

PACHTVERTRAG

Gastronomie „Seeschlacht“

abgeschlossen zwischen

Marktgemeinde Langenzersdorf
Hauptplatz 10
2103 Langenzersdorf
(im Folgenden kurz „Verpächterin“)

und

[noch zu ergänzen]
(im folgenden kurz „Pächter“)

PRÄAMBEL

- (1) Die Verpächterin ist Bestandnehmerin der im Eigentum des Chorherrnstifts Klosterneuburg befindlichen Liegenschaft, Grundstück 505/15, EZ 52, KG Langenzersdorf, 2103 Langenzersdorf, Alleestraße 85, und Eigentümerin des auf der Liegenschaft errichteten Superädifikats, als Subbestandgeberin der Liegenschaft und Bestandgeberin des Superädifikats, auf welchem u.a. die „Gastronomie Seeschlacht“ errichtet wurde. Die Verpächterin ist daher berechtigt über die im Eigentum des Chorherrnstifts Klosterneuburg befindliche Liegenschaft, Grundstück 505/15, EZ 52, KG Langenzersdorf, 2103 Langenzersdorf, Alleestraße 85 zu verfügen, insbesondere den gegenständlichen Pachtvertrag abzuschließen.
- (2) Zum Zwecke der bestmöglichen Nutzung des Pachtobjektes „Gastronomie Seeschlacht“ hat die Verpächterin ein bekanntgemachtes Verfahren durchgeführt. Im Zuge dieses Verfahren hat der Pächter eine Interessensbekundung gestellt, seine Eignung nachgewiesen und das beste Angebot gelegt. Teil dieses Angebots sind das Betriebskonzept einschließlich Verkaufsprogramm

(Beilage ./B) und ein Finanzierungskonzept des Pächters (Beilage ./C). Diese Beilagen stellen integrierende Vertragsbestandteile dar.

- (3) Soweit im Weiteren nicht ausdrücklich Gegenteiliges bestimmt ist, gelten sämtliche Begriffe für natürliche Personen, für Personen weiblichen und männlichen Geschlechts gleichermaßen und wird insbesondere zugunsten einer leichteren Lesbarkeit von einer diesbezüglichen Doppelung ausnahmsweise abgesehen.
- (4) Festgehalten wird, dass das Pachtobjekt „Gastronomie Seeschlacht“ bis 29.10.2023 bewirtschaftet wurde, und sohin das Pachtobjekt mit einem Kundenstock verbunden ist.
- (5) Festgehalten wird weiters, dass die Verpächterin in den vergangenen Jahren umfangreiche Investitionen in den Pachtgegenstand getätigt. Die Übernahme dieser Bauleistungen / Investitionen in den Pachtgegenstand erfolgten im vergangenen Jahr. Es bestehen noch Gewährleistungsansprüche der Verpächterin gegenüber den Bauausführenden.
- (6) Festgehalten wird, dass eine Betriebsanlagengenehmigung als Gastronomiestätte vorliegt (vgl. Beilage ./E)

§ 1

PACHTOBJEKT

- (1) Kernbereich des Vertrages ist der Betrieb der „Gastronomie Seeschlacht“ auf dem Grundstück 505/15, EZ 52, KG Langenzersdorf, 2103 Langenzersdorf, Alleestraße 85. Die Verpächterin verpachtet und der Pächter pachtet das im Zuge des Verfahrens näher beschriebene und im Lageplan (Beilage ./A) dargelegte Pachtobjekt "Gastronomie Seeschlacht" (im Folgenden kurz: Pachtobjekt) zum Betrieb in der Betriebsform Gasthaus, Cafe, Restaurant, und Buffet. Das Pachtobjekt ist im Lageplan (Beilage ./A) blau umrandet. Die Verpächterin übergibt dem Pächter mit dem Pachtobjekt ein lebendes Unternehmen. So stellt die Verpächterin dem Pächter die im Zuge des Verhandlungsverfahrens näher beschriebene, den Behördenvorschriften entsprechende Gebäude und Räumlichkeiten, die vorhandene, teilweise abgenutzte Betriebsausstattung (Küche samt Geräte, Mobiliar Gästebereich) sowie den Kundenstock der Besucher des Versorgungsgebiets Seeschlacht/Langenzersdorf zur Verfügung. Darüber hinaus wird auch die Betriebsanlagengenehmigung (Beilage ./E) zur Verfügung gestellt.
- (2) Den Pächter trifft die Pflicht, die Auflagen laut Betriebsanlagengenehmigung (Beilage ./E) zu erfüllen bzw die hierfür erforderlichen Maßnahmen zu setzen. Darüber hinaus trifft den Pächter

die Instandhaltungs-, Erneuerungs- und Erhaltungspflicht des Pachtobjektes iSd § 4 und hat der Pächter sämtliche mit dem Pachtobjekt einhergehende Investitionen zu tätigen, insbesondere die im Betriebskonzept (Beilage ./B) genannten Investitionen. Sämtliche Erlöse des Pachtobjektes vereinnahmt der Pächter im eigenen Namen und auf eigenes Risiko.

- (3) Der Pächter ist berechtigt, das übergebene Pachtobjekt unter Beachtung der gegenständlichen Vertragsbedingungen frei zu nutzen und zu bewirtschaften (inkl. ausgebautes Dachgeschoß und Personaltrakt).
- (4) Der Pächter ist zum Betrieb des Pachtobjekts entsprechend seinem angebotenen Betriebskonzept (Beilage ./B) verpflichtet. In diesem Sinn hat er für das im Betriebskonzept bzw Angebot skizzierte Verkaufsprogramm zu den angebotenen Betriebszeiten zu sorgen. Insbesondere hat der Pächter ein ausreichendes Verkaufsprogramm (Getränke, Eis, Snacks und einfache Speisen) zu leistbaren Preisen den Badegästen des Versorgungsgebiets Seeschlacht/Langenzersdorf anzubieten. Eine - wenn auch nur kurzfristige - Stilllegung des Betriebes aus welchen Gründen auch immer ist dem Pächter untersagt. Der Pächter ist jedoch berechtigt, in der Zeit von 1.10. bis 30.4. den Pachtgegenstand im Sinn seines Betriebskonzepts, reduziert zu betreiben.
- (5) Das Pachtobjekt darf an Dritte weder entgeltlich noch unentgeltlich, weder zur Gänze noch teilweise überlassen, weitergegeben, verpachtet oder vermietet werden.

§ 2

VERSORGUNGSGEBIET

- (1) Das Versorgungsgebiet betrifft das Naherholungsgebiet Seeschlacht im Westen des Naherholungsgebietes auf dem Grundstück 505/15, EZ 52, KG Langenzersdorf, 2103 Langenzersdorf, Alleestraße 85 und ist im Lageplan (Beilage ./A) gepunktet gekennzeichnet. Das Versorgungsgebiet ist nicht Gegenstand des Pachtvertrages.
- (2) In diesem Sinn tätigt die Verpächterin sämtliche mit dem Versorgungsgebiet zusammenhängenden Investitionen – sofern kein Investitionskostenbeitrag des Pächters erfolgt - die Instandhaltung, die Erneuerung und Erhaltung. Sämtliche Erlöse vereinnahmt die Verpächterin im eigenen Namen und auf eigenes Risiko.

- (3) Der Pächter ist berechtigt, Leistungen auch außerhalb des Gastronomiebetriebs auf mobilen Verkaufsständen im Versorgungsgebiet anzubieten, sofern dadurch keine unzumutbare Belästigung der Erholungsuchenden erfolgt. Dieses Recht zum Feilhalten von Leistungen im Versorgungsgebiet wird im Fall einer im Versorgungsgebiet erfolgenden Veranstaltung, die erhebliche veranstaltungsspezifische Aufwendungen erfordert, für die Dauer der Veranstaltung insoweit eingeschränkt, als der Pächter im unmittelbaren Bereich der Veranstaltung seinen Verkaufswagen nur unter Rücksichtnahme auf die Veranstaltung und die vom Veranstalter allenfalls zusätzlich zugelassenen VerkäuferInnen betreiben darf. In diesem Fall hat der Pächter sich mit dem Veranstalter über Art und Weise seiner Verkaufstätigkeit zu koordinieren, ohne dass einer diese beiden Personen ein wechselseitiges Vetorecht zusteht.

§ 3

INVESTITIONEN

- (1) Der Pächter trägt alle Kosten, die zur Erfüllung der Auflagen der Betriebsanlagengenehmigung (Beilage ./E) erforderlich sind..
- (2) Der Pächter hat alle dem Betriebskonzept zu entnehmenden Investitionen vorzunehmen. Diese zusätzlichen Investitionen betreffen vor allem die Betriebsausstattung im Sinne des Betriebskonzeptes (Beilage ./B).
- (3) Der Pächter hat darüber hinaus allfällige weitere Investitionskostenbeiträge in das Versorgungsgebiet zu leisten, insbesondere jene, die dem Betriebskonzept (Beilage ./B) zu entnehmen sind.

§ 4

INSTANDHALTUNG, ERNEUERUNG UND ERHALTUNG PACHTOBJEKT

- (1) Die Verpächterin hat die Außenhülle des Gebäudes der „Gastronomie Seeschlacht“ auf dem Grundstück 505/15, EZ 52, KG Langenzersdorf, 2103 Langenzersdorf, Alleestraße 85 (vgl. Lageplan ./A, blau umrandet) gemäß § 1096 ABGB insoweit instand zu halten, als sie auf ihre Kosten ernste Schäden bzw. wesentliche Mängel an dieser Außenhülle (Dach, Außenmauern, Fundament, Kanal) behebt. Nicht Gegenstand dieser Instandhaltungsverpflichtung der Verpächterin sind a) das Innere bzw die Räumlichkeiten des Gebäudes der „Gastronomie

Seeschlacht“ b) die Betriebsausstattung (Küche samt Geräte, Mobiliar Gästebereich), c) die vom Pächter/deren Gehilfen verlegten (Wasser) Rohre und (Elektro)Leitungen und d) allfällige vom Pächter/deren Gehilfen vorgenommene Änderungen / Bauten; für die Instandhaltung alle dieser von der Instandhaltungspflicht der Verpächterin ausgenommenen Teile / Objekte hat dagegen der Pächter auf eigene Kosten zu sorgen.

- (2) Der Pächter ist verpflichtet, das Pachtobjekt in gutem und gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten, sofern diese Pflicht nach diesem Vertrag nicht ausdrücklich die Verpächterin trifft, insbesondere alle behördlich angeordneten und zweckmäßigen Überprüfungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, und bei Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzustellen. In diesem Sinne hat der Pächter insbesondere auch dafür zu sorgen, dass die Betriebseinrichtungen wie z.B. Küche samt Geräten auf dem Stand der Technik stehen und den gesetzlichen und behördlichen Anforderungen entsprechen. Allfällige Investitionen infolge einer Änderung des Standes der Technik, des Verschleißes oder des Verlustes der Betriebseinrichtung oder der Ausstattung sind auf Kosten des Pächters zu ersetzen. Soweit Instandhaltungsmaßnahmen von der Verpächterin zu setzen sind, hat der Pächter die Verpächterin über diese Notwendigkeit schriftlich zu informieren und der Verpächterin/deren Gehilfen ungehinderten Zutritt zu diesen instandzuhaltenden Gebäudeteilen sowie Anschluss an die für diese Arbeiten erforderliche Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse zu gewähren.
- (3) Der Pächter ist zu Umbauten innerhalb des Pachtgegenstandes insoweit berechtigt, als sie mit dem Pachtobjekt bzw. dem vorgestellten Betriebskonzept (Beilage ./B) im Zusammenhang stehen. Der Pächter hat der Verpächterin alle Umbauten und sonstige Änderungen an den Pachtobjekten vor Durchführung der beabsichtigten Arbeiten anzuzeigen, soweit sie nicht bereits dem Betriebskonzept (Beilage ./B) zu entnehmen sind. In Bezug auf die vom Pächter zu setzenden Maßnahmen bzw Umbauten hat der Pächter für alle erforderlichen Genehmigungen zu sorgen, die Umbauten und sonstigen Arbeiten durch befugte Personen durchführen zu lassen und die Verpächterin für alle Nachteile aus und im Zusammenhang mit diesen Umbauten und sonstigen Änderungen schad- und klaglos zu halten. Alle mit diesen Umbauten verbundenen Kosten / Investitionen hat ausschließlich der Pächter zu tragen. Der Pächter sorgt auf eigene Kosten und eigenes Risiko für die Finanzierung dieser Umbauten. Zur Finanzierung der im Betriebskonzept (Beilage ./B) ausgewiesenen Umbauten sorgt der Pächter gemäß dem als Beilage ./C angeschlossenen Finanzierungskonzept. Der Pächter wird der Verpächterin Konkretisierungen zu diesem Finanzierungskonzept (Beilage ./C), welche in Summe ein nachvollziehbares und belastbares Finanzierungskonzept begründen, binnen 6 (sechs) Wochen ab Vertragsunterfertigung übermitteln.

- (4) Die Verpächterin übernimmt keinerlei Gewährleistung und/oder Haftung für die überlassene Betriebsausstattung (Küche samt Geräte, Mobiliar Gästebereich). Für durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch unbrauchbar gewordene bzw. nicht konsensfähige Betriebsausstattung und/oder Einrichtungsgegenstände und Gerätschaften hat der Pächter auf seine Kosten Ersatz zu beschaffen, wobei der Pächter berechtigt und verpflichtet ist, die unbrauchbar gewordene Betriebsausstattung und/oder Einrichtungsgegenstände und Gerätschaften nachweislich zu entsorgen. Diese Betriebsausstattung und/oder Einrichtungsgegenstände und Gerätschaften, die der Pächter auf seine Kosten beschafft, stehen im Eigentum des Pächters und ist der Pächter im Fall der Vertragsbeendigung berechtigt und verpflichtet sie aus dem Pachtobjekt zu entfernen. Diese Betriebsausstattung ist bei Vertragsbeendigung nicht an die Verpächterin zu übergeben.
- (5) Die Verpächterin haftet dem Pächter gegenüber – außer bei Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die der Pächter an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet. Gegenstände, die vom Pächter zum Betrieb des Bestandsobjektes eingebracht werden, sind von diesem der Verpächterin anzuzeigen. Von dieser Anzeigepflicht ausgenommen sind Gegenstände des laufenden betrieblichen Bedarfs und Kleingeräte wie Kühlgeräte außer Kühlzellen, Reinigungs- und Spülgeräte, Geschirr, Gläser und dergleichen.
- (6) Der Pächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt bei kalter Witterung soweit zu beheizen, dass Frostschäden am Pachtobjekt auszuschließen sind.
- (7) Sämtliche Schäden und Mängel, wie auch immer sie entstehen mögen, sind jedenfalls der Verpächterin unverzüglich anzuzeigen. Insbesondere hat der Pächter die Verpächterin über alle möglichen Einschränkungen / Fehler / Mängel am Gebäude und der technischen Gebäudeausstattung unverzüglich zu informieren und die Verpächterin bei der Durchsetzung der Gewährleistungsfälle gegenüber den Bauausführenden / Professionisten zu unterstützen.
- (8) Der Pächter ist verpflichtet regelmäßig alle Anlagen und Bauteile des Pachtobjekts durch eine hierfür geeignete Person auf eigene Kosten überprüfen zu lassen, insbesondere alle sich aus dem Betrieb des Pachtobjekts ergebenden gesetzlichen bzw. behördlichen Pflichten zu Überprüfungen durch eine hierfür geeignete Person vornehmen zu lassen. Der Pächter hat alle sich aus diesen Überprüfungen ergebende Nachweise / Protokolle / Unterlagen unaufgefordert der Verpächterin binnen 14 Tagen ab deren Vorliegen zu übermitteln. Darüber hinaus hat der Pächter auf Aufforderung der Verpächterin alle sich aus diesen Überprüfungen ergebende Nachweise / Protokolle / Unterlagen der letzten 5 Jahre zu übermitteln und der Verpächterin / dessen Gehilfen die Gelegenheit zu geben in die diesbezüglichen Akten Einsicht zu nehmen.

§ 5

BETRIEB DES PACHTOBJEKTS UND KAUTION

- (1) Die Verpächterin übergibt und die Pächterin übernimmt den Pachtgegenstand zu einem von der Verpächterin bestimmten Zeitpunkt innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsunterfertigung wie er liegt und steht. Der Pachtgegenstand hat bei Übergabe keinen besonderen Zustand aufzuweisen. Die Übergabe des Pachtobjekts erfolgt formell. Es werden alle wesentlichen Inhalte des Pachtobjekts protokollarisch unter Anschluss einer Fotodokumentation gemeinsam erfasst.
- (2) Der Pächter hat spätestens zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung eine Kaution in Höhe von EUR 20.000,-- in bar der Verpächterin zu übergeben. Die Verpächterin ist berechtigt, diese als Kaution übergebenen EUR 20.000,-- für eigene Zwecke zu verwenden und hat sie bei Vertragsbeendigung unverzinst wieder an den Pächter herauszugeben, wenn sie keine Forderung aus und im Zusammenhang mit diesem Pachtvertrag gegenüber dem Pächter aus welchem Grund auch immer hat. Für den Fall, dass der Pächter mit einer seiner Verpflichtungen gegenüber der Verpächterin aus diesem Pachtvertrag in Verzug gerät, ist die Verpächterin berechtigt ihre sich daraus ergebenden Forderungen mit der Kaution bzw. dem diesbezüglichen Rückforderungsanspruch des Pächters aufzurechnen. In diesem Fall hat der Pächter die in Anspruch genommene Kaution wieder auf den Betrag von EUR 20.000,-- aufzufüllen.
- (3) Der Pächter ist zum Betrieb des Pachtobjekts entsprechend seinem Angebot und seinem Betriebskonzept (Beilage ./B) ab [wird noch ergänzt] bis zur Vertragsbeendigung verpflichtet. Eine Stilllegung eines Teils oder des gesamten Pachtobjektes ist untersagt. Insbesondere hat der Pächter für das angebotene Verkaufsprogramm, die Betriebszeiten und die sonstigen Services, welche im Angebot und im Betriebskonzept (Beilage ./B) konkretisiert sind, einzustehen.
- (4) Der Pächter hat eine Haftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von EUR 500.000,-- pro Schadensfall sowie die doppelte Deckungssumme für aggregierte Schäden eines Jahres abzuschließen und den Abschluss dieser Haftpflichtversicherung der Verpächterin anzuzeigen und während der gesamten Vertragslaufzeit aufrecht zu erhalten.
- (5) Der Pächter hat auf eigene Kosten für die laufende und dem Stand der Technik entsprechende Reinigung des Pachtobjektes zu sorgen.

- (6) Der Pächter hat für eine den Gesetzen und den behördlichen Auflagen entsprechende Müllentsorgung auf eigene Kosten zu sorgen.
- a) Der Müll kann über die Verpächterin gegen Zahlung der entsprechenden Müllentsorgungsgebühr entsorgt werden. Erforderliche Behälter werden von der Verpächterin zur Verfügung gestellt.
 - b) Der Pächter hat die Bestimmungen über die Trennung der anfallenden Abfälle (Biomüll, Restmüll, Papier, Plastik, Metalle, etc.) zu beachten und Speisereste in entsprechend verschlossenen Behältern zu sammeln und entsprechend den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben zu entsorgen.
 - c) Entsorgt der Pächter seinen Müll selbst oder über eigene Müllentsorger, gewährleistet er die ordnungsgemäße Müllentsorgung und hält die Verpächterin für alle Nachteile schad- und klaglos, die diese im Zusammenhang mit der Müllentsorgung bzw. nicht erfolgenden Müllentsorgung erleidet.
- (7) Die Verpächterin hat Vorkehrungen zur Ver- bzw. Entsorgung des Pachtobjektes mit Energie (Strom und Gas), Wasser und Abwasser getroffen und – soweit für Drittrechnungen erforderlich - dementsprechend Subzähler zu installieren. Der Pächter hat sich gegen Zahlung der entsprechenden (verbrauchsabhängigen) Gebühren dieser Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten ausschließlich zu bedienen. Für die Qualität/Zusammensetzung/Verfügbarkeit der über diese Einrichtungen gelieferten Energie und des Wassers haftet die Verpächterin nicht. Der Pächter hat der Verpächterin während der Betriebszeiten jederzeit ungehinderten Zugang zu diesen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, insbesondere den Zähleinrichtungen zu gewähren.
- (8) Das Betreiben eines weiteren Gewerbes auf dem Pachtgegenstand – außer dem ausdrücklich zwischen den Vertragsparteien vereinbarten – darf nur nach ausdrücklicher Genehmigung der Verpächterin auf dem Pachtgegenstand betrieben werden. Eine solche Genehmigung durch die Verpächterin hat schriftlich zu erfolgen – mündliche Nebenabreden oder Genehmigungen haben ausdrücklich keine Gültigkeit.

§ 6

P A C H T E N T G E L T

- (1) Der Pächter hat der Verpächterin für die Nutzung des Pachtobjektes Pachtentgelt zu bezahlen.
- (2) Das Pachtentgelt besteht aus dem Pachtzins, den Betriebskosten und der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Pachtzins setzt sich aus einem umsatzunabhängigen Mindestpachtzins von

EUR [noch zu ergänzen] / Jahr (EUR [noch zu ergänzen] /Monat netto) und einem umsatzabhängigen Pachtzins in Höhe von EUR [noch zu ergänzen] pro verkaufter Tageskarte für das Erholungsgebiet Seeschlacht/Langenzersdorf zuzüglich EUR [noch zu ergänzen] pro verkaufter Saisonkarte Erholungsgebiet Seeschlacht/Langenzersdorf zusammen. Klarstellend wird festgehalten, dass sich der umsatzabhängige Pachtzins nicht vom tatsächlichen Umsatz des Pächters bemessen wird.¹

- (3) Der Pächter hat den unter Absatz 2 angeführten Pachtzins ab [noch zu ergänzen] an die Verpächterin zu bezahlen.
- (4) Der unter Absatz 2 angeführte Pachtzins ist wertgesichert. Der Pachtzins kann in dem Maß, das sich aus der Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020, herausgegeben von Statistik Austria ergibt, angepasst werden. Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung ist der für den Monat des Endes der Angebotsfrist 2024 verlautbarte Index. Dabei sind Änderungen solange nicht zu berücksichtigen, als sie 5 % nicht übersteigen. Alle infolge dieser Preisanpassungen zunächst errechneten neuen Preise sind nach den kaufmännischen Rundungsregeln auf- oder abzurunden. Bei Überschreitung wird die gesamte Veränderung berücksichtigt, die neuen Indexzahlen sind jeweils die Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen. Begehrt ein Vertragspartner eine Entgeltanpassung wegen Änderung dieses Indexes, hat er dies dem anderen Vertragspartner unter Nachweis der Änderungen des Verbraucherpreisindex anzuzeigen. Die Anzeige der begehrten Entgeltanpassung berechtigt auch zur nachträglichen Erhöhung des Pachtentgelts.
- (5) Zuzüglich zum Pachtzins hat der Pächter die für das Pachtobjekt anfallenden Betriebskosten zuzüglich gesetzlicher USt. zu tragen. Teil der vom Pächter der Verpächterin zu ersetzenden Betriebskosten sind die Prämien/Gebühren und sonstigen Kosten, die die Verpächterin für die Versicherung des Pachtobjekts entrichtet. Der Pächter hat die Betriebskosten ab dem Zeitpunkt der beiderseitigen Vertragsunterfertigung zu tragen; dies unbeschadet dessen, dass der Pachtzins gemäß Absatz 3 erst ab dem [noch zu ergänzen] zu bezahlen ist.
- (6) Die Verpächterin ist berechtigt zum Beginn eines jeden Monats eine Vorauszahlung des Pachtentgelts in Höhe von 1/12 (ein Zwölftel) des geschätzten Pachtentgelts für das jeweilige Kalenderjahr vorzuschreiben, zumindest jedoch den monatlichen Mindestpachtzins zuzüglich Umsatzsteuer. Die Abrechnung des umsatzabhängigen Pachtzinses erfolgt seitens der

¹ Die konkreten Zahlen werden auf Basis des Angebotsformulars eingefügt.

Verpächterin ehest baldig nach Badesaisonende (Mitte September), spätestens noch im Jahr der jeweiligen Badesaison. Die Betriebskosten werden ehest baldig nach Ablauf eines Kalenderjahrs, spätestens bis zum Beginn des folgenden März abgerechnet. Die sich aus diesen Abrechnungen ergebenden Saldi (Überschüsse/Unterdeckungen zu den Vorschriften) werden mit der jeweils folgenden Monatsabrechnung endabgerechnet. Die Pächterin ist berechtigt, diese Endabrechnungen binnen 6 Wochen ab deren Kenntnis zu prüfen und in alle diesbezüglichen Belege Einschau zu halten. Wird die Endabrechnung nicht binnen 6 Wochen ab Kenntnis beeinsprucht, gilt sie unwiderruflich als akzeptiert und bildet die Basis für die Vorschreibung des geschätzten Pachtentgelts.

- (7) Die Zahlung des Pachtentgelts hat monatlich zu erfolgen. Die Zahlung ist rechtzeitig, wenn diese zum Fälligkeitstermin (= Monatsfünfter) am Konto der Verpächterin einlangt. Kosten und Risiko des Zahlungsverkehrs trägt der Pächter.
- (8) Soweit der Pächter mit der Zahlung um mehr als 5 Banktage in Verzug ist, hat der Pächter Verzugszinsen in Höhe von 9,2 % p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB zu zahlen. Ein darüber hinausgehender Schadenersatzanspruch bleibt davon unberührt.
- (9) Die Aufrechnung mit Ansprüchen gegenüber der Verpächterin ist – abgesehen von der in Absatz 2 genannten Möglichkeit – insoweit zulässig, als diese Ansprüche von der Verpächterin anerkannt sind oder gerichtlich festgestellt sind.

§ 7

INFORMATIONSPFLICHTEN UND KONTROLLRECHTE

- (1) Die Vertragsparteien haben sich wechselseitig über alle das Vertragsverhältnis oder den Pachtgegenstand betreffenden wesentlichen Umstände unverzüglich zu informieren. In diesem Sinn hat der Pächter die Verpächterin über notwendige Instandhaltungsmaßnahmen und besondere die Allgemeinheit bzw. den Betrieb des Pachtobjekts besonders betreffende Maßnahmen zu informieren. Die Verpächterin hat den Pächter über absehbare, den Betrieb des Pachtobjektes erheblich störende Baumaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstände zu informieren.
- (2) Die Verpächterin ist berechtigt, die Pachtobjekte jederzeit während der Öffnungszeiten entweder selbst oder durch Bevollmächtigte nach vorheriger Terminvereinbarung zu begehen und zu besichtigen. Bei Gefahr in Verzug ist die Verpächterin jederzeit auch ohne vorhergehende Terminvereinbarung berechtigt, das Pachtobjekt zu begehen und zu besichtigen.

- (3) Die Verpächterin wird den Pächter von beabsichtigten Veranstaltungen im Erholungsgebiet Seeschlacht/Langenzersdorf rechtzeitig, spätestens jedoch fünf Werktage vor Beginn dieser Veranstaltungen informieren. Der Pächter hat jedoch keinen Anspruch auf die Durchführung dieser Veranstaltung bzw ist die Verpächterin berechtigt, diese angezeigten Veranstaltungen situationsbedingt (zB wetterbedingt) kurzfristig abzusagen. In diesem Sinn versteht sich diese Information als Serviceleistung und nicht als Zusage auf Durchführung bestimmter Veranstaltungen.

§ 8

PÖNALE

- (1) Der Pächter hat der Verpächterin eine schadensunabhängige Pönale in Höhe von gemäß § 6 Absatz 2 wertgesicherten EUR 200,-- für jeden Kalendertag zu zahlen, an dem trotz vorangegangener schriftlicher Mahnung und der Setzung einer 7-tätigen Nachfrist
- a) die angebotene Betriebszeit, oder
 - b) das angebotene Service, oder
 - c) das angebotene Verkaufsprogramm

nicht erfüllt werden und der Pächter nicht sein fehlendes Verschulden an diesen Vertragsverletzungen, wie zB in den Fällen laut Absatz 2 nachweist.

- (2) Ist der Pächter aus von ihm oder seinen Gehilfen nicht zu vertretenden Gründen an der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung gehindert wie insbesondere aus Verschulden der Verpächterin oder bei höherer Gewalt (z.B. Hochwasser, Feuer, Blitzschlag, Flugzeugabsturz, kriegerische Ereignisse und Terrorakte), entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Pönale oder sonstiger Schadenersatzzahlungen.

§ 9

GEWÄHRLEISTUNG UND SCHADENERSATZ

- (1) Die Verpächterin gewährleistet dem Pächter keinen bestimmten Umsatz und auch keine bestimmte Anzahl an Gästen und auch keine bestimmte Beschaffenheit des Pachtgegenstandes.
- (2) Die Verpächterin gewährleistet dem Pächter die rechtliche Verfügbarkeit über das Pachtobjekt und die Nutzbarkeit der Räumlichkeiten für die Gastronomie Seeschlacht insoweit, als der

Pächter zu deren Instandhaltung nicht selbst verpflichtet ist und der Pächter der Verpächterin die Nutzbarkeit dieser Räumlichkeiten einschränkende Mängel rechtzeitig angezeigt hat.

- (3) Der Pächter leistet Gewähr, über sämtliche erforderlichen betriebs- und gewerberechtlichen Befugnisse zu verfügen. Der Pächter erklärt, über die Umsetzung seines Betriebskonzepts erforderliche Befugnisse zu verfügen, den gegenständlichen Betrieb als Betriebsstätte angemeldet zu haben und diese Befugnisse aufrecht zu halten.
- (4) Der Pächter und die Verpächterin gewährleisten wechselseitig, dass die vertraglich ausbedungenen Versicherungen abgeschlossen sind, die Versicherungsprämien ordnungsgemäß gezahlt werden und die vertraglich ausbedungenen Versicherungen bis zum Ende des gegenständlichen Vertrages aufrechterhalten werden.
- (5) Der Pächter stellt den gesetzeskonformen und den konsensmäßigen Betrieb des Pachtobjektes sicher. Darüber hinaus stellt der Pächter sicher, dass die von seinem Pachtobjekt ausgehenden Immissionen nicht das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes durch den Betrieb des Pachtobjektes nicht beeinträchtigt wird. Der Pächter stellt die Verpächterin schad- und klaglos gegenüber allfälligen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit dem Betrieb seines Pachtobjektes.
- (6) Die Vertragsparteien verzichten wechselseitig auf Schadenersatzansprüche im Ausmaß des entgangenen Gewinns bzw. des bloßen Vermögensschadens, sofern der Schaden nicht vorsätzlich oder durch grobe Sorgfaltswidrigkeit verursacht wurde. Darüber hinaus ist die Haftung wegen leichter Fahrlässigkeit – sofern nichts Gegenteiliges ausdrücklich bestimmt ist – ausgeschlossen. Unberührt bleibt die gesetzliche Haftung für Personenschäden, die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz, die Haftung nach §§ 364, 364a und analog 364 ABGB, die Haftung nach dem Eisenbahn- und Kraftfahrzeughaftpflichtversicherungsgesetz und sonstige gesetzlich bestimmte Haftungen.
- (7) Die Verpächterin sorgt für eine Mindestversicherung des Pachtobjektes gemäß der in Anlage ./D angeschlossenen Versicherungspolizze. Die damit verbundenen Prämien/Gebühren und Kosten sind Teil der vom Pächter zu ersetzenden Betriebskosten.

§ 10

V E R T R A G S D A U E R

- (1) Dieser Pachtvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er tritt mit **[wird ergänzt]** in Kraft, sofern die gemäß § 12 geforderte Kautions vollständig erlegt wurde. Dieser Pachtvertrag

kann von einer jeden Vertragspartei unter Einhaltung einer Frist von 11 Monaten zum Ende eines jeden Kalenderquartals aufgekündigt werden.

(2) Eine jede Vertragspartei ist aber berechtigt, das Pachtverhältnis aus wichtigen, von ihr nicht zu vertretenden Gründen aufzulösen, die ihr eine fortgesetzte Vertragsbeziehung unzumutbar macht. Muss der Pächter aus einem dieser Gründe den Pachtgegenstand räumen, so ist er zur Zahlung eines Benützungsentgelts in der Höhe des für diesen Pachtgegenstand vereinbarten Pachtzinses bis zur Räumung des Pachtgegenstandes verpflichtet. Als wichtige Gründe gelten insbesondere:

- a) die Nichterfüllung einer ausdrücklichen vertraglichen Verpflichtung (zB Investitionen gemäß Betriebskonzept [Beilage ./B]) trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefs und der Setzung einer 4-wöchigen Nachfrist, insbesondere die Nichtzahlung des Pachtentgelts, Nichterfüllung der Betriebspflicht oder Nichterfüllung der Instandhaltungspflicht;
- b) sonstige vom jeweils anderen Vertragspartner zu vertretende Umstände, die festhalten, dass der Vertrag unzumutbar war;
- c) wenn der Pachtgegenstand oder Teile davon untergehen oder der Betrieb des Pachtgegenstandes für die Dauer von mehr als 6 Monaten behindert ist;
- d) die Nichteinhaltung gewerberechtlicher Bestimmungen;
- e) wenn die Bankgarantie entgegen § 5 Abs 2 trotz einer Nachfrist von 14 Tagen nicht wieder auf EUR 20.000,--aufgefüllt wird;
- f) wenn die geforderten Versicherungen entgegen § 5 Abs 4 nach Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen nicht abgeschlossen bzw aufrechterhalten werden;
- g) wenn der Pächter seine Eignung verliert;
- h) Sollte der zugesagte ganzjährige Betrieb eingeschränkt werden auf einen lediglich Saisonbetrieb (bloß Sommerbetrieb), ist die Verpächterin berechtigt innerhalb von drei Monaten ab Kenntnis dieser Einstellung des ganzjährigen Betriebs den Pachtvertrag unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist aufzulösen.
- i) sonstige Gründe gemäß § 1118 ABGB.

(3) Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat die Verpächterin die Betriebskosten und den umsatzabhängigen Pachtzins bis spätestens drei Monate nach Beendigung des Vertragsverhältnisses abzurechnen.

(4) Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Pächter der Verpächterin das Pachtobjekt geräumt von allen Fahrnissen des Pächters (insbesondere der Betriebsausstattung des Pächters) in voll funktionsfähigem Umfang zu übergeben, d.h. einschließlich allfälliger Kundenstatistiken und sonstigen Informationen zum Betrieb des Pachtobjekts. Der Pächter hat die Übergabe des

Pachtobjektes vorzubereiten und ordnungsgemäß durchzuführen, insbesondere auf Wunsch der Verpächterin die Gäste über das gesicherte fortgesetzte Leistungsangebot zu informieren. Die Verpächterin ist in den letzten drei Monaten vor Beendigung des Vertragsverhältnisses berechtigt, in dem Pachtobjekt für eine ihren Wünschen entsprechende Werbung zu sorgen und erhält jederzeit Zugang zum Pachtobjekt durch Herausgabe eines alle Räume des Pachtobjekts sperrenden Schlüssels.

- (5) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter alle von ihm vorgenommenen Umbauten und sonstigen Änderungen rückgängig zu machen, sofern die Verpächterin nicht ausdrücklich schriftlich Gegenteiliges bestimmt. Eine Entschädigung für Umbauten, die nicht rückgängig zu machen sind, hat die Verpächterin nicht zu zahlen.
- (6) Für den Fall, dass der Pachtvertrag vorzeitig aus von der Verpächterin zu vertretenden Gründen (§ 11 Absatz 2) aufgelöst wird, wird ausschließlich von den vom Pächter getragenen baulichen Maßnahmen (Umbauten bzw. Instandsetzungen) ein Investitionskostenersatz geleistet; nicht jedoch von der Betriebsausstattung im weitesten Sinn (Küche samt Geräte, Mobiliar Gästebereich). Der Investitionskostenersatz wird auf Basis des Verkehrswertes der gesetzten Maßnahmen ersetzt. Nicht ersetzt wird der „Goodwill“ bzw. der entgangene Gewinn. Unbeschadet dessen besteht keine Verpflichtung zur Rückgängigmachung von Umbauten/sonstigen Änderungen am Pachtobjekt, die mit Zustimmung der Verpächterin durchgeführt wurden, insbesondere aller im Betriebskonzept dargelegten Investitionsvorhaben des Pächters einschließlich aller damit verbundenen notwendigen Entsorgungen bestehender Anlagen/Einrichtungsgegenstände.

§ 11

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- (1) Der Pächter trägt die im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrags anfallenden Vertragsgebühren. Zum Zweck der Bemessung der Vertragsgebühren wird festgehalten, dass der geschätzte dreifache Jahreswert des gegenständlichen Bestandsvertrages EUR [wird noch ergänzt] ist.
- (2) Auf die Irrtumsanfechtung, die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte (§ 934 ABGB) und wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage wird beidseitig verzichtet. § 915 ABGB findet keine Anwendung.

- (3) Es gilt genuin österreichisches Recht; Verweise auf ausländisches Recht sind ausgeschlossen. Als sachlich und örtlich zuständiges Gericht für allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Pachtvertrag bzw. mit dem Verhandlungsverfahren, das zum Abschluss dieses Pachtvertrags geführt hat, wird das für die Marktgemeinde Langenzersdorf sachlich zuständige Gericht vereinbart. Das Mietrechtsgesetz (BGBl. Nr. 520/1981 idgF) ist nicht anwendbar.
- (4) Die allfällige Unwirksamkeit einzelner vertraglicher Bestimmungen lässt die Wirksamkeit des restlichen Vertrages unberührt. Die Vertragspartner sind zum Abschluss einer mit dieser unwirksamen Bestimmung möglichst vergleichbaren Regelung verpflichtet.
- (5) Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie die Beendigung bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.
- (6) Das vom Pächter eingereichte Betriebskonzept einschließlich Verkaufsprogramm (Beilage ./B), das Finanzierungskonzept (Beilage ./C) und der Lageplan (Beilage ./A) und die Versicherungspolize (Beilage ./D) gelten als integrierende Bestandteile dieses Pachtvertrages.
- (7) Umgründungsmaßnahmen, sei es in der Form einer Einzelrechtsnachfolge oder einer Gesamtrechtsnachfolge seitens des Pächters bedürfen – soweit dies zu einer Änderung im Stande des Pächters führt – der Zustimmung der Verpächterin. Sie wird diese Zustimmung erteilen, sofern nachgewiesen wird, dass sich an der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt nichts Wesentliches ändert (zB der Pächter als natürliche Person sein Pachtverhältnis in eine GmbH einbringt und er dessen Mehrheitsgesellschafter bleibt). Die Verpächterin wird diese Zustimmung auch erteilen, wenn die Einzelrechtsnachfolge bzw Gesamtrechtsnachfolge an Angehörige der Gesellschafter des Pächters (Stand Vertragsunterfertigung) erfolgt.

Langenzersdorf, am

Marktgemeinde Langenzersdorf--
(Bürgermeister)

--
GGR

--
GGR --
GR

Pächter

Beilagen:

- Lageplan Pachtobjekt (./A)
- Betriebskonzept einschließlich Verkaufsprogramm, Umsetzungszeitplan und bauliches Umsetzungskonzept (./B)
- Finanzierungskonzept Pächter (./C)
- Polizze Mindestversicherung (./D)
- Betriebsanlagenehmigung (E)