

Bestandsvertrag

abgeschlossen zwischen der Stadt ... als Bestandgeberin einerseits und der als Bestandnehmerin andererseits, wie folgt:

I. Gegenstand und Dauer des Bestandrechts

Die Stadt ..., im Folgenden Bestandgeberin genannt, bestellt der ..., im Folgenden Bestandnehmer*in genannt, am als "Bauland - Betriebsbaugelände" gewidmeten Grundstück Nr. ... an den als "Bauland - Betriebsbaugelände" gewidmeten Grundstücken Nr. ..., ..., im Ausmaß von insgesamt ... m² für die Zeit vom ... bis einschließlich ... auf unbestimmte Zeit ein Bestandrecht. Der*Die Bestandsnehmer*in nimmt diese Rechtseinräumung ausdrücklich an.

II. Bestandzinszahlung

- 1.) Der jährliche Bestandzins für das gemäß dem Vertragspunkt I. bestellte Bestandrecht beträgt ... pro m², insgesamt somit €... (in Worten: Euro...) zuzüglich 20 % USt.
- 2.) Der vereinbarte Bestandzins stellt eine Bringschuld dar und ist jeweils bis zum ... betreffenden Kalenderjahrs fällig.
- 3.) Sämtliche Zahlungen aus diesem Vertrag hat der*die Bestandsnehmer*in bar, kosten- und spesenfrei für die Bestandgeberin bei der ... oder durch Überweisung auf ein von dem*der Bestandgeber*in bekannt zu gebendes Konto vorzunehmen.
- 4.) Sollte der*die Bestandsnehmer*in mit der Bezahlung des vereinbarten Bestandzinses in Verzug geraten, ist die Bestandgeberin berechtigt, ab dem Tag der Fälligkeit der Bestandzinsschuld der*die Bestandsnehmer*in Verzugszinsen in der Höhe von ...% über dem von der Österreichischen Nationalbank festgesetzten Basiszinssatz in Rechnung zu stellen. Für jede Zahlungserinnerung (Mahnung) kann die Bestandgeberin überdies einen Kostenersatz gegen den*die Bestandsnehmer*in geltend machen.

III. Wertsicherung

- 1.) Es wird ausdrücklich die Wertbeständigkeit der Bestandzinsforderung im Umfang des Punkts II. vereinbart.
- 2.) Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2005 (kurz VPI) oder der an seine Stelle tretende Index.
- 3.) Als Ausgangsbasis für die Berechnung des Bestandzinses dient in allen Jahren der VPI des dem Vertragsabschluss folgenden Monats.
- 4.) Zur Berechnung des Bestandzinses ist der, der jährlichen Fälligkeit vorausgehende zuletzt verlaubliche VPI heranzuziehen.

IV. Bestandzinsermäßigung - Forderung auf Nachzahlung

- 1.) Im Sinne der städtischen Wirtschaftsförderung gewährt die Bestandgeberin dem*der Bestandsnehmer*in nachstehende Bestandzinsermäßigungen:
 - Im 1. Vertragsjahr 100 %
 - im 2. Vertragsjahr 50 %
 - im 3. Vertragsjahr 25 %des wertgesicherten jährlichen Bestandzinses.
- 2.) Diese Bestandzinsermäßigung wird unter der Bedingung der Einhaltung der Bestimmungen des Punkts VI. gewährt.
- 3.) Wenn der*die Bestandsnehmer*in aus Gründen, die von ihr/ihm zu vertreten sind, die Bedingungen gemäß Punkt VI. längstens bis zum Ablauf der Zweijahresfrist nicht erfüllt, entsteht das Recht der Bestandgeberin, den bis dahin nachgelassenen Bestandzins unter Berücksichtigung der Wertsicherung gemäß Punkt III. nachzufordern.
- 4.) Dieses Forderungsrecht des*der Bestandsnehmers*in entsteht auch dann, wenn die Bestandnehmerin der Bestandnehmer innerhalb dieser Frist den Verzicht auf die Ausübung des Bestandrechts erklärt, oder das Bestandrecht an Dritte weitergibt. Die Weitergabe an Dritte begründet allerdings das Rückforderungsrecht der Bestandgeberin dann nicht, wenn sie ausschließlich zum Zwecke der Errichtung und Finanzierung der Baulichkeiten, etwa auf Leasingbasis, für den*die Bestandsnehmer*in erfolgt bzw. im Falle des Punktes XII. 1.) a).
- 5.) Der*Die Bestandsnehmer*in anerkennt ausdrücklich das Forderungsrecht der Bestandgeberin und erklärt, für den Fall, dass das Forderungsrecht ihm*ihr gegenüber entsteht, auf die Einrede der Verjährung zu verzichten, somit die Bestandgeberin völlig schad- und klaglos zu halten.
- 6.) Zur Sicherstellung einer allfälligen Nachzahlungsforderung verpflichtet sich der*die Bestandsnehmer*in mit Unterfertigung des Vertrags eine Bankgarantie über einen Betrag von € ... (in Worten: Euro ...) beizubringen. Diese Bankgarantie, die Voraussetzung für das Wirksamwerden des Bestandvertrags ist, erlischt jedoch mit Aufnahme der Firmentätigkeit im zu errichtenden Objekt.

V. Übergabe des Bestandgrundstücks

Die Übergabe und Übernahme des Bestandgrundstücks hat bis zum Beginn des Bestandrechts zu erfolgen. Die Bestandgeberin ist außerdem verpflichtet, dem*der Bestandsnehmer*in das Bestandgrundstück frei von bücherlichen Geldlasten zu übergeben.

VI. Vertragszweck, Bauverpflichtung und Belastung

- 1.) Kraft dieses Bestandrechts ist der*die Bestandnehmer*in berechtigt und verpflichtet, auf der unter Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft nach Einholung aller hierfür notwendigen behördlichen Bewilligungen ein Betriebsobjekt für die zu errichten und dauernd zu betreiben. Dieses Objekt stellt ein Superädifikat dar.
- 2.) Der*Die Bestandnehmer*in ist, bei sonstiger Auflösung des Vertrags, ferner verpflichtet, die zur Erfüllung des Vertragszwecks erforderlichen Bauwerke, Anlagen und Einrichtungen in Festbauweise binnen zwei Jahren ab Vertragsabschluss so weit fertig zu stellen, dass diese zur Aufnahme einer Firmentätigkeit geeignet sind.
- 3.) Der*Die Bestandnehmer*in verpflichtet sich, das Superädifikat, mit Ausnahme von Darlehen und Krediten, die für dessen Errichtung, Einrichtung, Erhaltung und den Geschäftsbetrieb am Standort erforderlich sind, nicht zu belasten.

VII. Pflege - Bestandänderung - Erhaltung - Versicherungspflicht

- 1.) Der*Die Bestandnehmer*in ist verpflichtet, die vertragsgegenständliche Liegenschaft stets in ansehnlichem Zustand zu halten. Bis zur Errichtung des Betriebsobjekts ist das freie Abstellen von Fahrzeugen und Lagern von Gegenständen aller Art untersagt. Änderungen der Höhenlage und Ablagerungen sind, soweit sie nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung des Betriebsobjekts stehen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Bestandgeberin zulässig. Aushubmaterial darf während der Bauphase, jedoch nur auf der Bestandliegenschaft, zwischengelagert werden. Spätestens mit Baufertigstellung ist verbleibendes Aushubmaterial ordnungsgemäß zu deponieren.
- 2.) Nachträgliche bauliche Veränderungen, welche nach den Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 baubewilligungs- oder anzeigepflichtig sind, sind vor Antragstellung mit der Bestandgeberin abzusprechen.
- 3.) Die erforderlichen Baulichkeiten sind von dem*der Bestandnehmer*in stets in ordentlichem Zustand im Sinne der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu erhalten.
- 4.) Der*Die Bestandnehmer*in ist verpflichtet, die Baulichkeiten während der Laufzeit dieses Vertrags gegen Brandschaden zum Neubauwert zu versichern.
- 5.) Die allenfalls aus der Brandschadenversicherung erlösten Beträge sind widmungsgemäß zum Wiederaufbau des Objekts, der Anlagen und Einrichtungen auf der Bestandliegenschaft zu verwenden.
- 6.) Der*Die Bestandnehmer*in hat auf seine*ihre Kosten und Gefahr stets für die feuersichere Ausführung und Ausgestaltung der Baulichkeiten, Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der gesetzlichen Normen Sorge zu tragen.

VIII. Öffentliche Abgaben

Alle auf die genannte Liegenschaft entfallenden öffentlichen Abgaben, Steuern und Gebühren trägt die Bestandnehmerin der Bestandnehmer selbst und allein.

IX. Aufschließung

- 1.) Der*Die Bestandnehmer*in hat die erforderliche Aufschließung der unter Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft mit Licht- und Kraftstrom, Telefon, Wasser, Kanal sowie Gas oder Fernwärme etc. auf eigene Kosten und Gefahr ohne Anspruch auf Rückersatz durch die Bestandgeberin im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung und den Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen durchzuführen.
- 2.) Beiträge, die anlässlich der Baubewilligung bzw. der Errichtung der die Vertragsliegenschaft aufschließenden öffentlichen Verkehrsfläche anfallen, insbesondere Anliegerleistungen, hat der*die Bestandnehmer*in zur Gänze und endgültig zu übernehmen bzw. der Stadt ... zu ersetzen. Die Stadt ... ist diesbezüglich völlig schad- und klaglos zu halten. Gleiches gilt für die behördliche Vorschreibung so genannter Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge nach den Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994.

X. Änderung der Bestandfläche bzw. des Bauplatzes

Sofern die Überarbeitung eines rechtswirksamen Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans eine Veränderung der Bestandliegenschaft (des Bauplatzes) erforderlich machen sollte, erklärt der*die Bestandnehmer*in schon jetzt seine*ihre ausdrückliche Zustimmung zur Durchführung dieser Änderungen. Der*Die Bestandnehmer*in akzeptiert demnach alle aus dieser Änderung resultierenden Auswirkungen, wie Bestandvertragsänderung, Vorschreibung von Anliegerleistungen, Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträgen, etc. Derartige Änderungen dürfen aber nicht zu entscheidenden Beeinträchtigungen des auf dem Bestandgegenstand tätigen Betriebs führen.

XI. Eignung - Haftung

- 1.) Der*Die Bestandsnehmer*in erklärt ausdrücklich, dass er*sie nicht nur die Lage des Vertragsgegenstands genau kennt, sondern insbesondere über die Beschaffenheit des Bodens und auch darüber in Kenntnis ist, dass der Grundwasserspiegel bei Hochwasser bis etwa 0,50 m unter das bestehende Geländeniveau ansteigen kann. Dem*Der Bestandsnehmer*in wurde daher angeraten, vor Bauausführung eine Bodenuntersuchung vorzunehmen und Fragen zur baulichen Gestaltung des Betriebsobjekts und der Außenanlagen mit der Stadtplanung ... und dem Anlagen- und Bauamt detailliert abzuklären. Er*Sie ist daher nicht berechtigt, aus diesem Titel gegenüber der Bestandgeberin wie immer geartete und namenhabende Schadenersatz- oder Gewährleistungsansprüche geltend zu machen.
- 2.) Für alle auf dem Vertragsgegenstand eintretenden Schäden oder Nachteile der Bestandgeberin oder dritter Personen haftet der*die Bestandsnehmer*in im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen. Er*Sie ist verpflichtet, die Bestandgeberin für alle diesbezüglichen Ansprüche und Forderungen schad- und klaglos zu halten.
- 3.) Der*Die Bestandsnehmer*in ist verpflichtet, die der Bestandgeberin als Grundeigentümerin gemäß § 93 Straßenverkehrsordnung 1960 idgF obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen und auf ihre Kosten und Gefahr zu erfüllen. Er*Sie hat die Bestandgeberin für Schäden und Nachteile aller Art aus diesem Titel schad- und klaglos zu halten.
- 4.) Der*Die Bestandsnehmer*in verzichtet auf zivilrechtliche Einwendungen gegen die Bestandgeberin wegen allfälliger Rauch-, Geruchs- oder Lärmeinwirkungen durch in der näheren Umgebung der Bestandliegenschaft bestehende oder noch anzusiedelnde Gewerbebetriebe.

XII. Abtretung von Rechten

- 1.) Die Veräußerung bzw. Weitergabe des Bestandrechts sowie die sonstige entgeltliche oder auch unentgeltliche Weitergabe von Rechten daraus (z.B. Miet- oder Pachtrechte udgl.) bedarf der ausdrücklichen und schriftlichen Genehmigung der Bestandgeberin. Ausgenommen hiervon ist die Weitergabe von Rechten an juristische Personen, an denen die Bestandnehmerin der Bestandnehmer beteiligt ist. In diesem Fall sind der Bestandgeberin die Urkunden, aus denen die Rechtsübertragung und Einhaltung der obigen Vertragsbestimmungen ersichtlich ist, umgehend vorzulegen.
- 2.) Die Vermietung (Verpachtung) von Teilflächen des Superädifikats bedarf für die ersten fünf Jahre der Vertragslaufzeit keiner Genehmigung durch die Bestandgeberin. Der Bestandgeberin sind jedoch auch in diesem Fall die diesbezüglichen Vertragsurkunden umgehend vorzulegen. Ab dem sechsten Vertragsjahr ist die Vermietung (Verpachtung) von Teilflächen des Superädifikats nur ausnahmsweise mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung der Bestandgeberin zulässig.
- 3.) Für den Fall der Nichteinhaltung der im Abs. 1. getroffenen Vereinbarungen durch den*die Bestandsnehmer*in wird eine einmalige Pönale in der Höhe des Jahresbestandzinses, der im Jahr der Vertragsverletzung zur Verrechnung gelangt, vereinbart.
- 4.) Im Fall der ungenehmigten Vermietung (Verpachtung) gemäß Abs. 2. durch den*die Bestandsnehmer*in wird je Vertragsjahr eine Pönale in der Höhe des halben, zu diesem Zeitpunkt zur Verrechnung gelangenden Jahresbestandzinses vereinbart.

XIII. Werbeverbot

Die Anbringung von kommerziellen Werbeeinrichtungen bzw. -anlagen Bestandgrundstücken, die nicht mit dem Unternehmensgegenstand in Verbindung stehen, ist untersagt. Ausgenommen sind vorübergehende Werbeeinrichtungen auf Baustelleneinfriedungen.

XIV. Aufkündigung bzw. Erlöschen des Bestandsrechts

- 1.) Das Bestandsverhältnis kann beiderseits unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalenderjahrs aufgekündigt werden.
- 2.) Die Bestandgeberin verzichtet für die Dauer von 30 Jahren auf ihr Recht zur Kündigung dieses Vertrags. Die Bestandgeberin kann daher das Bestandsverhältnis erstmalig zum ... aufkündigen.
- 3.) Unabhängig davon kann das Bestandsrecht von der Bestandgeberin binnen einem Monat ab nachweislicher Zustellung der Aufkündigung aufgekündigt werden, wenn der*die Bestandnehmer*in
 - a) mit der Bezahlung des vereinbarten Bestandszinses mehr als sechs Monate im Rückstand ist;
 - b) der Bauverpflichtung gemäß Punkt VI. nicht nachkommt und den vertragsgemäßen Zustand trotz schriftlicher Aufforderung innerhalb der gesetzten Frist nicht herstellt.
 - c) der*die Bestandnehmer*in den Bestandsgegenstand zweckwidrig verwendet.
- 4.) Das Bestandsrecht gilt mit Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens über das Vermögen des*der Bestandnehmers*in bzw. mit Abweisung eines Konkursverfahrens mangels Kostendeckung als aufgekündigt. Für diesen Fall ist der*die Bestandnehmer*in nicht berechtigt, wie immer geartete Ansprüche auf Ersatz oder Rückersatz bisher erbrachter Leistungen an die frühere Bestandgeberin zu stellen.
- 5.) Im Fall einer Vertragsverletzung gemäß Punkt XII. Abs. 1 gilt das Bestandsrecht als aufgekündigt, wenn der*die Bestandnehmer*in trotz nachweislicher schriftlicher Aufforderung durch die Bestandgeberin nicht binnen einer Frist von einem Monat die erforderliche Genehmigung nachträglich schriftlich beantragt und diese nicht binnen einer weiteren Frist von drei Monaten ebenso erteilt wird.

XV. Sonstige Vertragsbestimmungen

- 1.) Die Vertragspartner erklären, dass Leistung und Gegenleistung in einem ortsüblichen und angemessenen Verhältnis zueinander stehen und sie auch bei Vorliegen des Tatbestands nach § 934 ABGB diesen Vertrag geschlossen hätten.
- 2.) Die Vertragspartner erklären ferner, Deviseninländer und nicht Ausländer im Sinne des § 2 Abs. 4 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 zu sein; der*die Bestandnehmer*in überdies, österreichische*r Staatsbürger zu sein.
- 3.) Änderungen dieses Vertrags bedürfen, um rechtsverbindlich zu sein, der Schriftlichkeit. Nebenabreden gelten als nicht getroffen, wenn sie nicht schriftlich vereinbart wurden.
- 4.) Die mit der Errichtung und allenfalls auch der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern trägt der*die Bestandnehmer*in. Die Verbücherung dieses Vertrags ist von dem*der Bestandsnehmer*in durchzuführen, sofern die Stadt ... ihn*sie dazu auffordert. Überdies steht es dem*der Bestandnehmer*in frei, diesen Vertrag auf eigene Kosten zu verbüchern.
- 5.) Für alle aus diesem Bestandsvertrag allenfalls entspringenden Streitigkeiten wird der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichts in ... vereinbart.
- 6.) Diese Urkunde wird in einem Original errichtet, welches der Stadt ... zukommt. Der*Die Bestandnehmer*in erhält auf Wunsch eine beglaubigte Abschrift, sofern er*sie die Kosten hierfür übernimmt.

XVI. Kaufoption

- 1.) Die Bestandgeberin räumt dem*der Bestandnehmer*in hinsichtlich der im Vertragspunkt I. genannten Grundstücke eine auf 10 Jahre befristete Kaufoption ein. Die Optionsfrist beginnt am ... und endet somit am Die eingeräumte Option ist dann rechtzeitig ausgeübt, wenn der Bestandgeberin innerhalb der vereinbarten Frist nachweislich eine schriftliche Erklärung zugeht, wonach die mit diesem Vertrag eingeräumte Option ausgeübt wird.
- 2.) Der Kaufpreis beträgt innerhalb der ersten 5 Jahre der Optionszeit ... pro m² und ist ab Vertragsabschluss für die Dauer von 5 Jahren der Optionszeit, das ist bis zum ..., wertgesichert. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient ebenso der von der Statistik Austria monatlich verlautbarte VPI 2000 oder ein an seine Stelle tretender Index. Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertbeständigkeit ist der VPI des dem Vertragsabschluss folgenden Monat. Zur Berechnung des Kaufpreises ist der, dem Kaufvertrag vorausgehende zuletzt verlautbarte VPI heranzuziehen. Der so valorisierte Kaufpreis darf jedoch nicht mehr als der zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Option übliche Kaufpreis betragen.
- 3.) Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall, dass die Option erst nach Ablauf der ersten 5 Jahre ausgeübt wird, der Kaufpreis auf Basis des ortsüblichen Verkehrswerts der Bestandgrundstücke ohne Berücksichtigung vorhandener Baulichkeiten und Anlagen, die dem Vertragszweck dienen, auf der Grundlage eines Schätzgutachtens eines*r gerichtlich beideten, städtischen Sachverständigen ermittelt wird. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen der Bestandgeberin und dem*der Bestandnehmer*in in Bezug auf das erstellte Schätzgutachten können Gutachten anderer gerichtlich beideter Sachverständiger eingeholt bzw. zur Entscheidungsfindung herangezogen werden. Bestehen auch hierüber Meinungsverschiedenheiten, kann zur Entscheidung ein Schiedsgericht angerufen werden. Die Kosten für die Bestellung eines Sachverständigen und jene für eine allfällige rechtsfreundliche Vertretung trägt der*die jeweilige Auftraggeber*in. Die Aufwendungen für die Herbeiführung einer Entscheidung beim Bezirksgericht ... hat der*die Bestandnehmer*in zu tragen.
- 4.) Für den Fall, dass von der Option Gebrauch gemacht wird, gehen alle daraus resultierenden Aufwendungen (Vertragserrichtung, Grunderwerbssteuer, Verbücherung, Eintragungsgebühr, etc.) zu Lasten der Bestandnehmer*innen/Käufer*innen.
- 5.) Die Verbücherung des Kaufvertrags hat der*die Käufer*in vorzunehmen.
- 6.) Es wird festgestellt, dass die im Vertragspunkt I. vorgenommene handschriftliche Ergänzung der Grundstücksnummern vor Vertragsunterfertigung erfolgte.

..., am

..., am

Für die Stadt ...
Der Bürgermeister: ...

Bestandnehmer*in: ...