BG BGBl. Nr. 21/1995 idF BGBl. Nr. 756/1996 besteht ein Optionsrecht in die Steuerpflicht. Die Mieterin erklärt, dass die Betreibung der Tagesbetreuungseinrichtung ein Betrieb gewerblicher Art ist, sie von diesem Optionsrecht Gebrauch macht und daher die von ihr mit der im Mietgegenstand betriebenen Tagesbetreuungseinrichtung erzielten Umsätze umsatzsteuerpflichtig sind und somit die Berechtigung der Vermieterin zum Vorsteuerabzug weder einschränken noch ausschließen.
- 6.2 Die Vermieterin optiert gemäß § 6 Abs. 2 UStG zur Steuerpflicht. Die Mieterin erklärt, mit der Ausübung dieser Option einverstanden zu sein und bestätigt, dass sie den Mietgegenstand nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet (im Sinne der derzeit geltenden Einkommensteuerrichtlinien mindestens zu 95%), die nicht vom Vorsteuerabzug ausschließen (§ 6 Abs. 2 letzter Unterabsatz UStG). Die auf den Hauptmietzins, den zusätzlichen Hauptmietzins und die Betriebs- und Nebenkosten entfallende Umsatzsteuer in (jeweils) gesetzlicher Höhe wird der Mieterin daher neben diesen in Rechnung gestellt.
- 6.3 Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand nahezu ausschließlich zur Tätigkeit von Umsätzen zu verwenden (im Sinne der derzeit geltenden Einkommensteuerrichtlinien mindestens zu 95%), welche die Berechtigung der Vermieterin zum Vorsteuerabzug weder einschränken noch ausschließen und welche nicht dazu führen, dass die Vermieterin geltend gemachte Vorsteuern berichtigen müsste. Die Mieterin garantiert gegenüber der Vermieterin, dass im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Nutzungsüberlassung des Mietgegenstands an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe oder Nutzungsüberlassung zulässig ist oder nicht, der Mietgegenstand ausschließlich zur Tätigkeit von Umsätzen verwendet wird, welche die Berechtigung der Vermieterin zum Vorsteuerabzug weder einschränken noch ausschließen und welche nicht dazu führen, dass die Vermieterin geltend gemachte Vorsteuern berichtigen müsste. Im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Weitergabe oder Nutzungsüberlassung des Mietgegenstands an Dritte, und zwar unabhängig davon, ob diese Weitergabe oder Nutzungsüberlassung zulässig ist oder nicht, hat die Mieterin für diese Weitergabe oder Nutzungsüberlassung zur Umsatzsteuer zu optieren und diese Verpflichtung zur Ausübung einer Tätigkeit, die die Berechtigung der Vermieterin zum Vorsteuerabzug weder einschränkt noch ausschließt und welche nicht dazu führt, dass die Vermieterin geltend gemachte Vorsteuern berichtigen müsste, auch den jeweiligen Nutzern des Mietgegenstands oder von Teilen davon infolge der Weitergabe oder Nutzungsüberlassung aufzuerlegen.
- 6.4 Die Mieterin verpflichtet sich, der Vermieterin auf Verlangen unverzüglich jene Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es der Vermieterin ermöglicht, ihren umsatzsteuerlichen Nachweispflichten, insbesondere jenen nach § 6 Abs. 2 UStG nachzukommen. Insbesondere verpflichtet sich die Mieterin, die Vermieterin unverzüglich

darüber zu informieren, wenn sie die Voraussetzungen für eine steuerpflichtige Inbestandgabe nicht mehr erfüllt. Weiters verpflichtet sich die Mieterin, diese Verpflichtung auf die jeweiligen Nutzer des Mietgegenstands oder von Teilen davon infolge der Weitergabe oder Nutzungsüberlassung zu überbinden.

- 6.5 Sollte die Mieterin oder ein sonstiger Nutzer des Mietgegenstands oder von Teilen davon infolge der Weitergabe oder Nutzungsüberlassung gegen die oben angeführten Verpflichtungen verstoßen, ist die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin jegliche ihr dadurch entstehenden Schäden und sonstigen Nachteile, insbesondere nicht abzugsfähige oder zu berichtigende Vorsteuern gemäß § 12 Abs. 3 oder 10 bis 12 UStG einschließlich aller Zinsen und Zuschläge und einen Mehraufwand, der mit der Abgrenzung von zum Vorsteuerabzug zugelassenen und vom Abzug ausgeschlossenen Vorsteuern zusammenhängt, und mögliche Folgeschäden (inklusive Straf- und Verspätungszuschlägen) zu ersetzen.

7 Mietsicherheit

- 7.1 Die Mieterin leistet der Vermieterin eine Sicherheit für die Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag in Höhe von EUR 10.000,00 ("**Kaution**").
- 7.2 Die Kaution ist nach Wahl der Mieterin als Barkaution oder in Form einer abstrakten Bankgarantie eines in Österreich oder Deutschland ansässigen Geld- oder Kreditinstituts zu leisten ("**Garantie**"). Im Fall des Erlags der Kaution in Form einer Bankgarantie hat diese eine Laufzeit von mindestens acht Jahren aufzuweisen und ist spätestens zwei Monate vor Ablauf der Bankgarantie eine Verlängerung der Bankgarantie, um zumindest weitere acht Jahre vorzulegen, widrigenfalls die Vermieterin berechtigt sind, die Bankgarantie in Anspruch zu nehmen und den erhaltenen Betrag als Barkaution zu verwahren.
- 7.3 Die Verwahrung und Veranlagung einer Barkaution hat entsprechend den Bestimmungen des § 16b MRG zu erfolgen. Eventuelle Zinsen erhöhen die Mietsicherheit und stehen mit Beendigung des Mietverhältnisses der Mieterin zu. Negativzinsen gehen zulasten der Mieterin.
- 7.4 Die Kaution ist bei Übergabe des Mietgegenstands an die Vermieterin zu übergeben.
- 7.5 Die Mieterin ist während der Mietzeit berechtigt, zwischen den genannten Formen der zu stellenden Sicherheit (Barkaution oder Bankgarantie) zu wechseln.
- 7.6 Die Vermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen und Ansprüche aus diesem Mietvertrag, die die Mieterin nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verletzung der Räumungs-, Reinigungs- oder Instandhaltungspflicht), zu befriedigen. Die Mieterin ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern. Sollte die Kaution vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist die Mieterin verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen.

- 7.7 Die Vermieterin hat die Kautions unverzüglich nach vertragsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstands und dem vollständigen Ausgleich etwaiger Ansprüche zurückzugeben, sofern und soweit sie nicht berechtigt in Anspruch genommen wurde.

8 Übernahme / Übergabe

- 8.1 Die Vermieterin hat den Mietgegenstand gemäß den bewilligten Einreichplänen errichtet und wird ihn im von der Mieterin besichtigten und der Mieterin daher bekannten Zustand an dem in Punkt 3.1 vorgesehenen Tag der Mieterin übergeben.
- 8.2 Die Vermieterin sichert der Mieterin zu, dass bei Mietbeginn sämtliche für die Errichtung und Fertigstellung des Mietgegenstands erforderlichen baurechtlichen Bewilligungen vorliegen, soweit sich diese Bewilligungen auf den Mietgegenstand beziehen (Baubewilligung,-Teilfertigstellungsanzeige). Sie verpflichtet sich, die Mieterin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 8.3 Für die mit dem Betrieb der Mieterin verbundenen Bewilligungen (Genehmigung nach dem NÖ Kinderbetreuungsgesetz 1996, Betriebsanlagengenehmigung, Berufsbefugnis, Gewerbeberechtigungen, etc) und die Namhaftmachung von für diese Bewilligungen erforderlichem qualifiziertem Personal, wie z.B. dem gewerberechtigten Geschäftsführer, einer Sicherheitsfachkraft, etc., sowie deren Aufrechterhaltung über die gesamte Dauer des Mietvertrags ist die Mieterin auf ihr Risiko und ihre Kosten verantwortlich. Eine Versagung oder ein Widerruf solcher Bewilligungen berechtigt die Mieterin nicht zur Kündigung oder zum Rücktritt vom Mietvertrag.
- 8.4 Die Einholung und die Einhaltung von Bewilligungen oder die Einhaltung und die Erfüllung von Auflagen, die im Zusammenhang mit (i) Werbeanlagen, (ii) baulichen Änderungen durch die Mieterin, (iii) einer Änderung der Berufsbefugnis und/oder Gewerbeberechtigung durch die Mieterin und der rechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb einer öffentlichen Tagesbetreuungseinrichtung und/oder (iv) Nutzungsänderungen oder Pflichtverletzungen der Mieterin (insbesondere Wartungsverpflichtungen nach diesem Mietvertrag) stehen, übernimmt die Mieterin auf eigene Kosten und eigenes Risiko. Sie verpflichtet sich, die Vermieterin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 8.5 Anlässlich der Übergabe und Übernahme haben die Vertragsparteien ein schriftliches Protokoll errichtet, in welchem insbesondere neben dem Zeitpunkt der Übergabe und Übernahme allfällige, im Zuge der Übergabe und Übernahme sichtbare Mängel des Mietgegenstands festgehalten sind. Die Vermieterin hat mittlerweile die im Übergabeprotokoll festgehaltenen Mängel des Mietgegenstands behoben.

9 Bauliche Veränderungen nach Übergabe durch die Mieterin

- 9.1 Bauliche Veränderungen des Mietgegenstands durch die Mieterin, auch wenn sie keine Baubewilligung erfordern, sind ausnahmslos nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Vermieterin zulässig, wobei die Vermieterin die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern darf. Die Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht

der Mieterin betrifft auch solche Veränderungen. Die Mieterin hat alle Arbeiten unter genauer Einhaltung aller baubehördlichen und sonstigen Vorschriften von gewerbe-rechtlich befugten Professionisten durchführen zu lassen.

- 9.2 Die Mieterin wird während der Umbauarbeiten die Störung anderer Nutzer oder der Vermieterin möglichst vermeiden. Sollten Störungen unvermeidbar sein, sind diese so gering wie möglich zu halten und dürfen Arbeiten nur zu mit der Hausverwaltung vereinbarten Zeiten durchgeführt werden.
- 9.3 Die Mieterin verpflichtet sich, alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihr durchgeführten Arbeiten entstehen, umgehend auf eigene Kosten zu beheben und die Vermieterin diesbezüglich - insbesondere gegenüber Ansprüchen anderer Nutzer - schad- und klaglos zu halten. Verunreinigungen allgemeiner Teile des Gebäudes und der Liegenschaft sind umgehend zu beseitigen.
- 9.4 Die Mieterin ist verpflichtet, die im Mietgegenstand auf ihre Kosten vorgenommenen Um-, Ein- und Zubauten nach Beendigung des Mietverhältnisses unter größtmöglicher Schonung der Substanz und auf eigene Kosten auszubauen und aus dem Mietgegenstand zu entfernen, wenn nicht die Vermieterin dem Verbleib im Mietgegenstand zustimmt. Sämtliche als Sondermüll zu qualifizierende Um-, Ein- und Zubauten, wie z.B. Kühlgeräte, Abscheideranlagen, Abfallprodukte aus dem gastronomischen Bereich (z.B. Altöl und Speisereste) sowie deren Sammel- und Aufbewahrungsbehälter, die gesondert zu entsorgen sind, sind jedenfalls zu entfernen.
- 9.5 Kommt die Mieterin den Verpflichtungen gemäß Punkt 9.4 nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann die Vermieterin nach schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung auf Kosten der Mieterin den Mietgegenstand reinigen und allenfalls Ein-, Zu-, Umbauten und Installationen, Leitungen und Kabel entfernen und entsorgen lassen.

10 Untervermietung

- 10.1 Die Mieterin ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin berechtigt, den Mietgegenstand gänzlich oder teilweise (einzelne Grundflächen, Gebäude oder Gebäudeteile) an Dritte unterzuvermieten, zu verpachten oder in sonstiger Weise zur Nutzung zu überlassen. Die Vermieterin wird ihre Zustimmung zur Untervermietung nur aus objektiv wichtigem Grund (z.B. ist schlechtere Bonität ein solcher objektiv wichtiger Grund) verweigern.
- 10.2 Die gänzliche oder teilweise Abtretung der Rechte und Pflichten unter diesem Mietvertrag an Dritte ist, ausgenommen von Geldansprüchen, nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin zulässig.
- 10.3 Die Mieterin ist jedoch berechtigt, den Mietgegenstand ganz oder teilweise an Gesellschaften unterzuvermieten, an denen sie selbst direkt mehrheitlich beteiligt ist (Konzernuntervermietung) und wenn hierdurch der Verwendungszweck nicht verändert wird. Die Mieterin ist allerdings verpflichtet, die Vermieterin unter Vorlage

aller zum Nachweis der Konzerneigenschaft erforderlichen Urkunden und des Untermietvertrags in jedem Einzelfall unverzüglich von einer solchen Überlassung schriftlich zu verständigen. Falls das Konzernverhältnis zwischen der Mieterin und dem betreffenden Konzernunternehmen zu einem späteren Zeitpunkt beendet werden sollte, erlischt auch das Recht zur Benützung des Mietgegenstands durch dieses (ehemalige) Konzernunternehmen. Die Mieterin ist über Verlangen der Vermieterin verpflichtet, den Fortbestand des Konzernverhältnisses in geeigneter Weise, etwa durch Firmenbuchauszüge, zu belegen.

- 10.4 Die Mieterin ist berechtigt, auch während des aufrechten Mietverhältnisses und der Dauer des Kündungsverzichts der Mieterin einen Nachfolgieter namhaft zu machen. Die Vermieterin verpflichtet sich, mit diesem von der Mieterin genannten Nachfolgieter einen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen dieses Mietvertrags – jedoch mit einem dann marktüblichen Hauptmietzins, zumindest aber in der dann von der Mieterin zahlbaren Höhe und unter Fortschreibung der jährlichen Erhöhung von 3 % - abzuschließen, wobei in diesem Fall das gegenständliche Mietverhältnis durch einvernehmliche Auflösung endet. Die Kosten der Errichtung und Vergebührung eines derartigen Nachmietvertrags hat der Nachfolgieter zu tragen. Als Nachfolgieter kommen nur zum Betrieb einer öffentlichen Tagesbetreuungseinrichtung befugte Personen in Frage, wobei dieses Präsentationsrecht auch wiederholt ausgeübt werden kann. Die Ausübung dieses Präsentationsrechts ist zulässig, sofern der Verwendungszweck des Mietgegenstands gewahrt bleibt, die wirtschaftliche Bonität des Nachfolgieters gegeben ist und nicht objektiv berechtigte Gründe gegen den Nachfolgieter vorliegen.
- 10.5 Bei jedem Fall der berechtigten Untervermietung haftet die Mieterin der Vermieterin für die Einhaltung sämtlicher Pflichten unter diesem Mietvertrag und für Schäden, die durch den Dritten, dem sie den Mietgegenstand untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, durch dessen Dienstnehmer, Besucher, Lieferanten und beauftragte Professionisten oder durch andere Personen, die über den Dritten mit dem Mietgegenstand in Berührung gekommen sind, schuldhaft am Mietgegenstand verursacht werden.
- 10.6 Bei einer unbefugten Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet die Mieterin im Umfang von Punkt 10.5 für alle vom Dritten und den vorgenannten anderen Personen schuldhaft verursachten Schäden.

11 Versicherung

- 11.1 Die Vermieterin ist verpflichtet, eine Gebäudeversicherung, insbesondere gegen Feuer-, Sturm-, Glasbruch- und Leitungswasserschäden in angemessener Höhe abzuschließen.
- 11.2 Die Mieterin ist verpflichtet, werterhöhende Einbauten sowie jede Gefahrenänderung im Sinne des Versicherungsrechts der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Damit etwa verbundene Prämien erhöhungen trägt allein die Mieterin.

- 11.3 Die Mieterin ist verpflichtet, eine ihrer Tätigkeit der Höhe nach angemessene Versicherung, insbesondere eine Haftpflichtversicherung, für den Mietgegenstand zu unterhalten. Auf Verlangen wird die Mieterin der Vermieterin jederzeit den entsprechenden Versicherungsschutz nachweisen.
- 11.4 Sollte der Geschäftsbetrieb der Mieterin das übliche Feuerrisiko übersteigende Risiken bewirken, sind diese der Vermieterin bekannt zu geben und sich daraus ergebende Prämien erhöhungen von der Mieterin gesondert zu tragen.

12 Erhaltung und Haftung der Mieterin / Instandhaltung der Vermieterin

- 12.1 Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand ordentlich zu behandeln und sämtliche im Mietgegenstand notwendig werdenden Reparaturen, soweit es sich nicht um ernste Schäden des Mietgegenstands oder der Fassade handelt, auf eigene Kosten durchzuführen und überhaupt den Mietgegenstand auf eigene Kosten in gutem und brauchbarem Zustand zu halten. Die Mieterin ist unter anderem verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen technischen Einrichtungen, wie Heizungs-, Be- und Entlüftungsanlagen, sämtliche Elektro- und Wasserinstallationen, Automatiktüren, Fluchtweeinrichtungen etc. stets in betriebsfähigem Zustand zu halten (Wartungs- und Instandhaltungspflicht). Wenn trotz ordnungsgemäßer Wartung und Instandhaltung durch die Mieterin technische Einrichtungen nicht mehr mit wirtschaftlich sinnvollem Aufwand (= die Reparaturkosten sind mehr als 50 % der Kosten des Austauschs) instandgesetzt werden können, ist die Vermieterin zu einem Austausch verpflichtet.
- 12.2 Die Mieterin ist der Vermieterin gegenüber für die Beschädigung des Mietgegenstands, der Gemeinschaftseinrichtungen und Allgemeinflächen verantwortlich und zur Schadensbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch sie, ihre Angestellten, Kunden, Besucher, Lieferanten oder durch eine unsachgemäße Behandlung des Mietgegenstands schuldhaft erfolgt ist.
- 12.3 Ernste bauliche Schaden an der Bausubstanz (z.B. Fassade) verpflichtet sich die Vermieterin zu beheben.
- 12.4 Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige entstandenen Schaden ist die Mieterin ersatzpflichtig. Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur ordentlichen Erhaltung des Mietgegenstands erforderlich sind, auch ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen, zweckmäßige bauliche Veränderungen jedoch nur, soweit mit diesen keine wesentliche Geschäftsbeeinträchtigung für die Mieterin verbunden ist. Die Vermieterin hat von ihr beabsichtigte Maßnahmen, welche die Mieterin nur unwesentlich beeinträchtigen, vierzehn Tage im Voraus anzukündigen. Die Mieterin hat die nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen von der Vermieterin durchzuführenden Baumaßnahmen zu dulden und darf sie nicht verzögern oder die Bauarbeiten verhindern.
- 12.5 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin den Mietgegenstand geräumt und gereinigt und, sofern die Wände und Decken nicht in weiß ausgemalt sind oder

über das gewöhnliche Maß hinaus abgenutzt sind, neu weiß ausgemalt zurückzustellen.

- 12.6 Die Mieterin hat das bewegliche Inventar bis zur Rückstellung des Mietgegenstands zu entfernen oder ohne Anspruch auf Kostenersatz bei Einverständnis der Vermieterin im Mietgegenstand zu belassen. Für den Fall, dass die Vermieterin mit der Belassung von solchem Inventar nicht einverstanden ist und die Mieterin dieses Inventar nicht spätestens bei Rückgabe des Mietgegenstands entfernt hat, gilt dieses als preisgegeben im Sinne des § 349 ABGB und erklärt die Mieterin bereits jetzt ihr Einverständnis dazu, dass diese Gegenstände auf ihre Kosten entsorgt werden können.
- 12.7 Investitionen, die nicht ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über.
- 12.8 Die Vermieterin ist zur Überwachung der Erhaltungspflichten, zur Besichtigung des Zustands des Mietgegenstands und zur Besichtigung mit Kauf- oder Mietinteressenten und Sachverständigen berechtigt, den Mietgegenstand in angemessenen Zeitabständen jeweils nach vorhergehender Ankündigung und ohne Störung des laufenden Betriebs zu besichtigen. Bei Gefahr in Verzug ist die Vermieterin berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit zu betreten.

13 Schlüssel

- 13.1 Die Mieterin erhält alle zum Mietgegenstand gehörenden Schlüssel für die Dauer des aufrechten Mietverhältnisses. Die Anfertigung zusätzlicher Schlüssel bedarf der Genehmigung der Vermieterin. Festgehalten wird, dass die Mieterin berechtigt ist, eine eigene Schließanlage im Mietgegenstand zu installieren, allerdings bei Rückgabe des Mietgegenstands wieder die Schließanlage installieren muss, die bei Übergabe an die Mieterin vorhanden war.
- 13.2 Jeder Verlust eines Schlüssels ist der Vermieterin unverzüglich zu melden. Verloren gegangene oder unbrauchbar gewordene Schlüssel muss die Mieterin auf eigene Kosten ersetzen.
- 13.3 Sämtliche Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Geschieht dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist die Vermieterin berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten der Mieterin auszutauschen oder, sollte dies notwendig sein, die gesamte Schließanlage zu erneuern.

14 Haftung der Vermieterin

- 14.1 Die Vermieterin haften dafür, dass mit Ausnahme von unwesentlichen Mängeln der Mietgegenstand ordnungsgemäß entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Anlage ./2.7 hergestellt wurde. Darüber hinaus übernimmt die Vermieterin

keine Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen bestimmten Ertrag des Mietgegenstands.

- 14.2 Im Falle von Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisation-, Wasserleitungen und dergleichen kann die Mieterin keinerlei Rechtsfolgen ableiten, sofern dies nicht aus grober Fahrlässigkeit durch die Vermieterin zustande gekommen ist. Die Vermieterin wird, soweit es in ihrer Macht steht, das Erforderliche zur unverzüglichen Abhilfe unternehmen. Das zwingende Mietzinsminderungsrecht gemäß § 1096 ABGB wird durch diese Regelung nicht berührt.
- 14.3 Die Vermieterin wird für das Gebäude eine ausreichende Versicherung abschließen und hat im Schadensfall die Versicherungsleistung zur unverzüglichen Wiederherstellung des Gebäudes zu verwenden und den Mietgegenstand sodann auf der Grundlage des vorliegenden Mietvertrags der Mieterin neu zu überlassen. Bis zur Wiederherstellung entfällt die Mietzins- und Betriebskostenzahlungspflicht der Mieterin. Ist eine Wiederherstellung des Gebäudes nicht binnen sechs Monaten möglich, so kommt der Mieterin ein außerordentliches Kündigungsrecht mit sofortiger Wirkung zu (dies auch ungeachtet eines allfälligen Kündigungsverzichts).
- 14.4 Jede Haftung der Vermieterin für Sach- und Vermögensschäden ist jedenfalls auf die Fälle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit begrenzt.
- 14.5 Ergeben sich nach der Übergabe des Mietgegenstands etwa gesetzliche oder behördliche Auflagen, Bestimmungen oder Verbote, die den Mietgegenstand und dessen Brauchbarkeit betreffen, hat die Mieterin gegen die Vermieterin keine Ansprüche. Die Mieterin hat die erforderlichen Maßnahmen auf ihre Kosten und ihr Risiko nach vorheriger Abstimmung mit der Vermieterin durchführen zu lassen. Die Mieterin übernimmt die Gefahrentragung für sämtliche der Sphäre der Mieterin zuzuordnenden Gründe. Hinsichtlich der der neutralen Sphäre zuzuordnenden Gründe, die die Brauchbarkeit des Mietgegenstands für den bedungenen Gebrauch beeinträchtigen, gelten die gesetzlichen Regelungen.

15 Rechtsnachfolge

- 15.1 Jede Vertragspartei ist ausschließlich nach vorheriger Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen.
- 15.2 Die Mieterin stimmt jedoch bereits jetzt ausdrücklich einer Übertragung dieses Mietvertrags mit sämtlichen Rechten und Pflichten durch die Vermieterin im Rahmen einer Veräußerung des Mietgegenstands und oder der gesamten Liegenschaft im Wege eines Asset Deals oder eines Share Deals (auch vor Übergabe des Mietgegenstands) mit schuldbefreiender Wirkung auf einen zukünftigen Erwerber zu und verzichtet ausdrücklich auf eine Aufkündigung infolge Veräußerung (§ 1120 ABGB). Die Mieterin erklärt sich weiter bereit, im Falle einer Veräußerung gegenüber dem Er-

werber zu bestätigen, dass der Mietvertrag in der dann vorliegenden Form die ausschließlichen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien bezüglich des Mietgegenstands enthält.

16 Kosten, Gebühren, anwendbares Recht und Gerichtsstand

- 16.1 Dieser Mietvertrag wird auf Kosten der Vermieterin errichtet. Allfällige mit dem Abschluss dieses Vertrags verbundene Rechtsgeschäftsgebühren trägt die Mieterin. Die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst.
- 16.2 Die Vertragsparteien vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag, auch anlässlich dessen Beendigung, die Zuständigkeit des für die Lage des Mietgegenstands örtlich zuständigen staatlichen Gerichts.

17 Sonstiges

- 17.1 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrags unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden sich bemühen, die unzulässige oder unwirksame Bestimmung ehest möglich durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die ersterer und somit dem Willen der Vertragsparteien wirtschaftlich am nächsten kommt. Das Gleiche gilt, wenn der Mietvertrag planwidrige Lücken enthalten sollte.
- 17.2 Aufhebung, Änderung und Ergänzung dieses Mietvertrags bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben die Vertragsparteien nicht getroffen.
- 17.3 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, einander Änderungen der Abgabestelle für Zustellungen mitzuteilen. Solange die Vertragsparteien einander nichts Abweichendes mitgeteilt haben, gelten die in diesem Mietvertrag genannten Anschriften als Abgabestellen für Zustellungen.
- 17.4 Der aktuelle Energieausweis für das Gebäude ist als Anlage ./17.4 angeschlossen.

18 Anlagen

Folgende Anlagen sind integrierte Bestandteile dieses Mietvertrags.

Anlage ./2.1 Grundrissplan des Mietgegenstands

Anlage ./17.4 Energieausweis

Weiden, am _____

Michelhausen, am _____

LAUDAN Zwanzigste Immobilien GmbH
HRB 5070 AG Weiden i.d.OPf.

Marktgemeinde Michelhausen

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat möge den Abschluss der Mietverträge zur Anmietung des Geschäftslokals Top A2/Kindergarten (Nutzfläche ca. 356,33 m² samt Freifläche ca. 604,22 m²) und des Geschäftslokals Top Rebhuhnstraße 4/Tür C/Tagesbetreuungseinrichtung (Nutzfläche ca. 372,94 m²) auf dem Grundstück Nr. 1446/2 der KG Pixendorf laut obigen Entwürfen beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 7

Verordnung über die Erhebung einer Gebrauchsabgabe

Der Bürgermeister berichtet, dass der NÖ Gebrauchsabgabentarif 2025, LGBl. 49/2024, mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 2025 kundgemacht wurde und den NÖ Gebrauchsabgabentarif 2017 ersetzt. Um den neuen Tarif bei der Vorschreibung der Gebrauchsabgabe anwenden zu können, muss die vom Gemeinderat am 30. März 2017 beschlossene Verordnung über die Erhebung der Gebrauchsabgabe folgendermaßen angepasst werden:

Verordnung über die Erhebung einer Gebrauchsabgabe

§ 1

Für den über den widmungsmäßigen Zweck hinausgehenden Gebrauch von öffentlichem Grund in der Gemeinde wird eine **Gebrauchsabgabe** nach den Bestimmungen des NÖ Gebrauchsabgabegesetzes 1973, LGBl. 3700, in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit dem NÖ Gebrauchsabgabentarif 2025, LGBl. Nr. 49/2024, wie folgt eingehoben:

§ 2

Die Gebrauchsabgabe ist von allen Gebrauchsarten des Tarifes des NÖ Gebrauchsabgabegesetzes 1973 (**NÖ Gebrauchsabgabentarif 2025**) mit den dort angeführten Höchstsätzen zu entrichten.

§ 3

Diese Verordnung tritt mit dem Monatsersten, der dem Ablauf der Kundmachungsfrist von 2 Wochen zunächst folgt, in Kraft. Gleichzeitig tritt die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.03.2017 beschlossene Verordnung über die Erhebung einer Gebrauchsabgabe nach den Bestimmungen des NÖ Gebrauchsabgabegesetzes 1973, LGBl. 3700, in Verbindung mit dem NÖ Gebrauchsabgabentarif 2017, LGBl. Nr. 83/2016, außer Kraft.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge die oben angeführte Verordnung beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 8

Zertifizierung familienfreundliche Gemeinde

Der Bürgermeister berichtet vom Angebot der NÖ Dorf & Stadterneuerung in Kooperation mit der Familie- und Beruf Management GmbH Gemeinden als familienfreundliche Gemeinde zertifizieren zu lassen.

Ziel der Zertifizierung ist es, die Attraktivität der Gemeinde als lebenswerter Standort für Familien, Kinder und Senioren/Innen zu erhöhen. Die Zertifizierung soll sich auch positiv auf die Gemeinde als Wirtschaftsstandort auswirken und auf die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Gemeinde.

Neben der Nennung eines Auditbeauftragten und der Teilnahme an einer kostenlosen Informationsveranstaltung/Zertifizierungsseminar ist ein Gemeinderatsbeschluss über die Teilnahme an der Zertifizierung und gegeben falls an dem UNICEF-Zusatzzertifikat „Kinderfreundliche Gemeinde“ erforderlich.

Das Gütezeichen wird von der Republik Österreich, repräsentiert durch den/die zuständige/n Bundesminister/in, mit Zertifikat verliehen.

Der Zertifizierungsprozess bis zum Erhalt des Gütezeichens dauert 9 Monate. In dieser Zeit wird mit den Prozessbegleiterinnen und Prozessbegleitern ausgearbeitet, welche Maßnahmen gesetzt werden sollen und eine Bürgerbefragung durchgeführt. Danach hat man 3 Jahre Zeit, um die Maßnahmen umzusetzen.

Die Familie & Beruf Management GmbH stellt den Gemeinden kostenlose Informationsveranstaltungen, Workshops und Arbeitsunterlagen zur Verfügung. Um die Prozesse zu begleiten, wird jeder Gemeinde eine kostenfreie Unterstützung in einem bestimmten Zeitrahmen gewährt. Des Weiteren werden auch 50% der Gutachterkosten als zusätzliche Hilfe angeboten. Die Leistungen umfassen zudem Öffentlichkeitsarbeit (mit Give-Aways), Zusatzschilder für Ortstafeln sowie Best Practice-Beispiele mit Veröffentlichung auf der Webseite.

Die Begutachtungskosten belaufen sich insgesamt auf €1.750. Eine Begutachtung findet beim Grundzertifikat nach 9 Monaten und beim Vollzertifikat nach 3 Jahren statt.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge die Teilnahme der Marktgemeinde Michelhausen am Prozess zur Zertifizierung familienfreundliche Gemeinde – wie oben beschrieben – beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

GR Mag. Ossberger wird als Auditbeauftragter nominiert. Seitens der anderen Fraktionen werden GR MMag. Schreiner (SPÖ) und GR Rauscher (FPÖ) nominiert.

Tagesordnungspunkt Nr. 9

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Michelhausen in der KG Rust (MHAU-FÄ8-12143-B, Änderungspunkt 7a)

Der Bürgermeister berichtet, dass es sich bei dem Änderungspunkt 7a, MHAU-FÄ8-12143-B, um eine geringfügige Abänderung von Bauland-, Grünland- und Verkehrsflächenfestlegungen innerhalb des Siedlungsgebietes von Rust handelt und legt folgende Unterlagen des Raumplanungsbüros DI Susanne Haselberger vor:

"REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM WIEN UMLAND NORD WEST" (NICHT MEHR RECHTSKRÄFTIG)

Im Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 (Fr. DI. Pelz-Grundner) vom 26.07.2021 zu den Auflageunterlagen vom März 2021 wurde auf eine Stellungnahme der Abteilung RU7, Fachbereich „Überörtliche Raumordnung“ verwiesen. Dabei wurde festgestellt, dass *"die unter Änderungspunkt 7a beschriebenen Umwidmungen in Bauland - Agrargebiet im Bereich der "Regionalen Grünzone" liegen und somit im Widerspruch zu den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramm Wiener Umland Nord West stehen"*. Der Änderungspunkt 7a wurde daher zurückgestellt und im Zuge der Gemeinderatssitzung vom 05.10.2021 nicht beschlossen.

RECHTSKRÄFTIGES „REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM BEZIRK TULLN“

Im Zuge des landesweiten Planungsprozesses (Regionale Leitplanung) wurde seitens der Marktgemeinde Michelhausen im Hinblick auf die Überarbeitung des „Regionalen Raumordnungsprogrammes“ ein Antrag auf die geringfügige Verschiebung des Verlaufs der „Regionale Grünzone " (Anmerkung: nunmehr "Uferzone“) am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Rust abgegeben (siehe beiliegende Stellungnahme vom 26.09.2022). Diesbezüglich ist festzustellen, dass der seitens der Gemeinde eingebrachte Antrag bei dem seit 30.01.2025 in Rechtskraft getretenen „Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Tulln“ berücksichtigt worden ist - (siehe unten „MHAU_Ausschnitt_RegRop“).



Ausschnitt aus der Plandarstellung „Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Tulln“ im Bereich des geplanten Änderungspunktes 7a am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Rust- (Stand: Jänner 2025)



Darstellung des Verlaufs der „Uferzone“ im Bereich des geplanten Änderungspunktes 7a am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Rust, GIS-Daten als Grundlage für das Regionale Raumordnungsprogramm –
Quelle: Abteilung RU7, Fachbereich Überörtliche Raumplanung, übermittelt im Juli 2024

ABÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Aufgrund der o.a. geänderten überörtlichen Planungsgrundlagen soll beim geplanten Änderungspunkt 7a zum Flächenwidmungsplan gegenüber dem zur öffentlichen Auflage gebrachten Entwurf folgende Abänderung vorgenommen werden:

** Umwidmung von „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ in "Bauland-Agrargebiet (BA)" sowie geringfügige Verschiebung der Widmungsgrenzen zwischen „Bauland-Agrargebiet (BA)“, öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ und „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ am westlichen Siedlungsrand von Rust beim „Alten Perschling Bach“ im Bereich der Parz.Nrn. 51, 56, 59, 66/3 (KG. Rust) – (siehe unten Beschlussplan - Verordnung "B").*

Demnach soll die in der Natur nicht vorhandene Verkehrsfläche südlich des Umkehrplatzes im vorliegenden Beschlussplan zur Gänze in die „BA“-Widmung miteingeschlossen werden. Nördlich des Umkehrplatzes sollen ebenfalls geringfügige Anpassungen der Widmungsgrenzen zwischen Bauland-, Grünland- und Verkehrsflächenfestlegungen vorgenommen werden, die sich ebenfalls am Verlauf der „Uferzone“ gemäß „Regionalem Raumordnungsprogramm“ orientieren.

Anmerkung: Die geplante Änderung zum Flächenwidmungsplan wurde bereits von 05.05.2021 bis 16.06.2021 zur öffentlichen Auflage gebracht. Trotz des Zeitraumes von 2021 bis zur nunmehr geplanten Beschlussfassung und der zwischenzeitlich beschlossenen Novellen des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 ist festzustellen, dass die für den geplanten Änderungspunkt 7a im Zuge der öffentlichen Auflage erfolgten Beschreibungen und Begründungen bzw. die nunmehr vorgesehenen Abänderungen gegenüber den Auflageunterlagen im Einklang mit den im §14 des NÖ-ROG 2014 idgF. angeführten Planungsrichtlinien stehen.

Während der öffentlichen Auflagefrist ist keine Stellungnahme zum gegenständlichen Änderungspunkt eingelangt.

WEITERE VORGANGSWEISE:

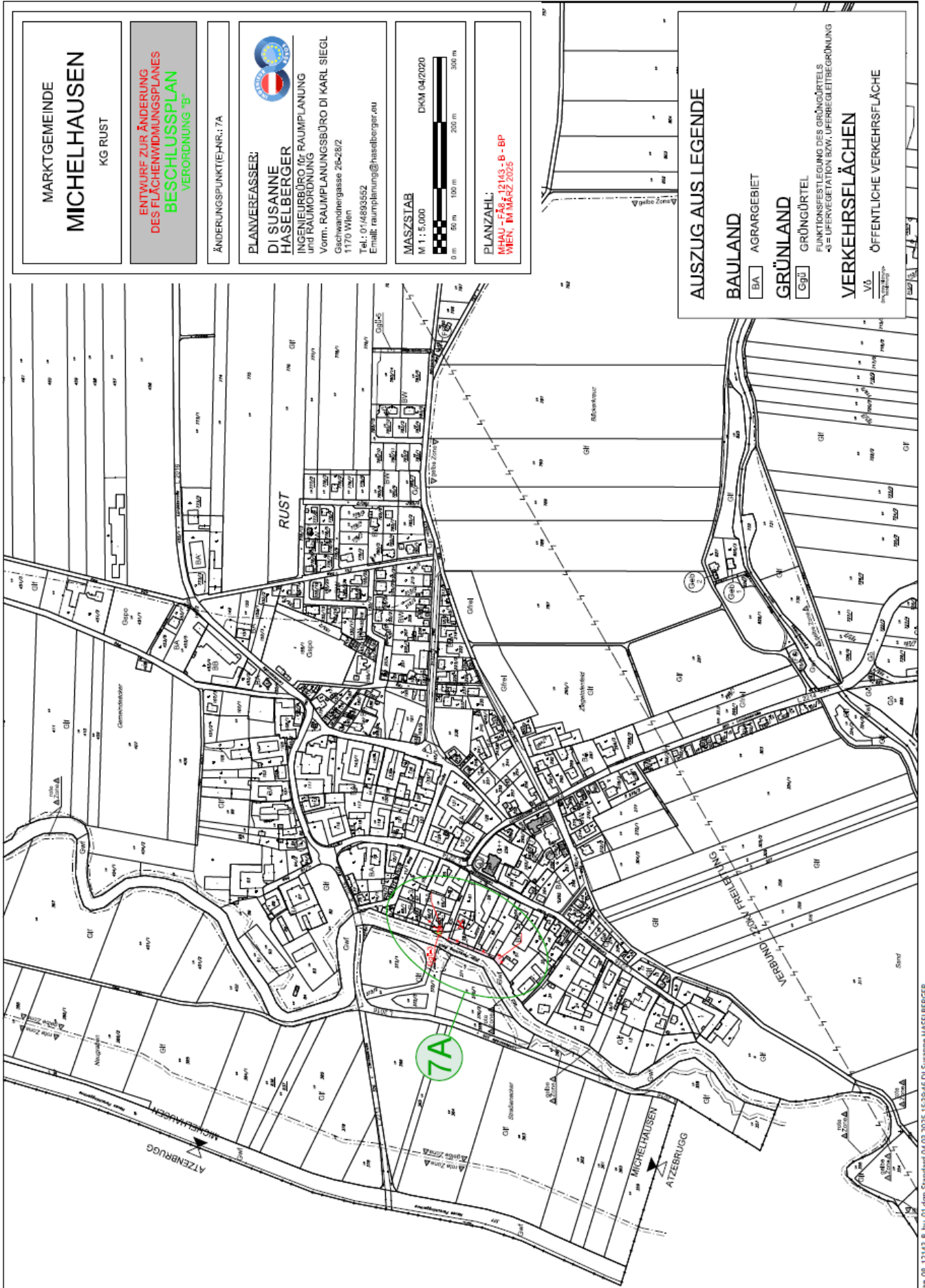
Im Zuge der bevorstehenden Gemeinderatssitzung könnte der geplante Änderungspunkt 7a gemäß dem Verordnungstextentwurf (siehe unten) beschlossen werden.

VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

V E R O R D N U N G **„B“**

- § 1: Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Michelhausen in der Katastralgemeinde Rust abgeändert (Änderungspunkt 7a in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form).
- § 2: Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: MHAU-FÄ8-12143-B) – verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne HASELBERGER, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien – ist gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung (LGBL. 8000/2 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3: Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft



Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat möge die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Michelhausen in der KG Rust durch eine geringfügige Abänderung von Bauland-, Grünland- und Verkehrsflächenfestlegungen innerhalb des Siedlungsgebietes von Rust laut den oben festgehaltenen Beschlussunterlagen, MHAU-FÄ8-12143-B, Änderungspunkt 7a (Verordnungstext samt Beschlussplan) beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 10

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Michelhausen in der KG Atzelsdorf (MHAU-FÄ9-12325)

Der Bürgermeister berichtet, dass es sich bei der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms, MHAU-FÄ9-12325, um eine Umwidmung im Bereich der ehemaligen Deponiefläche NUA Tulln in Grünland-Photovoltaikanlage (Gpv) handelt und legt folgende Unterlagen des Raumplanungsbüros DI Susanne Haselberger vor:

Aufgrund der raumordnungsfachlichen Begutachtung des zuständigen Amtssachverständigen der Abteilung BD1 (Naturschutz) vom 30.07.2024 mit der Zahl BD1-N-8388/001-2022 sollen beim geplanten Änderungspunkt - gegenüber dem zur öffentlichen Auflage gebrachten Änderungsentwurf - textliche Ergänzungen bzw. planliche Abänderungen vorgenommen werden:

Ausweisung der Böschungsbereiche als „Grüngürtel“

Wie auch im Gutachten des ASV für Naturschutz empfohlen bzw. in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt- u. Energiewirtschaft (RU3), sollen die Böschungsflächen im nördlichen und westlichen Änderungsbereich bzw. die daran angrenzenden Restflächen als "Grünland-Grüngürtel (Ggü)" mit der Funktionsfestlegung "ökologische Bedeutung (-8)" gewidmet werden. Da sich die „Gpv“-Widmungsflächen nunmehr ausschließlich auf die Plateaubereiche beschränken, reduziert sich das Flächenausmaß auf dem Gemeindegebiet von Michelhausen gegenüber dem Auflageentwurf von rd. 1,61ha auf rd. 0,93ha.

Sicherstellung artenschutzrechtlicher Bestimmungen / Landschaftsbild

Ergänzend zur naturschutzfachlichen Stellungnahme auf SUP-Ebene vom Jänner 2024 - als Teil des „Umweltberichtes“ im Zuge der öffentlichen Auflage - bzw. in Abstimmung mit den Aussagen im Gutachten des ASV für Naturschutz wurden vom Büro für Landschaftsplanung „LAND.IN.SICHT“ am 18.11.2024 bzw. am 20.01.2025 ergänzende naturschutzfachliche Stellungnahmen verfasst (siehe Anhänge), aus denen hervorgeht, dass *„die gegenständlichen Deponiebereiche als aktuell artenarm anzusprechen“* sind. Weiters wird in den ergänzenden Stellungnahmen festgehalten, dass *„mittelfristig über die vorgesehenen Initialsaatmaßnahmen und einer geeigneten Flächenpflege eine deutliche Aufwertung der Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht und von einer Steigerung der örtlichen Artenvielfalt auszugehen ist“*. Hinsichtlich etwaiger Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird in den Stellungnahmen *„insbesondere auf das vorgesehene deutliche Abrücken der PV-Betriebsfläche von den Kanten der Plateaufläche Richtung Norden und Westen durch die Freihaltung einer säumenden Grüngürtelfläche (Ggü)“* hingewiesen. Prominente

Sichtbeziehungen von frequentierten Blickpunkten der Umgebung auf die PV-Betriebsfläche sind nicht gegeben.“

Die Sicherstellung der vom Büro für Landschaftsplanung „LAND.IN.SICHT“ in der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 20.01.2025 unter Punkt (2) angeführten Begleitmaßnahmen ist durch die vorliegende Verpflichtungserklärung der Abteilung Umwelt- u. Energiewirtschaft (RU3) des Amtes der NÖ Landesregierung gegeben (siehe unten) und wäre bei der Einreichung der Beschlussunterlagen der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung beizulegen.

Hinsichtlich aller weiteren im naturschutzfachlichen Gutachten vom Jänner 2024 vom Büro „LAND.IN.SICHT“ im Kapitel 8 angeführten und nachfolgend nochmals aufgezählten Minderungsmaßnahmen, die im Zuge der Errichtung und des Betriebes der Photovoltaikanlage zu berücksichtigen wären, ist Folgendes festzustellen:

- *Freihaltung mindestens 10m breiter Pufferstreifen zu allen benachbarten Gehölzstrukturen*
- *Ersatz der örtlichen Grünlandfläche auf der abgedeckten Deponie durch Anlage einer standortgemäßen extensiven Wiesenfläche als biodiversitätsfördernde Maßnahme und Gewährleistung einer geeigneten Flächenpflege (Mahd, Neophytenmanagement u.a.)*
- *Vermeidung relevanter Störungen der ggst. Teichfläche durch geeignete Bauführung (keine Verortung von Materiallager- und -manipulationsflächen im Nahbereich der ggst. Teichfläche)*
- *Landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen zur optischen Integration der Photovoltaik-Freiflächenanlage in die Landschaft (randliche Gehölzpflanzungen u.a.)*

Die o.a. Minderungsmaßnahmen sind einerseits aufgrund der nunmehr vorgesehenen Widmungsfestlegungen („Ggü“-Widmung abseits der Plateau-Bereiche und somit deutliche Reduktion der „Gpv“-Widmungsflächen auf artenarme bzw. für das Landschaftsbild nicht relevante Bereiche) bereits erfüllt (siehe unten Beschlussplan). Andererseits können diese Minderungsmaßnahmen – insbesondere hinsichtlich Artenschutz und Landschaftsbild – aufgrund der Aussagen der ergänzenden naturschutzfachlichen Stellungnahmen vom November 2024 bzw. Jänner 2025 aber auch aufgrund der vorliegenden Verpflichtungserklärung der Abteilung RU3 vom März 2025 entkräftet bzw. sichergestellt werden.

Berücksichtigung des Umweltberichtes

Es wird diesbezüglich auf die "Ausgleichs- und Monitoringmaßnahmen" des Umweltberichts im Zuge der öffentlichen Auflage, Seite 24, Kapitel G.5. verwiesen. Die Ausgleichs- und Monitoringmaßnahmen werden hinsichtlich der o.a. textlichen Ausführungen bzw. ergänzenden naturschutzfachlichen Stellungnahmen im Zuge der Beschlussfassung ergänzt. Der Umweltbericht wird gemäß der „Zusammenfassenden Empfehlung“, Kapitel G.6., Seite 24 der Auflageunterlagen, in vollem Umfang

berücksichtigt. Diesbezüglich wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der artenschutzrelevanten Minderungsmaßnahmen durch die Verpflichtungserklärung der Abteilung Umwelt- u. Energiewirtschaft (RU3)“ des Amtes der NÖ Landesregierung gesichert ist.

WEITERE VORGANGSWEISE:

Es könnte der geplante Änderungspunkt gemäß dem unten dargestellten Verordnungstextentwurf (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen und des "Umweltberichtes") beschlossen werden.

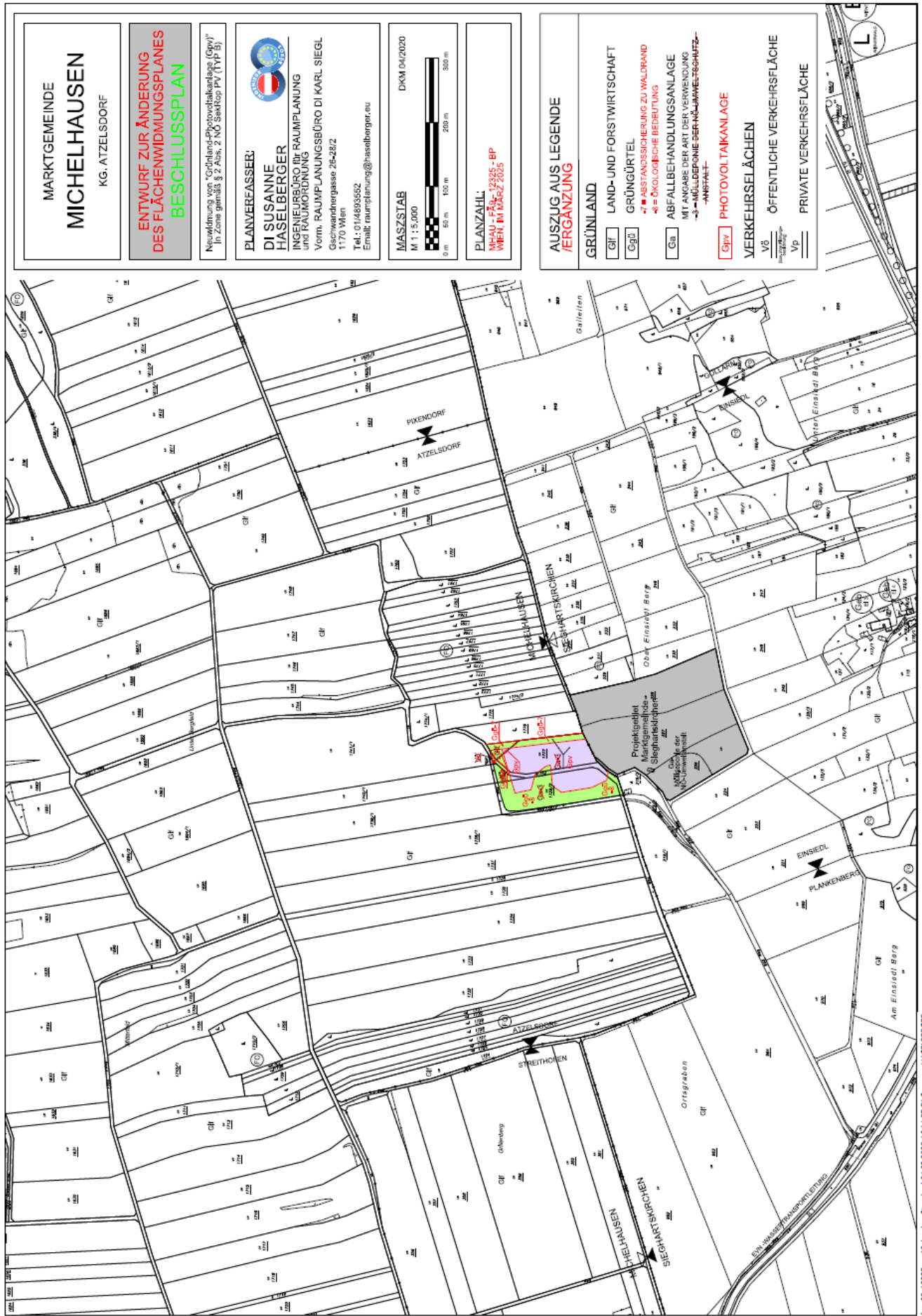
Während der öffentlichen Auflagefrist ist keine Stellungnahme zum gegenständlichen Änderungspunkt eingelangt.

VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Michelhausen beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen und des „Umweltberichtes“) folgende

V E R O R D N U N G

- § 1: Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Michelhausen in der Katastralgemeinde Atzelsdorf abgeändert (Änderungspunkt in - gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf - abgeänderter Form).
- § 2: Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: MHAU-FÄ9-12325) – verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne HASELBERGER, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien – ist gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung (LGBL. 8000/2 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3: Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft



MARKTGEMEINDE
MICHELHAUSEN
KG. ATZELSDORF

**ENTWURF ZUR ÄNDERUNG
DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES
BESCHLUSSPLAN**

Neuwidmung von "Grünländ-Photovoltaikanlage (Gpvt)"
In Zone gemäß § 2 Abs. 2 NO Sektop PV (TYP B)

PLANVERFASSEER:
**DI SUSANNE
HASELBERGER**
INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG
UND RAUMORDNUNG
Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL
Geschwandnergasse 25-28/2
1170 Wien
Tel.: 01/4893552
E-mail: raumplanung@haselberger.eu

MASZSTAB
M 1 : 5.000
DKM 04/2020
0 m 50 m 100 m 200 m 300 m

PLANZAHL:
MKAU - 53 - 01 - 12325 - BP
WIEN IM MÄRZ 2025

**AUSZUG AUS LEGENDE
/ERGÄNZUNG**

GRÜNLÄND
GfL LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
Ggü GRÜNGÜRTEL

77 ABSTANDSSICHERUNG ZU WALDRAND
40 ÖKOLOGISCHE BEDEUTUNG

GB ABFALLBEHANDLUNGSANLAGE
MIT ANGABE DER ART DER VERWENDUNG
-> MÜLLDEPONE BERÜHMUNGSSCHUTZ-
-ANSTALT

Gpvt PHOTOVOLTAIKANLAGE

VERKEHRSELÄCHEN
VÖ ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄHLE
Vp PRIVATE VERKEHRSFÄHLE

file_09_12325_ar_10_buIdgn_Standard 04.03.2025 16:14:57 DI Susanne HASELBERGER

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Beilagen
RU3-U-698/040-2021 1
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.ru3@noel.gv.at
Fax: 02742/9005-14350 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug Bearbeitung Durchwahl Datum
Mag. Christoph Urbanek * 11. März 2025

Betrifft
Antrag Flächenumwidmung - PV Nachnutzung: Deponien NUA Tulln

Sehr geehrter Herr Mag. Holzmann,

Im Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Michelhausen (PZ.: MHAU-FÄ9-12325) bzw. der Marktgemeinde Sieghartskirchen (PZ.: SIHA-FÄ23-12720) ist u.a. die Neuwidmung von „Grünland-Photovoltaikanlage (Gpv)“ im Bereich der ehemaligen Deponiefläche NUA Tulln vorgesehen (siehe Übersichtsplanarstellung in der beiliegenden naturschutzfachlichen Stellungnahme).

Das Land Niederösterreich als Grundeigentümer verpflichtet sich die vom Büro für Landschaftsplanung „LAND.IN.SICHT“ in der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 20.01.2025 unter Punkt (2) angeführten Begleitmaßnahmen im Zuge der Errichtung und des Betriebes der Photovoltaikanlage zu berücksichtigen bzw. umzusetzen und diese Verpflichtung auch an allfällige Pächter der betroffenen Deponieflächen und/oder Errichter und Betreiber der Photovoltaikanlage zu überbinden.

In der Beilage zu diesem Schreiben finden Sie die naturschutzfachliche Stellungnahme vom 20.01.2025 (Verfasser: Büro für Landschaftsplanung „LAND.IN.SICHT“).

NÖ Landesregierung
Im Auftrag
Dipl.-Ing. P u n e s c h



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noel.gv.at/amtssignatur

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat möge nach Erörterung des „Umweltberichts“ die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Michelhausen in der KG Atzelsdorf laut den oben festgehaltenen Beschlussunterlagen, MHAU-FÄ9-12325 (Verordnungstext samt Beschlussplan) beschließen.

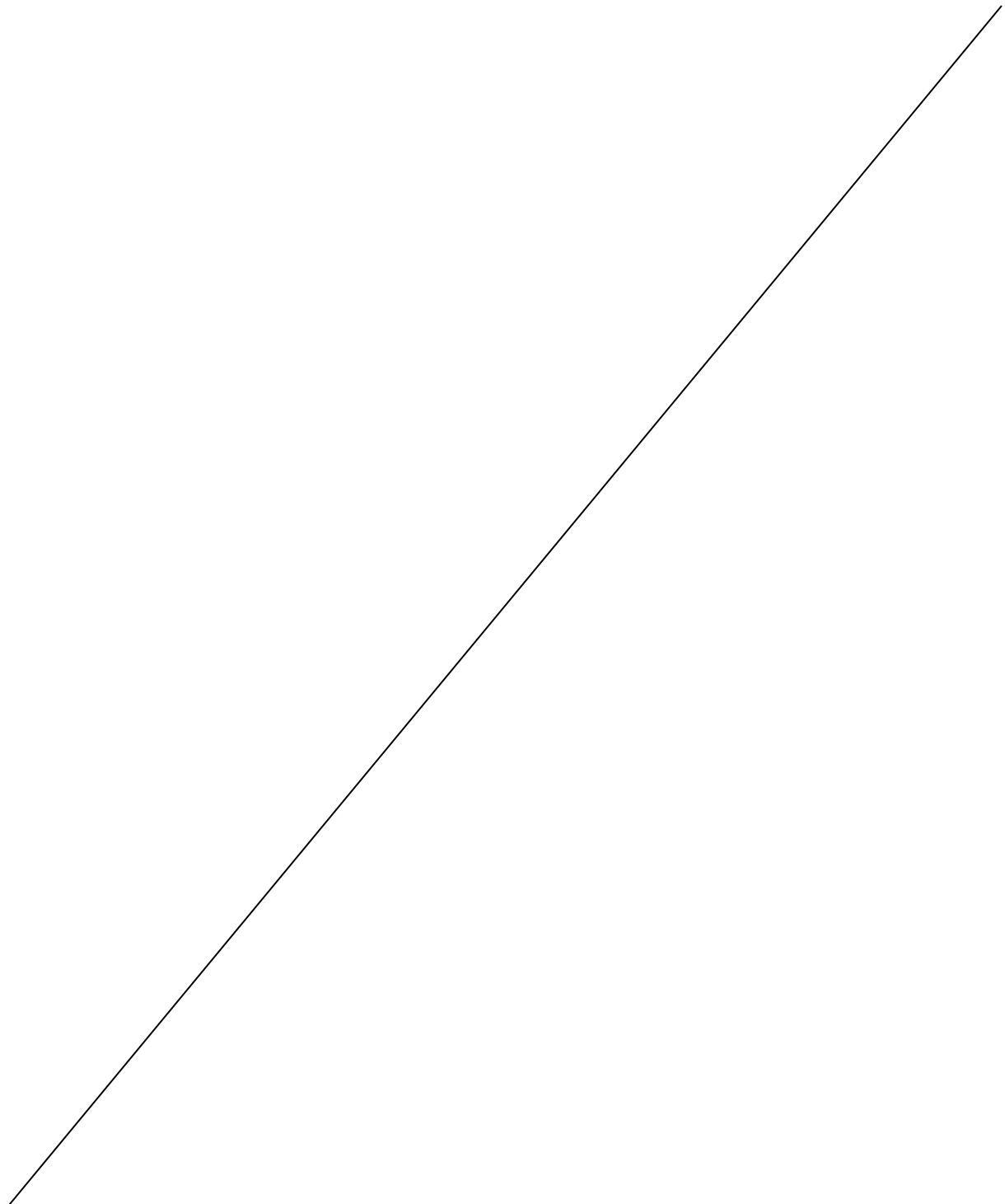
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 11

Dienstbarkeitsvertrag mit Netz Niederösterreich GmbH betreffend Grst. Nr. 1540/4, KG Michelndorf (Trafostation)

Der Bürgermeister legt nachstehenden Dienstbarkeitsvertragsentwurf mit der Netz Niederösterreich GmbH vor:



V2024/0961

Anlage:

TST Michelndorf Pottenbrunner Hauptstraße samt Anschlussleitungen

Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133 p), EVN Platz, A-2344 Maria Enzersdorf (im Folgenden kurz „Netz NÖ“ genannt) einerseits und

**Marktgemeinde Michelhausen (Öffentliches Gut); Anteil 1/1
A-3451 Michelhausen, Tullner Straße 16**

(im Folgenden kurz „Grundeigentümer“ genannt), andererseits wie folgt:

1. Der Grundeigentümer räumt der Netz NÖ und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Anlage samt den zugehörigen Erdungsanlagen – im Folgenden kurz Anlagen genannt - das dingliche Recht der Dienstbarkeit auf Bestanddauer der Anlagen ein, auf dem in der Katastralgemeinde gelegenen Grundstück

KG Nr	Katastralgemeinde	GstNr	EZ	GBNr	Grundbuch	Beanspruchung
20150	Michelndorf	1540/4	479	20150	Michelndorf	Trafostation samt zugehöriger Mess-, Steuer-, Fernmelde- und Datenübertragungseinrichtungen mit einer Dienstbarkeitsfläche von 1,5m rund um den Stationskörper und zu und wegführender Anschlusskabelleitungen

die bezeichneten Anlagen zu errichten und im Luftraum und/oder unter der Erde zu führen, wobei die Dienstbarkeitsstreifenbreite bei nicht forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken 1,5 m links und 1,5 m rechts der Leitungssachse (insgesamt 3 m) beträgt, die fertiggestellten Anlagen zu betreiben, zu überprüfen, zu erneuern und umzubauen und daran alle erforderlichen Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen, die den sicheren Betrieb und Bestand der Anlagen hinderlichen oder gefährdenden Bäume, Äste und das Strauchwerk zu entfernen und zu diesen Zwecken dieses Grundstück jederzeit zu betreten und, soweit notwendig und zweckmäßig, unter tunlichster Schonung durch Verwendung möglichst kurzer Zufahrtswege zu den Anlagen mit entsprechenden Baugeräten und Fahrzeugen zu befahren sowie Baumaterialien zu transportieren.

Dementsprechend verpflichtet sich der Grundeigentümer gegenüber Netz NÖ und ihren Rechtsnachfolgern, den Bestand und Betrieb dieser Anlagen samt allen vorstehend genannten Arbeiten und Vorkehrungen zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung derselben zur Folge haben könnte, sowie keine Baumpflanzungen auf dem Dienstbarkeitsstreifen ohne Zustimmung der Netz NÖ vorzunehmen.

Die Ausführung von Baulichkeiten und die Durchführung von Bauarbeiten, die Erdbewegungen erforderlich machen, sind innerhalb des Dienstbarkeitsstreifens bei Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften und im Einvernehmen mit Netz NÖ möglich. Netz NÖ ist zeitgerecht von der Durchführung der Arbeiten zu verständigen. Netz NÖ wird dort, wo es zweckmäßig erscheint, unentgeltlich ein Aufsichtsorgan beistellen, um eine Beschädigung der Anlagen zu vermeiden.

2. Die Einräumung dieser dinglichen Rechte erfolgt in Erfüllung von gesetzlich bestehenden Verpflichtungen zur Sicherstellung der Errichtung, des Bestandes und Betriebes von Versorgungsleitungen und -anlagen. Die gegenständliche Anlage wird auch für die Errichtung und den Betrieb von Kommunikationslinien gemäß § 57 Telekommunikationsgesetz 2021 idgF (Mitverlegung) genutzt und gemäß Telekom-Richtsatzverordnung entschädigt. Für alle dadurch hervorgerufenen vermögensrechtlichen und wirtschaftlichen Nachteile verpflichtet sich Netz NÖ dem Grundeigentümer eine einmalige Entschädigung in der Höhe von

exklusive Umsatzsteuer **EUR 0**

(in Worten: Euro NULL.....)

und sofern Umsatzsteuer fließt

inklusive Umsatzsteuer **EUR 0**

(in Worten: Euro NULL.....)

zu bezahlen. Derartige Zahlungen können steuerliche Einnahmen darstellen. Dieser Betrag ist vor tatsächlicher Grundinanspruchnahme fällig.

3. Darüber hinausgehend verpflichtet sich Netz NÖ, jeden bei den Arbeiten zur Errichtung, Instandhaltung und Betrieb verursachten erweislichen Schaden (insbesondere Flurschaden, Bewirtschaftungsschwermis, ursächlich bedingter Folgeschaden), welcher durch die Ausübung der unter Punkt 1 eingeräumten Rechte hervorgerufen wird, jeweils angemessen bar zu ersetzen. Der Ersatz der durch den bloßen Bestand und der vertragsgemäßen Ausübung der eingeräumten Rechte hervorgerufenen vermögensrechtlichen und wirtschaftlichen Nachteile ist im Entgelt des Punktes 2 inbegriffen. Netz NÖ wird den/die Grundeigentümer gegen Schadenersatzansprüche Dritter, welche sich aus der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen ergeben können, schad- und klaglos halten und über Aufforderung des Grundeigentümers nach Beendigung des Vertragsverhältnisses den früheren Zustand und bestimmungsgemäßen Gebrauch der in Anspruch genommenen Grundflächen nach Möglichkeit und wirtschaftlicher Vertretbarkeit wiederherstellen. Kann der bestimmungsgemäße Gebrauch der in Anspruch genommenen Grundflächen nicht wiederhergestellt werden, wird Netz NÖ eine einmalige Entschädigung leisten.

4. Die Kosten der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages bzw. einer allfälligen Löschung der Servitutsrechte durch die Netz NÖ sowie die Gebühren trägt Netz NÖ, jedoch nicht allfällige Kosten für eine rechtsfreundliche Vertretung.

5. Der Grundeigentümer gibt seine ausdrückliche Zustimmung, dass ohne sein weiteres Einvernehmen die Dienstbarkeiten im Umfange des Punktes 1 dieses Vertrages ob dem in der Katastralgemeinde

KGnr	Katastralgemeinde	GstNr	EZ	GBNr	Grundbuch
20150	Michelndorf	1540/4	479	20150	Michelndorf

gelegenen Grundstück als dienendes Grundstück zugunsten der Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133 p) und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Anlagen grundbücherlich einverleibt werden.

6. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, die zur grundbücherlichen Einverleibung allenfalls noch weiters notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen.

7. Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche aus diesem Vertrag resultierenden Rechte und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft(en) bzw. der Anlagen zu übertragen. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, welche in Verwahrung von Netz NÖ verbleibt. Der Grundeigentümer erhält eine Abschrift.

8. Entschädigungen bzw. Einkünfte im Zusammenhang mit der Einräumung von Leitungsrechten gemäß § 107 Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988) bzw. § 24 Abs. 7 Körperschaftsteuergesetz 1988 (KStG 1988) unterliegen einem Steuerabzug. Netz NÖ als Abzugsverpflichtete hat diesen Steuerabzug vorzunehmen und die einbehaltenen Beträge an die Finanzverwaltung abzuführen. Zu diesem Zweck hat der Entschädigungsempfänger die Sozialversicherungsnummer bzw. Abgabekonto(Steuer-)nummer Netz NÖ bekannt zu geben. Auszahlungen nach Maßgabe dieses Vertrages können erst nach Vorliegen dieser Daten erfolgen. Körperschaften öffentlichen Rechts und von der unbeschränkten Steuerpflicht befreite Körperschaften haben eine Steuerbefreiung im Einzelfall bekannt zu geben.

....., am

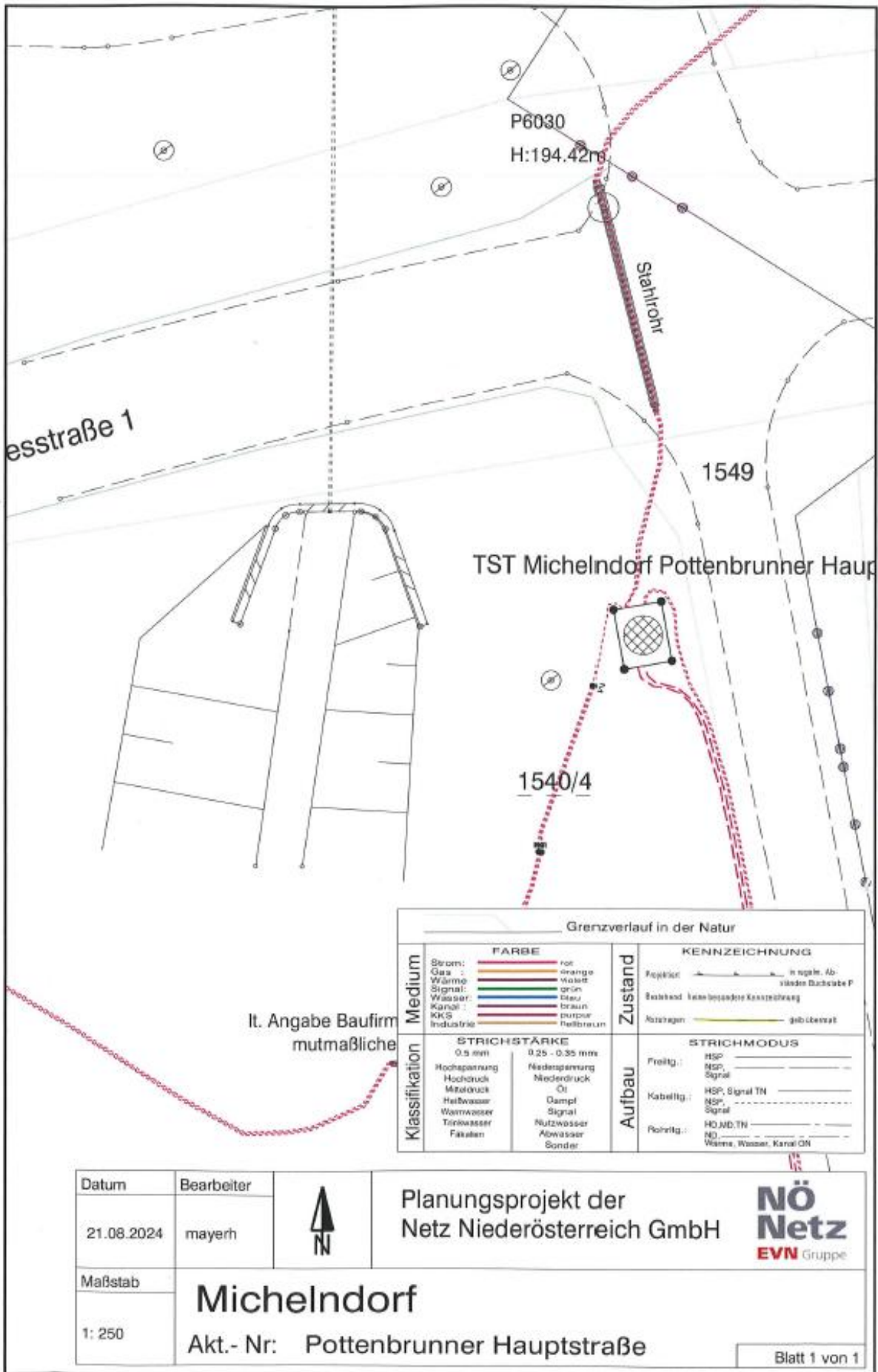
Bürgermeister

geschäftsführender Gemeinderat

Beschlußfassung in der Gemeinderatsitzung vom _____

Gemeinderat

Gemeinderat



Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat möge beschließen, der Netz NÖ das dingliche Recht der Dienstbarkeit für die Errichtung einer Trafostation auf dem Grundstück Nr. 1540/4 der KG Michelndorf entsprechen dem oben dargestellten Dienstbarkeitsvertragsentwurf einzuräumen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 12

Widmung der Teilfläche 2 (3 m²) des Grundstückes Nr. 1583 der KG Pixendorf ins öffentliche Gut laut Teilungsplan der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13490, vom 10.02.2025

Der Bürgermeister legt den Teilungsplan der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13490, vom 10.02.2025, betreffend das Grundstück Nr. 1570/1 der KG Pixendorf vor.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat möge beschließen, dass laut Teilungsplan der Fa. TERRAGON Vermessung ZT-GmbH, GZ 13490, vom 10.02.2025, betreffend das Grundstück Nr. 1583 der KG Pixendorf,

... folgendes Trennstück des nachstehenden Grundstückes in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Michelhausen gewidmet und bei den Eigentümern des folgenden Grundstückes abgeschrieben wird:

Trennstück	von GST	EZ	KG	Ausmaß	zu GST	EZ
2	1583	535	Pixendorf	3 m ²	1576	141

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 13

Widmung der Teilfläche 2 (3 m²) des Grundstückes Nr. 1570/1 der KG Pixendorf ins öffentliche Gut laut Teilungsplan der Fa. di wotruba-oesterreicher-buchmann zt. gesellschaft für vermessungswesen mbh, GZ wob-4717-24, vom 22.11.2024

Der Bürgermeister legt den Teilungsplan der Fa. di wotruba-oesterreicher-buchmann zt. gesellschaft für vermessungswesen mbh, GZ wob-4717-24, vom 22.11.2024, betreffend das Grundstück Nr. 1570/1 der KG Pixendorf vor.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat möge beschließen, dass laut Teilungsplan der Fa. di wotruba-oesterreicher-buchmann zt. gesellschaft für vermessungswesen mbh, GZ wob-4717-24, vom 22.11.2024, betreffend das Grundstück Nr. 1570/1 der KG Pixendorf,

... folgendes Trennstück des nachstehenden Grundstückes in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Michelhausen gewidmet und bei den Eigentümern des folgenden Grundstückes abgeschrieben wird:

Trennstück	von GST	EZ	KG	Ausmaß	zu GST	EZ
2	1570/1	143	Pixendorf	3 m ²	1491	141

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 14

Löschung des Wiederkaufsrechts betreffend Liegenschaft EZ 554 KG Michelndorf (Hedwig und Johann Messerer)

Der Bürgermeister legt das Ansuchen der Grundeigentümer Hedwig und Johann Messerer, um Zustimmung zur Löschung des Wiederkaufsrechts laut Kaufvertrag vom 14.05.1997 betreffend die Liegenschaft EZ 554 der KG Michelndorf vor.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat möge der Löschung des Wiederkaufsrechts laut Kaufvertrag vom 14.05.1997 betreffend die Liegenschaft EZ 554 der KG Michelndorf zustimmen.

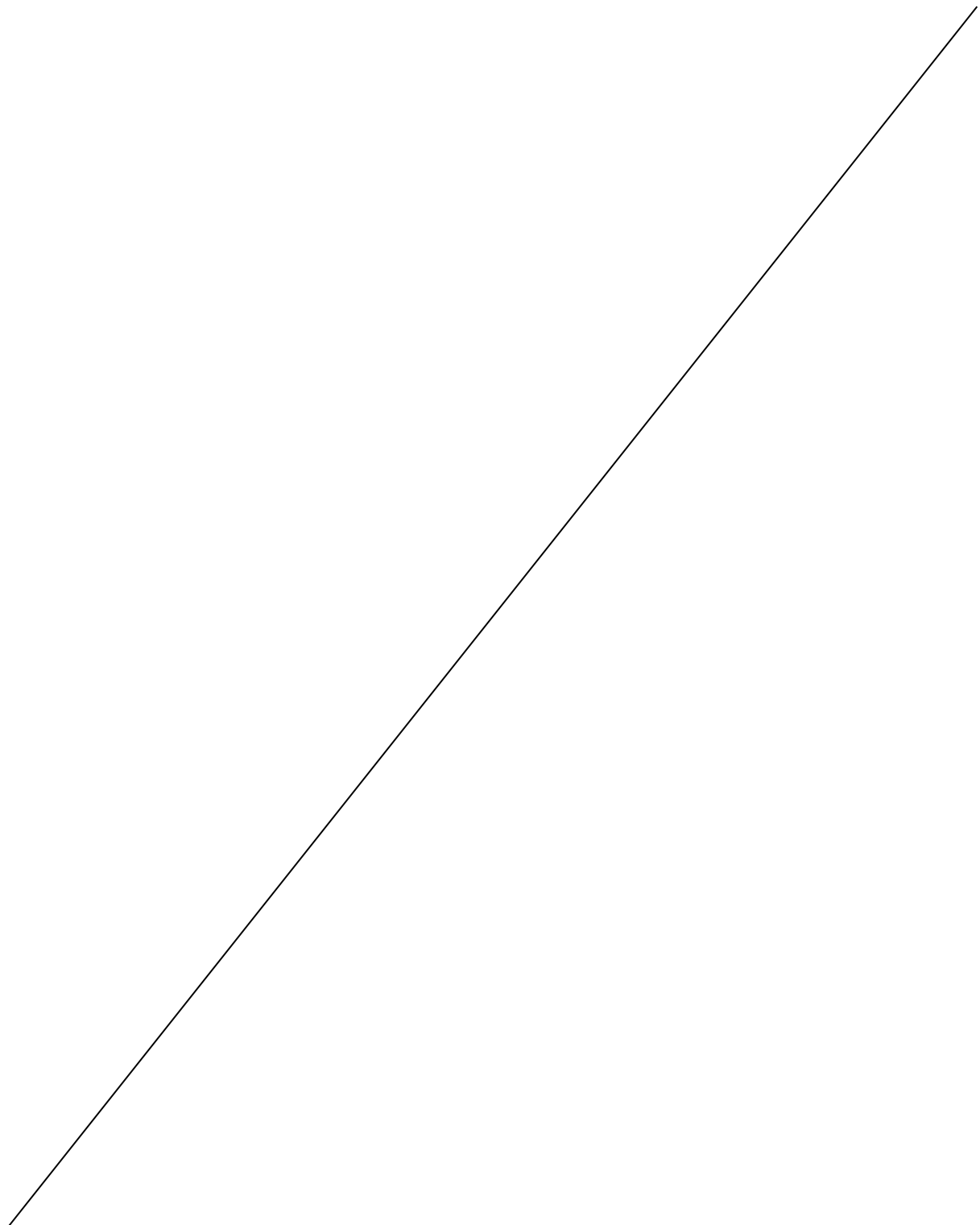
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 15 neu

Auftragsvergabe ABA 20 - Kanalinspektion 2025 MG Michelhausen - Hochwasserschäden

Der Bürgermeister legt nachstehenden geprüften Vergabevorschlag der PT Ing. Peter TRETTNER Planung und Bauleitung GmbH vom 21.03.2025 für die Durchführung der Kanalinspektion der Hochwasserschäden 2024 in der Marktgemeinde Michelhausen vor:



MARKTGEMEINDE MICHELHAUSEN

ABA 20 - Kanalinspektion 2025 MG Michelhausen

Hochwasserschäden

ANGEBOTSEINHOLUNG – Angebotsöffnung 21-03-2025 / 14:15 Uhr

PRÜFBERICHT VERGABEVORSCHLAG

WIEN, 21. März 2025

PT-TRATTNER
PT ING. PETER TRATTNER PLANUNG UND BAULEITUNG GMBH
A-1190 Wien, Heiligenstädter Straße 51/2B
T: +43 (0) 1 505 27 43-390 - office@trattner-gmbh.at

PZ: 202440 0021

PT-TRATTNER
PT ING. PETER TRATTNER PLANUNG UND BAULEITUNG GMBH

Heiligenstädter Str. 51/2b, 1190 Wien
+43 (0) 1505 27 43-390
office@trattner-gmbh.at
www.trattner-gmbh.at

INHALT

1.	ALLGEMEINES	1
1.1.	KURZBESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS	1
1.2.	AUSSCHREIBUNG	1
2.	ANGEBOTSLISTE.....	2
3.	AUSSCHIEDUNGEN.....	2
4.	VERGABEVORSCHLAG	3

BEILAGEN ZUM PRÜFBERICHT

- ⇒ **NIEDERSCHRIFT DER ANGEBOOTSÖFFNUNG**
- ⇒ **ANGEBOT FA. QUABUS**

PRÜFBERICHT - VERGABEVORSCHLAG

1. ALLGEMEINES

1.1. KURZBESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS

Die gegenständliche Angebotseinholung beinhaltet die Durchführung der Kanalinspektion der Hochwasserschäden 2024 in der Marktgemeinde Michelhausen.

1.2. AUSSCHREIBUNG

Für die Leistungen wurden namens der Marktgemeinde Michelhausen vom Büro PT Ing. Peter Trattner Planung und Bauleitung GmbH Angebote nach dem Billigstbieterprinzip eingeholt.

Die Angebote wurden entsprechend ÖNORM A 2050 rechnerisch geprüft und gegebenenfalls korrigiert.

Teil- und Alternativangebote waren nicht zulässig.

Folgende Firmen wurden zur Angebotslegung eingeladen:

⇒ **HydroIngenieure Kanaltechnik**
Gewerbstrasse 4-6
3494 Stratzdorf

⇒ **Fa. Quabus GmbH**
Gewerbeallee 3
4221 Steyregg

⇒ **Rohrnetzprofis**
Obervellach 168
9821 Obervellach

⇒ **Strabag**
Donau-City-Str. 9
1220 Wien

2. ANGEBOTSLISTE

Bis zum Angebotsabgabetermin am 21. März 2025 um 14:00 Uhr haben drei von vier eingeladenen Firmen Angebote abgegeben. Die Angebotseröffnung erfolgte am 21. März 2025 um 14:15.

<i>Nr.</i>	<i>Firma</i>	<i>GESAMTPREIS netto (inkl. Nl.) EUR</i>	<i>Nachlass %</i>	<i>Diff. EUR</i>	<i>Diff. %</i>
01	Rohrnetzprofis Obervellach 168 9821 Obervellach	39 412,50	-	2 573,50	6,99
02	STRABAG Donau-City-Str. 9 1220 Wien	40 350,47	-	3 511,47	9,53
03	Fa. Quabus GmbH Gewerbeallee 3 4221 Steyregg	36 839,00		0,00	0,00
	HydroIngenieure Kanaltechnik Gewerbestrasse 4-6 3494 Stratzdorf	nicht abgegeben			

3. AUSSCHIEDUNGEN

Es mussten keine Angebote ausgeschieden werden.

4. VERGABEVORSCHLAG

Die Prüfung und Beurteilung der Angebote erfolgt entsprechend den Vergaberichtlinien und dem Regelblatt für Vergaben im Bereich der Siedlungswasserwirtschaft.

Billigstbieter für die Durchführung für die **Kanalinspektion 2025 MG Michelhausen Hochwasserschäden** ist die Firma:

Fa. Quabus GmbH
Gewerbeallee 3
4221 Steyregg

gemäß dem Angebot vom 21-03-2025 mit einer

Angebotssumme (exkl. USt.)	EUR	36 839,00
zuzüglich 20 % Umsatzsteuer	EUR	7.367,80
Angebotssumme - zivilrechtlicher Preis (inkl. USt.)	EUR	44.206,80

Dringlichkeitsantrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge entsprechend dem oben dargestellten Vergabevorschlag der PT Ing. Peter TRETNER Planung und Bauleitung GmbH vom 21.03.2025 die Fa. Quabus GmbH, 4221 Steyregg, mit der Durchführung der Kanalinspektion 2025 der Hochwasserschäden in der Marktgemeinde Michelhausen zum Preis von € 36.839,00 exkl. USt. beauftragen.

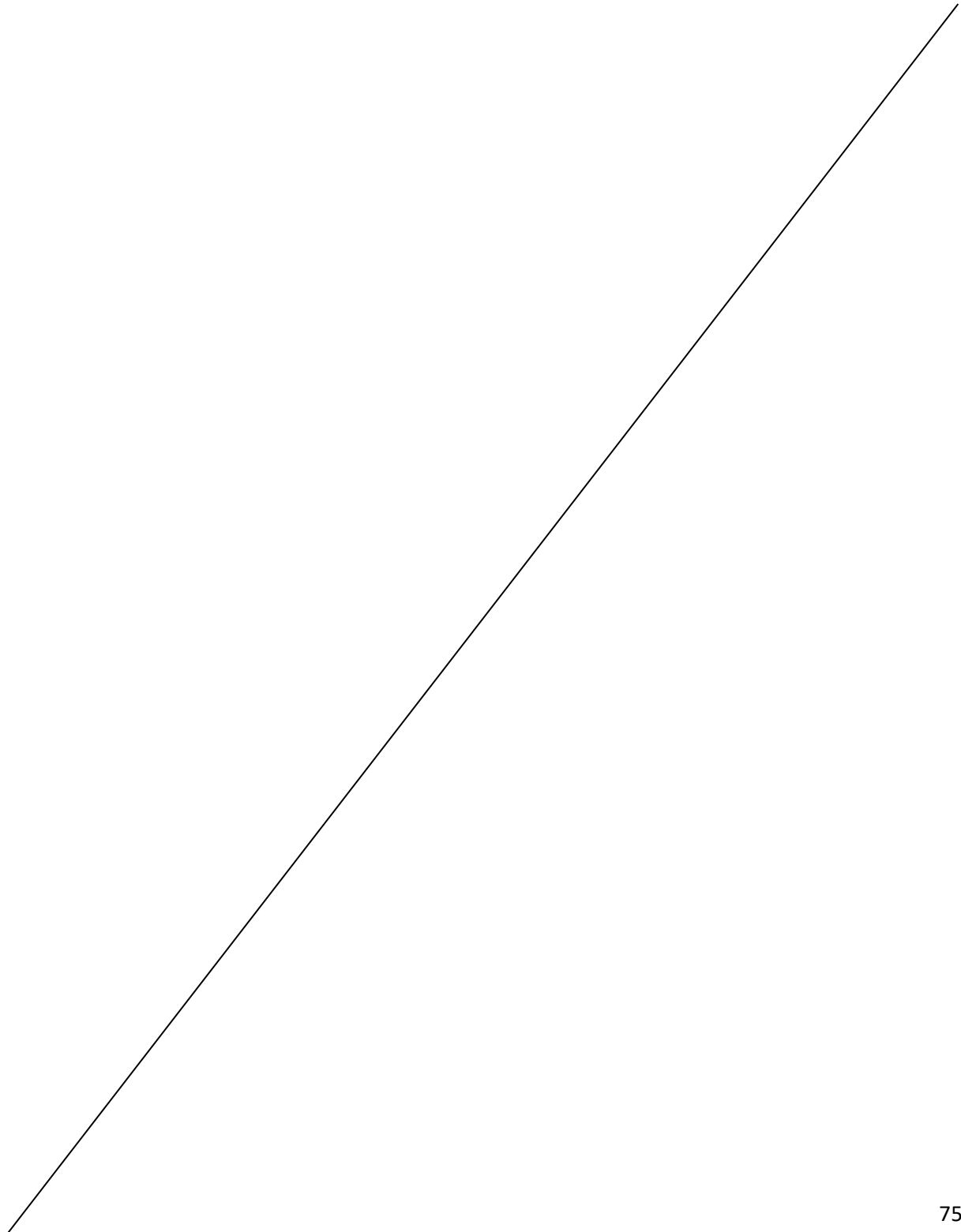
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 16 neu

Auftragsvergabe Pumpwerksanierungen – Hochwasserschäden

Der Bürgermeister berichtet, dass durch das Hochwasser 2024 einige Schäden an den gemeindeeigenen Kanal-Pumpwerken verursacht wurden. Für die Sanierung wurde nachstehendes Angebot der Fa. Sulzer Austria GmbH, 2351 Wiener Neudorf, welche den gesamten Abwasserverband betreut, vom 25.03.2025 eingeholt:



Flow Equipment Division
Sulzer Austria GmbH
IZ-NÖ-Süd, Straße 2c, M27
2351 WIENER NEUDORF, Austria
Telefon: +43 02236 642 61
www.sulzer.com

SULZER

Marktgemeinde Michelhausen
Tullnerstraße 16
3451 Michelhausen

Sulzer Kontakt: Patrick Wildner
Telefon : +43 664 888 64 097
E-Mail : patrick.wildner@sulzer.com
Außendienstkontakt: Peter Wrabec
Telefon: +43 2236 64261 128
E-Mail : peter.wrabec@sulzer.com
Datum : 25.03.2025

Angebots-Nr. 012216173 - Revision 2
(Bitte bei jedem Schriftwechsel angeben)

Projekt: Pumpwerk Sanierungen
Ihre Kundennummer 271892

Sehr geehrte Damen und Herren ,

Danke für Ihre Anfrage.
Anbei übersenden wir Ihnen unser Angebot entsprechend Ihrer Anfrage

In der Überzeugung Ihnen ein technisch und kaufmännisch optimales Angebot zu unterbreiten sehen wir
einer Auftragserteilung mit Freude entgegen.
Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beste Grüße,

Sulzer Austria GmbH

i. V. Patrick Wildner

i. V. Peter Reikl

Sulzer Austria GmbH
A-2351 Wiener Neudorf, IZ-NÖ-Süd, Straße 2c, Obj. M27
A-5071 Wals-Siezenheim, Dr.-Hans-Lechner-Straße 6
A-4600 Wels, Kienzlstraße 13
A-8074 Raasdorf, Dr. Auner Straße 2, 2.OG

Phone: 02236 64261
Phone: 0662 642 365
Phone: 07242 606 920
Phone: 0316 40 51 40

Bankverbindung:
CommerzbankAG
IBAN: AT49 1967 5001 0278 7900
BIC: COBAATWXXX

Handelsgericht Wien
Firmenbuch Nr. FN 82678k
UID ATU 19453909
ARA-Lizenz Nr. 14182
office-austria@sulzer.com

Angebot: 012216173Revision 2
25.03.2025

Lieferumfang

Pos.	Beschreibung	Menge	Stückpreis	Summe
22.1	Sulzer Abwasser-Tauchmotorpumpe ABS Piranha-S26/2D-EX-400V/50 – DI – 20m Kabel PRB231111214111	2	1.899,00	3.798,00
22.2	Leiter mit Einstiegshilfe Schachttiefe 3m	1	1.772,00	1.772,00
22.3	Anschluss und Inbetriebnahme der neuen Pumpen	1	971,00	971,00
26.1	Leiter mit Einstiegshilfe Schachttiefe 1,3m	1	1.143,00	1.143,00
28.1	Sulzer Abwasser-Tauchmotorpumpe ABS XFP-PE1-100C-VX.1-PE29/4C-EX – 20m Kabel GX3312121111211	1	2.938,00	2.938,00
28.2	Armaturen DN100 2x Kugelrückschlagventil + 2x Absperrschieber	1	1.438,00	1.438,00
28.3	Leiter mit Einstiegshilfe + Armaturentausch Schachttiefe 5m	1	3.995,00	3.995,00
28.4	Anschluss und Inbetriebnahme der neuen Pumpe	1	579,00	579,00
30.1	Sulzer Abwasser-Tauchmotorpumpe ABS XFP-PE1-80C-VX.4-PE15/4C-EX – 20m Kabel GX1U12421111211	2	2.612,00	5.224,00
30.2	Leiter mit Einstiegshilfe Schachttiefe 5,4m	1	2.000,00	2.000,00
30.3	Anschluss und Inbetriebnahme der neuen Pumpe	1	971,00	971,00
Zwischensumme				24.829,00
Gesamtpreis in Euro				€ 24.829,00

Alle angegebenen Preise verstehen sich zuzüglich gesetzlicher MwSt.

Sulzer Austria GmbH
A-2351 Wiener Neudorf, IZ-NÖ-Süd, Straße 2c, Obj. M27
A-5071 Wals-Siezenheim, Dr.-Hans-Lechner-Straße 6
A-4600 Wels, Kienzlstraße 13
A-8074 Raasdorf, Dr. Auner Straße 2, 2.OG

Phone: 02236 64261
Phone: 0662 642 365
Phone: 07342 606 920
Phone: 0316 40 51 40

Bankverbindung:
CommerzbankAG
IBAN: AT49 1967 5001 0278 7900
BIC: COBAATWXXX

Handelsgericht Wien
Firmenbuch Nr. FN 82678k
UID ATU 19453909
ABA-Lizenz Nr. 14182
office-austria@sulzer.com

Angebot: 012216173Revision 2
25.03.2025



Angebotskonditionen: Unsere Lieferungen unterliegen den allgemeinen Geschäftsbedingungen von Sulzer Pumps, sofern keine andere Vereinbarung in schriftlicher Form getroffen wurde. Falls nicht als Anlage beigefügt, so können diese auf der Internetseite <https://www.sulzer.com/terms> eingesehen werden. Gerne senden wir Ihnen eine Kopie auf Anforderung zu.

Lieferbedingungen: DAP Michelhausen

Zahlungsbedingungen: 30 Tage netto

Lieferzeit: nach Vereinbarung

Bindefrist: 24.04.2025

Gewährleistungsfrist: Standard

Sulzer Austria GmbH
A-2351 Wiener Neudorf, IZ-NÖ-Süd, Straße 2c, Obj. M27
A-5071 Wals-Siezenheim, Dr.-Hans-Lechner-Straße 6
A-4600 Wels, Kienzlstraße 13
A-8074 Raasdorf, Dr. Auner Straße 2, 2.OG

Phone: 02236 64261
Phone: 0662 642 365
Phone: 07242 606 920
Phone: 0316 40 51 40

Bankverbindung:
CommerzbankAG
IBAN: AT49 1967 5001 0278 7900
BIC: COBAATWXXXX

Handelsgericht Wien
Firmenbuch Nr. FN 82678k
UID ATU 19453909
ARA-Lizenz Nr. 14182
office-austria@sulzer.com

Pumpwerk 22: Bäckerkreuzgasse**22.1 2 Sulzer - Zerkleinerungs-Tauchmotorpumpe PIRANHA®**
zur Förderung von ungereinigtem, fäkalhaltigem Abwasser.

Kompaktes Blockaggregat in explosionsgeschützter Ausführung entsprechend ATEX Ex II 2G Eex d IIB T4.
Strömungsoptimiertem Hydraulikkörper sowie doppeltem Zerkleinerungssystem bestehend aus:
Spezialgehärtetem 5-Nocken Schneidrotor mit wellenförmigem Scherkantengegenring sowie innenliegendem *ContraBlock™* System.

Motor druckdicht gekapselt, geeignet für hohe Schalthäufigkeit und intermittierenden Betrieb, inkl. tauschbarer längswasserdichter Leitungseinführung mit Zugentlastung und Knickschutz.

Abdichtung der Sperrölkammer mittels doppelwirkender SiC/SiC-Gleitringdichtung. Temperaturschockfest und drehrichtungsunabhängig.

Kontrolleinheiten:

DI: Elektronischer Leckage-Sensor in der Ölkammer.

TCS: Thermo-Control-System mit automatischer Grenztemperatur-Abschaltung.

Kreiselkammer, Laufrad, Gehäuse aus GG 25.

Motorwelle, Schrauben und Muttern aus rostfreiem Stahl.

Schneidrad korrosionsbeständiger Spezialstahl.

Oberflächenschutz: Acryl-Beschichtung auf Epoxid-Harz-Basis.

Technische Daten:

Förderstrom	Q _(max.)	4,6 l/s
Förderhöhe	H _(max.)	37 m
Motorleistung	P ₁ /P ₂	3,4/2,6 kW
Nennstrom	I	5,6 A
Anlauf		direkt
Spannung	U	400 V
Drehzahl	n	2900 min ⁻¹
Schutzart		IP 68
Isolationsklasse F		155 °C
Kabellänge	l	20 m
Druckstutzen	DN	5/4 "
Gewicht	m	40 kg
Erf. Schachtoffnung		600 mm

Type: **PIRANHA® S26-2 D / EX**

Fabrikat: **Sulzer**

22.2 1 Einstiegsleiter Niro

Holme aus Edelstahl Ø 30 x 2 mm

Sprossen aus Rohr Ø 20 x 1,5 mm,

mit geprägter Trittläche.

Lichte Weite: 300 mm

Tritthöhe: 300 mm

Konsolen aus Flachmaterial, Wandabstand 200 mm

Material: 1.4301

Gesamtkonstruktion unter Schutzgas geschweißt,

im Vollbad gebeizt und passiviert.

Länge: 3770 mm

Angebot: 012216173Revision 2
25.03.2025



- 1 **ausziehbare Einstiegshilfe**
im ausgezogenen Zustand ca. 1000 mm
über Einstiegsebene.
Material: 1.4301
- 1 **Montage**
der genannten maschinellen Ausrüstungsteile
- 22.3 1 **Inbetriebnahme**
der Pumpen bestehend aus:
 - Kontrolle der Anschlüsse
 - Probelauf

Pumpwerk 26: Schieber RÜB Talstraße

- 26.1 1 **Einstiegsleiter Niro**
Holme aus Edelstahl Ø 30 x 2 mm
Sprossen aus Rohr Ø 20 x 1,5 mm,
mit geprägter Trittläche.
Lichte Weite: 300 mm
Tritthöhe: 300 mm
Konsolen aus Flachmaterial, Wandabstand 200 mm
Material: 1.4301
Gesamtkonstruktion unter Schutzgas geschweißt,
im Vollbad gebeizt und passiviert.
Länge: 1030 mm
- 1 **ausziehbare Einstiegshilfe**
im ausgezogenen Zustand ca. 1000 mm
über Einstiegsebene.
Material: 1.4301
- 1 **Montage**
der genannten maschinellen Ausrüstungsteile

Pumpwerk 28: RÜB Bahnhofsring

- 28.1 1 **Sulzer Abwassertauchmotorpumpe EffeX-Reihe XFP PE1/2**
XFP 100C VX 1 PE 29/4 C 50EX
Tauchmotorpumpe mit IE3 Premium-Efficiency Motor

Explosiongeschützte Ausführung EExd II BT4 nach ATEX 94/9/EG.
Ausgelegt für Dauerbetrieb bei Nass- und Trockenaufstellung ohne
zusätzliche Kühlung. Pumpe gem. EMV-Richtlinie 2004/118/EG.
Temperaturanstieg nach NEMA Klasse A.
Der modulare Aufbau aus druckwasserdicht gekapseltem,
voll überflutbarem Motor und der Hydraulik bilden ein kompaktes und
robustes Blockaggregat.
Steckbare und druckwasserdichte Kabeleinführung.
Überwachung der Motortemperatur durch 3 Temperaturschalter (TCS).
Stator nach Isolationsklasse H.
Doppelte, drehrichtungsunabhängige Gleitringdichtung.
Leckageüberwachung durch Feuchtesensor (DI-System).
(Auswertegeräte für DI und TCS nicht im Lieferumfang enthalten).

Hydraulik- und Motordaten:

Art der Hydraulik: Vortex
Lauftradform: Freistromlauftrad

Sulzer Austria GmbH
A-2351 Wiener Neudorf, IZ-NÖ-Süd, Straße 2c, Obj. M27
A-5071 Wals-Siezenheim, Dr.-Hans-Lechner-Straße 6
A-4600 Wels, Kienzlstraße 13
A-8074 Raasdorf, Dr. Auner Straße 2, 2.OG

Phone: 02236 64261
Phone: 0662 642 365
Phone: 07242 606 920
Phone: 0316 40 51 40

Bankverbindung:
CommerzbankAG
IBAN: AT49 1967 5001 0278 7900
BIC: COBAATWXXX

Handelsgericht Wien
Firmenbuch Nr. FN 82678k
UID ATU 19453909
ARA-Lizenz Nr. 14182
office-austria@sulzer.com

Lauftradversion:	.1 (Ø 210 mm)
Kugeldurchgang:	100 mm
Druckstutzen:	DN 100
Max. Wirkungsgrad Hydraulik:	39,20 %
Max. Wirkungsgrad Motor:	86,5 %
Motorleistung elektr. (P ₁):	3,41 kW
Motormennleistung (P ₂):	2,95 kW
Betriebsspannung:	400 Volt / 3~ / 50 Hz
Spannungstoleranz:	± 10 %
Nennstrom (I _N):	6,40 A
Einschaltung:	Direkt (DOL)
Drehzahl:	1437 min ⁻¹
Kabeltype:	H07RN8-F
Kabellänge:	20 m (freies Kabelende)
Schutzart:	IP 68

Werkstoffe:

Motorgehäuse:	GG25 / EN-GJL-250
Kreiselkammer:	GG25 / EN-GJL-250
Lauftrad:	GG25 / EN-GJL-250
Bodenplatte:	GG25 / EN-GJL-250
Motorwelle:	1.4021 (X 20 Cr 13)
Fangbügel:	1.4401 (X5CrNiMo17-12)
Schrauben:	1.4401 (X5CrNiMo17-12)
Gleitringdichtung (primär):	SiC / SiC
Gleitringdichtung (sekundär):	SiC / C
Elastomere:	NBR

Deckanstrich (RAL 9005):	120µm / 2k-Epoxidharz
Gesamtgewicht ohne Kabel:	ca. 94 kg

- 28.2 2 **Keilflachschieber DN 100 / PN 10**
MS- dichtend, Baulänge nach DIN 3202.
Flansche gebohrt nach DIN 2501.
Material GG 20.
- 2 **Kugelrückschlagventil DN 100 / PN 10**
Kugel aus Gummi mit Aluminium-Hohlkern.
Selbstreinigungseffekt durch Freispülen.
Flanschabmessungen nach DIN 2533.
Material GG 20.
Type: **KRV 100**
Fabrikat: **Sulzer**
- 28.3 1 **Einstiegsleiter Niro**
Holme aus Edelstahl Ø 30 x 2 mm
Sprossen aus Rohr Ø 20 x 1,5 mm,
mit geprägter Trittläche.
Lichte Weite: 300 mm
Tritthöhe: 300 mm
Konsolen aus Flachmaterial, Wandabstand 200 m
Material: 1.4301
Gesamtkonstruktion unter Schutzgas geschweißt,
im Vollbad gebeizt und passiviert.
Länge: 5000 mm
- 1 **ausziehbare Einstiegshilfe**
im ausgezogenen Zustand ca. 1000 mm
über Einstiegsebene.
Material: 1.4301

- 1 **Montage**
der genannten maschinellen Ausrüstungsteile
- 28.4 1 **Inbetriebnahme**
der Pumpe bestehend aus:
- Kontrolle der Anschlüsse
 - Probelauf

Pumpwerk 30: Pixendorf Ost

- 30.1 2 Sulzer Abwassertauchmotorpumpe EffeX-Reihe XFP PE1/2
XFP 80C VX 4 PE 15/4 C 50EX
Tauchmotorpumpe mit IE3 Premium-Efficiency Motor

Explosionssgeschützte Ausführung EExd II BT4 nach ATEX 94/9/EG.
Ausgelegt für Dauerbetrieb bei Nass- und Trockenaufstellung ohne
zusätzliche Kühlung. Pumpe gem. EMV-Richtlinie 2004/118/EG.
Temperaturanstieg nach NEMA Klasse A.
Der modulare Aufbau aus druckwasserdicht gekapseltem,
voll überflutbarem Motor und der Hydraulik bilden ein kompaktes und
robustes Blockaggregat.
Steckbare und druckwasserdichte Kabeleinführung.
Überwachung der Motortemperatur durch 3 Temperaturschalter (TCS).
Stator nach Isolationsklasse H.
Doppelte, drehrichtungsunabhängige Gleitringdichtung.
Leckageüberwachung durch Feuchtesensor (DI-System).
(Auswertegeräte für DI und TCS nicht im Lieferumfang enthalten).

Hydraulik- und Motordaten:

Art der Hydraulik:	Vortex
Lauftradform:	Freistromlauftrad
Lauftradversion:	.4 (Ø 166 mm)
Kugeldurchgang:	80 mm
Druckstutzen:	DN 80
Max. Wirkungsgrad Hydraulik:	37,3 %
Max. Wirkungsgrad Motor:	84,70 %
Motorteistung elektr. (P ₁):	1,77 kW
Motomennleistung (P ₂):	1,50 kW
Betriebsspannung:	400 Volt / 3~ / 50 Hz
Spannungstoleranz:	± 10 %
Nennstrom (I _N):	3,22 A
Einschaltung:	Direkt (DOL)
Drehzahl:	1439 min ⁻¹
Kabeltype:	H07RN8-F
Kabellänge:	20 m (freies Kabelende)
Schutzart:	IP 68

Werkstoffe:

Motorgehäuse:	GG25 / EN-GJL-250
Kreiselkammer:	GG25 / EN-GJL-250
Lauftrad:	GG25 / EN-GJL-250
Bodenplatte:	GG25 / EN-GJL-250
Motorwelle:	1.4021 (X 20 Cr 13)
Fangbügel:	1.4401 (X5CrNiMo17-12)
Schrauben:	1.4401 (X5CrNiMo17-12)
Gleitringdichtung (primär):	SiC / SiC
Gleitringdichtung (sekundär):	SiC / C
Elastomere:	NBR

Angebot: 012216173Revision 2
25.03.2025



Deckanstrich (RAL 9005): 120µm / 2k-Epoxydharz
Gesamtgewicht ohne Kabel: ca. 94 kg

- 30.2 1 **Einstiegsleiter Niro**
Holme aus Edelstahl Ø 30 x 2 mm
Sprossen aus Rohr Ø 20 x 1,5 mm,
mit geprägter Trittlfläche.
Lichte Weite: 300 mm
Tritthöhe: 300 mm
Konsolen aus Flachmaterial, Wandabstand 200 mm
Material: 1.4301
Gesamtkonstruktion unter Schutzgas geschweißt,
im Vollbad gebeizt und passiviert.
Länge: 5400 mm
- 1 **ausziehbare Einstiegshilfe**
im ausgezogenen Zustand ca. 1000 mm
über Einstiegsebene.
Material: 1.4301
- 1 **Montage**
der genannten maschinellen Ausrüstungsteile
- 30.3 1 **Inbetriebnahme**
der Pumpen bestehend aus:
- Kontrolle der Anschlüsse
 - Probelauf

Bauseitige Leistungen: (gültig für alle oben angeführten Pumpwerksanierungen)

- Die Zufahrt zur Baustelle bzw. zum Einbauort muss mittels Transporter möglich sein.
- Die Zugänglichkeit zu Pumpstation und Schaltschrank muss gewährleistet sein.
- Allfällig zu treffende Sicherheitsvorkehrungen.
- Erforderliche Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung
- Schachtreinigung (Hochdruck)
- Wasserhaltung während der Arbeiten
- Gasfreimessen des Schachtes vor dem Befahren
Bei Gasalarm wird die Montage abgebrochen (eventuell nochmalige Anreise erforderlich)
- Be- und Entlüftung des Schachtes
- Bereitstellung von Strom und Wasser für Inbetriebsetzung und Testbetrieb.

Sulzer Austria GmbH
A-2351 Wiener Neudorf, IZ-NÖ-SD4, Straße 2c, Obj. M27
A-5071 Wals-Siezenheim, Dr.-Hans-Lechner-Straße 6
A-4600 Wels, Kienzstraße 13
A-8074 Raasdorf, Dr. Auner Straße 2, 2.OG

Phone: 02236 64261
Phone: 0662 642 965
Phone: 07242 606 920
Phone: 0316 40 51 40

Bankverbindung:
CommerzbankAG
IBAN: AT49 1967 5001 0278 7900
BIC: COBAATWXXX

Handelsgericht Wien
Firmenbuch Nr. FN 82678k
UID ATU 19453909
ASA-Lizenz Nr. 14182
office-austria@sulzer.com

Dringlichkeitsantrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge entsprechend dem oben dargestellten Angebot vom 25.03.2025 die Fa. Sulzer Austria GmbH, 2351 Wiener Neudorf, mit der Durchführung der Pumpwerksanierungen in der Marktgemeinde Michelhausen zum Preis von € 24.829,00 exkl. USt. beauftragen.

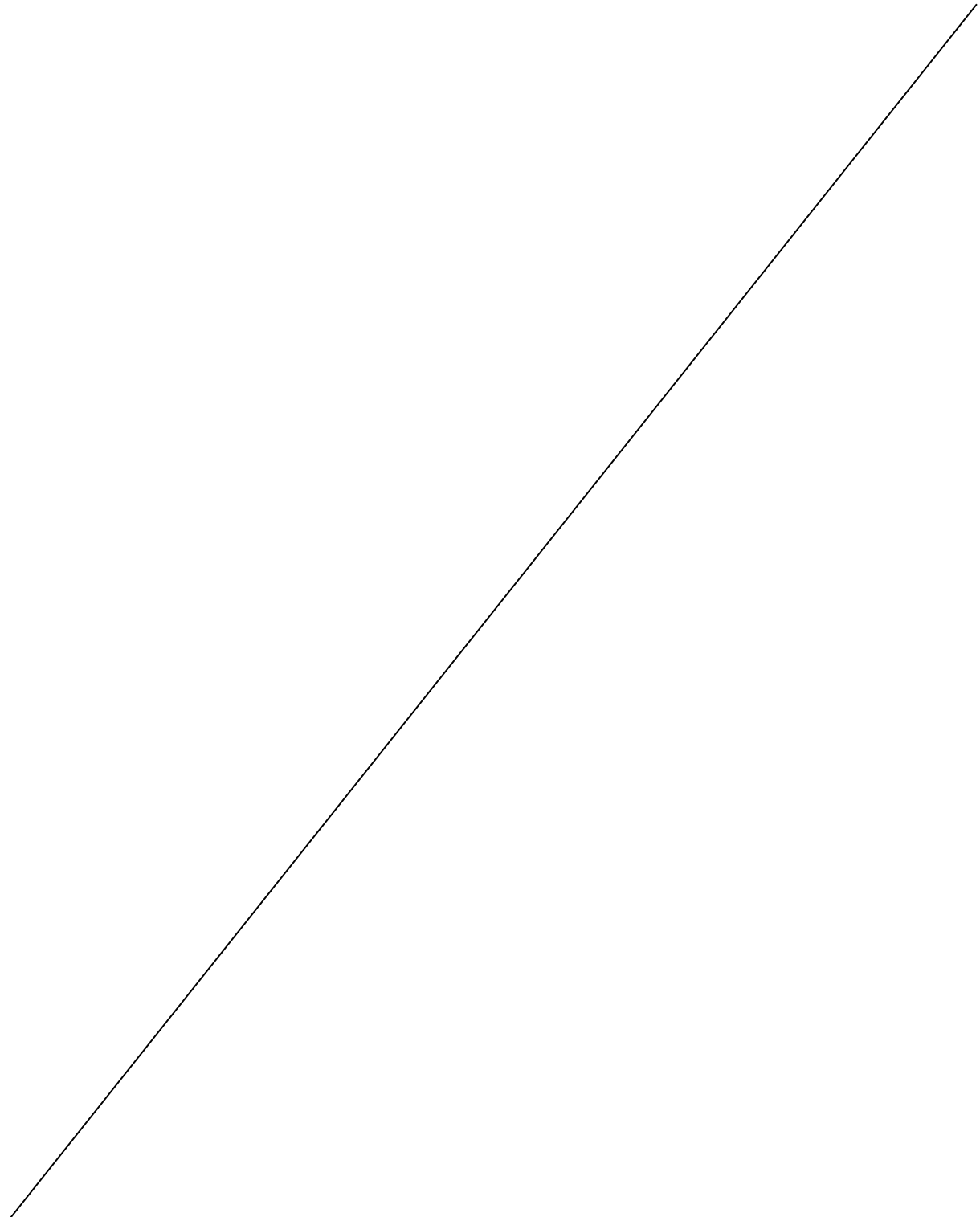
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Tagesordnungspunkt Nr. 17 neu

Löschung der für die Marktgemeinde Michelhausen einverleibten Reallast des Bauzinses sowie des Vorkaufsrechts ob der Baurechtseinlage EZ 551, KG Michelhausen

Der Bürgermeister legt einen Auszug aus nachstehendem Kaufvertragsentwurf vor:





MAG. HERBERT KURZBAUER – ÖFFENTLICHER NOTAR
3430 Tulln a.d.Donau, Bahnhofstraße 9 | Tel.02272/62473 | kanzlei@notariat-kurzbauer.at

26674 KZ/MR



KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der KommReal Michelhausen GmbH mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Michelhausen und der Geschäftsanschrift 3451 Michelhausen, Tullnerstraße 16, FN 278704i, durch ihre gefertigte Vertretung,

im folgenden kurz verkaufende Partei genannt, einerseits, sowie

2. Frau Mag. Andrea Brigitta MITTENDORFER, geb. 08.10.1964, 3451 Michelhausen, Schulgasse 3,
3. Frau Mag. Michaela NÖSTLINGER, geb. 26.03.1962, 3451 Michelhausen, Schulgasse 3,

im folgenden kurz kaufende Parteien genannt, andererseits, unter Beitritt der

4. Marktgemeinde Michelhausen, 3451 Michelhausen, Tullnerstraße 16, hinsichtlich Vertragspunkte IX. und X.

wie folgt:

I.

Die KommReal Michelhausen GmbH ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Stammeinlage EZ 549 des Grundbuches der Katastralgemeinde 20149 Michelhausen laut nachstehendem Grundbuchsauszug:

KATASTRALGEMEINDE 20149 Michelhausen EINLAGEZAHL 549
BEZIRKSGERICHT Tulln
***** ABPRAGEDATUM 27.01.2025
Letzte TZ 2505/2007
STAMMEINLAGE FÜR BAURECHTSEINLAGE EZ 551

IX.

Da die kaufenden Parteien die Bauberechtigten sind und das mit ihrem Baurecht belastete Grundstück erwerben, erlischt das Baurecht infolge Vereinigung. Weil jedoch die auf der Baurechtseinlage pfandrechtiglich sichergestellte Forderung des Landes Niederösterreich noch aushaftet, kann das Baurecht nur mit der

- Seite fünf -

Beschränkung nach § 8 BauRG in Ansehung des Pfandrechtes des Landes Niederösterreich und des Veräußerungsverbotes des Landes Niederösterreich gelöscht werden.

Mit vollständiger Kaufpreisberichtigung verzichtet die Marktgemeinde Michelhausen auf die Reallast des Bauzinses CLNR. 1 und auf das Vorkaufsrecht gemäß Punkt 10) CLNR. 2 je des Baurechtsvertrages vom 25.04.2006.

X.

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen in der Katastralgemeinde 20149 Michelhausen nachstehende Eintragungen erfolgen können:

- a) ob der Baurechtseinlage EZ 551 die Einverleibung der Löschung der unter CLNR. 1 für Marktgemeinde Michelhausen einverleibten Reallast des Bauzinses,
- b) ob der Baurechtseinlage EZ 551 die Einverleibung der Löschung des unter CLNR. 2 für Marktgemeinde Michelhausen einverleibten Vorkaufsrechtes,
- c) ob der im Vertragspunkt I. dieser Urkunde näher bezeichneten Liegenschaft EZ 549 die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Mag. Andrea Brigitta MITTENDORFER, geb. 08.10.1964 und Mag. Michaela NÖSTLINGER, geb. 26.03.1962 je zur Hälfte,
- d) die Einverleibung der Löschung des Baurechtes bis 31.03.2106 auf EZ 551, jedoch mit der Beschränkung gemäß § 8 BauRG, dass die Rechtswirksamkeit in Ansehung des Pfandrechtes des Landes Niederösterreich und des Veräußerungsverbotes des Landes Niederösterreich erst mit deren Löschung einzutreten hat, und
- e) die Löschung der Baurechtseinlage EZ 551, jedoch mit der Beschränkung gemäß § 8 BauRG, dass die Rechtswirksamkeit in Ansehung des Pfandrechtes des Landes Niederösterreich und des Veräußerungsverbotes des Landes Niederösterreich, erst mit deren Löschung einzutreten hat.

Antrag des Gemeindevorstands:

Der Gemeinderat möge der Löschung der für die Marktgemeinde Michelhausen einverleibten Reallast des Bauzinses sowie des Vorkaufsrechts ob der Baurechtseinlage EZ 551, KG Michelhausen zustimmen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Bürgermeister verabschiedet die Zuhörer um 19:50 Uhr und schließt die öffentliche Sitzung.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.06.2025 genehmigt.

Bürgermeister

Schriftführer

Gemeinderat

Gemeinderat

Gemeinderat (SPÖ)

Gemeinderat (FPÖ)