

Stadtgemeinde 3350 Haag**VERHANDLUNGSSCHRIFT**über die
Sitzungdes
GEMEINDERATES**am Donnerstag, dem 22.06.2017**

im Sitzungssaal der Stadtgemeinde Haag

Beginn 19.30 Uhr
Ende 20.45 UhrDie Einladung erfolgte ordnungsgemäß gemäß § 45
NÖ Gemeindeordnung am 14. Juni 2017
mittels Email.

		anwesend	entschuldigt	Nicht entschuldigt	Später erschienen Uhrzeit	Sitzung verlassen Uhrzeit
Bürgermeister Lukas Michlmayr		X				
Vizebürgermeister Anton Pfaffeneder		X				
1. StR.	Johann Kogler	X				
2. StR.	Margit Gugler	X				
3. StR.	Johann Feuerhuber	X				
4. StR.	Ing. Martin Tojner	X				
5. StR.	Christian Marquart	X				
6. StR.	Mag. Martin Stöckler	X				
7. StR.	Josef Staudinger	X				
8. StR.	Hermine Freitag	X				
9. StR.	Adelheid Schoberberger	X				
10. GR	Anna Mayrhofer		X			
11. GR	Franz Lehner		X			
12. GR	Dominik Gugler	X				
13. GR	Gerold Strigl	X				
14. GR	Raimund Metz	X				
15. GR	Gerhard Wagner	X				
16. GR	Alexander Forstmayr	X				
17. GR	Georg Buchner	X				
18. GR	Paul Pauzenberger	X				
19. GR	Walter Deuschl	X				
20. GR	Dipl.Ing. Thomas Stockinger	X				
21. GR	Ing. Martin Huber	X				
22. GR	Johann Radlspäck	X				
23. GR	Michael Reitmayr	X				
24. GR	Peter Gruber	X				
25. GR	Reinhard Prock	X				
26. GR	Elke Reisenhofer	X				
27. GR	Martina Hofschweiger	X				

Anwesend waren außerdem:

StADir. Gottfried Schwaiger

VB Walter Schmidinger

Vorsitzender: Bgm. Lukas Michlmayr

Die Sitzung war öffentlich und beschlussfähig.

Tagesordnung

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit.
2. Vorlage des Protokolls aus der Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2017.
3. Darlehensaufnahme ABA BA 15.
4. Darlehensaufnahme WVA BA 06/07.
5. Baurechtsvertrag ÖBB, Park & Ride-Anlage Haltestelle.
6. Sanierung Gerichtsgebäude und Errichtung einer Tagesbetreuungsstätte für Kleinkinder (TBE), Grundsatzbeschluss.
7. Kündigung und Ablösen von Wohnungsmietverträgen im Gerichtsgebäude.
8. Mietvertrag Bezirksgericht mit dem Bundesministerium für Justiz.
9. Mietvertrag Polizeiinspektion Haag mit dem Bundesministerium für Inneres.
10. Anmietung von Nutzflächen für Stadtbücherei, Mietvertrag.
11. Prüfungsausschuss 12.6.2017.
12. Berichte
13. Anfragen

Nicht öffentliche Sitzung

14. Änderung Dienstvertrag, Zuerkennung Altersteilzeit (Stadtamt).
15. Änderung Dienstvertrag, Verlängerung auf unbestimmte Zeit (Stadtamt).

16. Änderung Dienstvertrag, Verlängerung eines Dienstverhältnisses, Erhöhung Beschäftigungsausmaß (Bücherei, Museum).
17. Dienstvertrag, Änderung Beschäftigungsausmaß (Erwin-Pröll-Landeskindergarten).
18. Dienstvertrag Stützkraft Erwin-Pröll-Landeskindergarten.

Sitzungsverlauf

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit.

Der Bürgermeister begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates und stellt die Beschlussfähigkeit sowie die ordnungsgemäße Einladung fest.

2. Vorlage des Protokolls aus der Sitzung des Gemeinderates am 17.05.2017.

Gegen die Vorlage der Protokolle wird kein Einwand erhoben.

3. Darlehensaufnahme ABA BA 15.

Sachverhalt:

Für die Finanzierung des Vorhabens Abwasserbeseitigungsanlage Haag, BA 15 wurde folgendes Darlehen mit Abgabefrist 19.6.2017 ausgeschrieben:

Darlehensvolumen:	€ 700.000,--
Laufzeit:	25 Jahre, davon 3 Jahre tilgungsfrei
Rückzahlung:	halbjährliche Annuitäten jeweils am 01.03. und 01.09. jeden Jahres
Verzinsung:	halbjährlich dekursiv, jeweils am 01.03. und 01.09. jeden Jahres Variabler Zinssatz mit Bindung an den 6-Monats-Euribor lt. OENB-Tab.5.2.
Sicherstellung:	Erträge aus den Kanalabgaben der Gemeinde
Zinsberechnung:	KAL/360
Zuzählung:	ab 07/2017 bis Ende 2020
Erstmalige Rückzahlung:	01.03.2020
Sonstige Spesenbelastung:	Keine

Die Anboteröffnung am 22.6.2017 um 18.30 Uhr ergab folgendes Ergebnis:

Hypo NÖ Gruppe:	Aufschlag	+ 0,699 %-Punkte
Sparkasse OÖ:	Aufschlag	+ 0,74 %
Raika:	Aufschlag	+ 0,79 %
Kommunalkredit:	kein Angebot abgegeben	
Bank Austria:	kein Angebot abgegeben	
Bawag PSK :	kein Angebot abgegeben	

Die Zuzählung erfolgt entsprechend dem Baufortschritt.

Diskussionsbeitrag: Bgm Michlmayr, StR Staudinger.

Antrag:

Der Gemeinderat möge den Zuschlag zur Aufnahme des Darlehens für die Abwasserbeseitigungsanlage Haag, BA 15 entsprechend dem vorliegenden Angebot an die Landes-Hypo NÖ erteilen.

Antragsteller: Bürgermeister

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmung: Einstimmig

4. Darlehensaufnahme WVA BA 06/07.

Für die Finanzierung des Vorhabens Wasserversorgungsanlage Haag, BA 06/07 wurde folgendes Darlehen mit Abgabefrist 19.6.2017 ausgeschrieben:

Sachverhalt:

Darlehensvolumen:	€ 600.000,--
Laufzeit:	25 Jahre, davon 3 Jahre tilgungsfrei
Rückzahlung:	halbjährliche Annuitäten jeweils am 01.03. und 01.09. jeden Jahres
Verzinsung:	halbjährlich dekursiv, jeweils am 01.03. und 01.09. jeden Jahres Variabler Zinssatz mit Bindung an den 6-Monats-Euribor lt. OENB-Tab.5.2.
Sicherstellung:	Erträge aus den Kanalabgaben der Gemeinde
Zinsberechnung:	KAL/360
Zuzählung:	ab 07/2017 bis Ende 2020
Erstmalige Rückzahlung:	01.03.2020
Sonstige Spesenbelastung:	Keine

Die Anboteröffnung am 22.6.2017 um 18.30 Uhr ergab folgendes Ergebnis:

Hypo NÖ Gruppe:	Aufschlag	+ 0,699 %-Punkte
Sparkasse OÖ:	Aufschlag	+ 0,74 %
Raika:	Aufschlag	+ 0,79 %
Kommunalkredit:	kein Angebot abgegeben	
Bank Austria:	kein Angebot abgegeben	
Bawag PSK :	kein Angebot abgegeben	

Antrag:

Der Gemeinderat möge den Zuschlag zur Aufnahme des Darlehens für die Wasserversorgungsanlage Haag, BA 06/07 entsprechend dem vorliegenden Angebot an die Landes-Hypo NÖ erteilen.

Antragsteller: Bürgermeister

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmung: Einstimmig

5. Baurechtsvertrag ÖBB, Park & Ride-Anlage Haltestelle.

Sachverhalt:

Die ÖBB Infrastruktur AG errichtet in Zusammenwirken mit dem Land NÖ und der Gemeinde Haag eine Park & Ride-Anlage bei der Haltestelle Stadt Haag auf dem von Familie Weinberger-Hairas erworbenen Grundstück der Gemeinde. Nachdem es sich um eine Anlage, die nach dem EisbG errichtet wird handelt, ist dafür die Einräumung eines Baurechtes auf die technische Lebensdauer der Anlage von 30 Jahren erforderlich. Über eine Verlängerung dieses Baurechtsvertrages ist vor Vertragsende mit dem Vertragspartner Kontakt aufzunehmen.

Diskussionsbeitrag: GR Strigl

Antrag:

Der Gemeinderat möge dem nachstehenden Baurechtsvertrag mit der ÖBB-Infrastruktur AG, vertreten durch die ÖBB Immobilienmanagement GmbH, Nordbahnstraße 50, 1020 Wien, die Zustimmung erteilen.

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

Stadtgemeinde Haag, 3350 Haag, Hauptplatz 4, in weiterer Folge „**Gemeinde**“ genannt,

und der

ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft / FN 71396 w,
Praterstern 3, 1020 Wien,
im Folgenden kurz „**ÖBB Infra**“ genannt,
vertreten durch die

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH / FN 249152 a,
Nordbahnstraße 50, 1020 Wien

Präambel

Die ÖBB Infra hat in Zusammenwirken mit der Gemeinde und dem Land Niederösterreich eine Park & Ride Anlage bei der Haltestelle Stadt Haag auf einem Grundstück der Gemeinde errichtet.

Nachdem es sich bei der Park & Ride Anlage um eine Eisenbahnanlage gemäß EisbG handelt, soll diese im Eigentum der ÖBB Infra stehen. Die Gemeinde ist nicht zum Verkauf, jedoch zu einer unentgeltlichen Einräumung eines Baurechtes auf die technische Lebensdauer der Anlage von 30 Jahren bereit.

1. Grundbuchsstand

KATASTRALGEMEINDE 03112 Haag Stadt EINLAGEZAHL 120
 BEZIRKSGERICHT Amstetten

 Letzte TZ 338/2017
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
21/6	GST-Fläche	895	
	Bauf.(10)	243	
	Gärten(10)	652	Haltestellestraße 5

Legende:
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 2 a gelöscht
 ***** B *****
 3 ANTEIL: 1/1
 Stadtgemeinde Haag
 ADR: Hauptplatz 4, Haag 3350
 a 338/2017 IM RANG 7724/2016 Kaufvertrag 2016-11-25 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 2 gelöscht

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Haag.

Grundbuch 19.05.2017 13:14:35

2. Vertragsgegenstand

Die Gemeinde räumt der ÖBB Infra das Baurecht zur Errichtung einer flächigen Park & Ride Anlage ob der Liegenschaft gemäß Punkt 1. bis 31.12.2047 unentgeltlich ein und ÖBB Infra nimmt diese Rechtseinräumung an.

3. Rechtsnachfolge

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beiderseits auf allfällige Rechtsnachfolger über. Rechtsnachfolgen sind dem Vertragspartner schriftlich bekanntzugeben, hiervon ausgeschlossen sind im LGBl oder BGBl kundgemachte Rechtsnachfolgen.

4. Vertragserrichtung, Urkundenausfertigung, Finanzamtsanzeige

Die ÖBB Infra übernimmt erforderlichenfalls die Anzeige des gegenständlichen Vertrages beim Finanzamt. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages, sowie der grundbücherlichen Durchführung ebenso wie die damit anfallenden Gebühren und Steuern gehen zu Lasten der ÖBB Infra. Für die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil selbst aufzukommen. Gegenständlicher Vertrag wird in einem Original ausgefertigt, welches bei der ÖBB Infra verbleibt. Der Gemeinde wird eine einfache Kopie ausgefolgt.

5. Verbücherung

Die Einräumung des Baurechtes wird von der ÖBB Infra durchgeführt und bevollmächtigt die Gemeinde die ÖBB Infra, vertreten durch ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, hiermit zur Stellung dieses Antrages. Sollte für die Verbücherung des Baurechtes die Errichtung von weiteren Urkunden erforderlich werden, so verpflichten sich die Vertragspartner ausdrücklich, alle für die Verbücherung notwendigen Urkunden, einschließlich allfälliger Vertragsergänzungen gegen Ersatz der Kosten für die Unterschriftenbeglaubigung zu fertigen.

6. Vollmacht

Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung und Einwilligung zur Einholung sämtlicher Bewilligungen, Genehmigungen und Bescheide, die zur grundbücherlichen Durchführung des Baurechtsvertrages notwendig sind, und beauftragt und bevollmächtigt die ÖBB Infra und ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, sie in sämtlichen diesbezüglichen Verfahren zu vertreten. Die Gemeinde verpflichtet sich weiters, über deren Aufforderung unverzüglich alle notwendigen Erklärungen, sowohl schriftlich als auch mündlich, die zur grundbücherlichen Durchführung des Baurechtsvertrages notwendig sind, gegenüber Behörden abzugeben.

7. Bestätigungen

Die Gemeinde bestätigt hiermit, dass der Vertragsgegenstand gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zur Gänze als Bauland – Wohngebiet gewidmet ist und daher dieser Vertrag zu seiner Rechtswirksamkeit keiner Genehmigung gemäß Niederösterreichischem Grundverkehrsgesetz 2007 bedarf. Der Vertragsgegenstand ist für Zwecke des öffentlichen Verkehrs bestimmt.

Weiters bescheinigt die Gemeinde gemäß § 13 Baurechtsgesetz, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft frei von jeglichen Lasten und Forderungen ist, somit keine Ansprüche bestehen, die ein Vorzugsrecht vor den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten genießen.

8. Allgemeine Bestimmungen

Nebenabreden sowie allfällige Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, so auch die Abrede, von der Schriftform abzugehen.

Die Vertragsparteien kommen überein, im Falle von Meinungsverschiedenheiten oder Streitigkeiten über oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag zunächst Verhandlungen mit dem Ziel der einvernehmlichen Beilegung derartiger Konflikte zu führen. Erst nach endgültigem Scheitern dieser Verhandlungen, jedenfalls jedoch nach Ablauf einer Frist von 4 Wochen nach schriftlicher Anzeige des Streitfalles ist die Beschreitung des Rechtsweges zulässig. In Fällen der Ersatzvornahme durch einen anderen Vertragspartner unterliegt die Beschreitung des Rechtsweges keiner vertraglichen Beschränkung.

Ist eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig, unwirksam oder undurchsetzbar oder wird diese nachträglich ungültig, unwirksam oder undurchsetzbar, so wird dadurch die Gültigkeit und Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Im Fall der Unwirksamkeit, Ungültigkeit und Undurchsetzbarkeit einer Bestimmung gilt zwischen den Parteien dieser Vereinbarung eine dieser Bestimmung im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommende und nicht ungültige, unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung als vereinbart.

Die Gemeinde erklärt sich damit einverstanden, dass alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten von der ÖBB Infra automationsunterstützt verarbeitet werden.

9. Aufsandung

Zur Herstellung der Grundbuchsordnung erteilen somit die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch über einseitiges Ansuchen nachstehende Grundbucheintragen vorgenommen werden können:

- a) Ob der Liegenschaft EZ 120 des Grundbuches 03112 Haag Stadt, Grundstück 21/6, im C-Blatt die Einverleibung des Baurechtes bis zum 31.12.2047 zugunsten der ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft, FN 71396w.
- b) Eröffnung einer neuen Einlagezahl für das eingeräumte Baurecht im Grundbuch 03112 Haag Stadt bis 31.12.2047 zugunsten der ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft, FN 71396w.

10. Vertragsende

Die Vertragspartner verpflichten sich, rechtzeitig vor Ende der technischen Lebensdauer der Bike & Ride Anlage von 30 Jahren Gespräche über die weitere Nutzung der Anlage zu führen und gegebenenfalls den Baurechtsvertrag in Abstimmung mit dem Bike & Ride Vertrag zu verlängern.

Angesichts der unentgeltlichen Einräumung des Baurechtes verzichtet die ÖBB Infra für den Fall der Vertragsbeendigung auf die Abgeltung eines Viertels des vorhandenen Bauwertes der Anlage nach Ablauf des Baurechtes gemäß § 9 Abs 2 BauRG.

11. Kündigungsverzicht

Angesichts der mit Errichtung einer Bike & Ride Anlage verbundenen Aufwendungen und zu deren Sicherung verzichtet die Gemeinde auf ordentliche Kündigung dieses Baurechtsvertrages.

Antragsteller: Bürgermeister
Beschluss: Der Antrag wird angenommen
Abstimmung: Einstimmig

6. Sanierung Gerichtsgebäude und Errichtung einer Tagesbetreuungsstätte für Kleinkinder (TBE), Grundsatzbeschluss.

Sachverhalt:

Die Grobkostenschätzung des Baumeisters Ing. Hackl, Ertl, beläuft sich auf rund Euro 2 Mio., wovon mit Zuschüssen von rund € 320.000 gerechnet werden kann. Für die restliche Finanzierung ist die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von ca. € 1,7 Mio. mit einer Laufzeit von 15 Jahren zu Fixzinskonditionen vorgesehen. Die Finanzierung des Darlehens soll zur Gänze durch die Mieteinnahmen erfolgen, sodass der Gemeindehaushalt nicht belastet wird. Die Beheizung des Gebäudes ist vorerst durch Erdgas geplant. Bis zum Umbau der neuen Mittelschule soll auch unter Miteinbeziehung von Kindergarten, Sporthalle und HLW eine Nahwärmeversorgungsanlage vorgesehen werden. Die tatsächlichen Sanierungskosten werden erst nach der Anboteröffnung bzw. Abrechnung feststehen. Für die Kleinkindergruppe der 1,5 bis 2-jährigen Kinder (Krabbelstube) wurde bereits beim Amt der NÖ Landesregierung um Förderung angesucht und der Raumbedarf bewilligt. Die Tagesbetreuungseinrichtung (TBE) für Kleinkinder soll ab dem neuen Kindergartenjahr im September 2018 in Betrieb gehen. Es ist daher allerhöchste Dringlichkeit für diesen Beschluss gegeben.

Diskussionsbeitrag: Bgm Michlmayr, StR Staudinger, GR Stockinger, GR Wagner, GR Huber, GR Deuschl.

Antrag:

Der Gemeinderat möge einen Grundsatzbeschluss zur Sanierung des Gerichtsgebäudes und zur Errichtung einer Tagesbetreuungseinrichtung für Kleinkinder (TBE) fassen.

Antragsteller: Bürgermeister
Beschluss: Der Antrag wird angenommen
Abstimmung: Einstimmig

7. Kündigung und Ablösen von Wohnungsmietverträgen im Gerichtsgebäude.

Sachverhalt:

Aufgrund des neuen Raumerfordernisses sowie der alten Mietverträge und der sehr niedrigen Mieteinkünfte wurden mit den drei Wohnungsmietern im 2. Stock des Gerichtsgebäudes Ablöse- und Kündigungsvereinbarungen zum bestehenden Mietverhältnis gemäß § 30 (2) Z.11 getroffen. Die einmaligen Ablösen für die Mietparteien Pranzl und Prinz und Seferovic wurden mit insgesamt € 27.500,- vereinbart. Für alle drei Wohnparteien konnte eine neue Wohnung bzw. Haus gefunden werden. Das Mietverhältnis endet mit dem Umzug in die neue Wohnung bzw. Haus und hat bis spätestens 31.8.2017 zu erfolgen. Damit wird die gesamte Liegenschaft Höllriglstraße 7 nur mehr für Büros und für die Tagesbetreuungseinrichtung (Krabbelstube) zur Verfügung stehen.

Diskussionsbeitrag: Bgm Michlmayr, GR Deuschl.

Antrag:

Der Gemeinderat möge den Kündigungs- und Ablösevereinbarungen mit den Wohnparteien im Hause Höllriglstraße 7, Pranzl, Prinz und Seferovic die Zustimmung erteilen.

Antragsteller: Bürgermeister

Beschluss: Der Antrag wird angenommen

Abstimmung: Einstimmig

8. Mietvertrag Bezirksgericht mit dem Bundesministerium für Justiz.

Sachverhalt:

Mit dem Bundesministerium für Justiz in Wien wurde ein neuer Mietvertrag angepasst an den neuen Raumbedarf im Gerichtsgebäude mit insgesamt 1.021 m² Nutzfläche ausverhandelt. Dabei konnten die alten Mietverträge aus den Jahren 1902, 1941, 1943 und 2002 einvernehmlich beendet werden. Der monatliche Mietzins inkl. Betriebskostenpauschale wurde mit € 6.335,90 vereinbart. Während der Bauphase wird der alte Mietzins einvernehmlich weiterbezahlt, dafür ist ein Ausweichquartier für einige Abteilungen zur Verfügung zu stellen. Das neue Bestandsrecht ist im Grundbuch einzuverleiben, bzw. das alte Bestandsrecht zu löschen. Die genauen Nutzflächen richten sich nach dem vorliegenden Bauplan des Ing. Hackl und bilden die Grundlage für den Mietvertrag. Der Beginn des Mietverhältnisses erfolgt nach Ende der Bauphase spätestens am 1.6.2018.

Diskussionsbeitrag: Bgm. Michlmayr, StR Staudinger, GR Radlspäck, GR Wagner, StR Stöckler, GR Buchner, Vbgm. Pfaffeneder

Antrag:

Der Gemeinderat möge dem nachstehend angeführten Mietvertrag mit dem Bundesministerium für Justiz zur Nutzung der angemieteten Räumlichkeiten für Zwecke der Justiz die Zustimmung erteilen.

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Stadtgemeinde Haag,

3350 Haag, Hauptplatz 4, vertreten durch die zeichnungsberechtigten Organe,

im Folgenden kurz „Vermieterin“ genannt,
und

Republik Österreich, vertreten durch das

Bundesministerium für Justiz,

1070 Wien, Museumsstraße 7,

im Folgenden kurz „Mieterin“ genannt,
wie folgt:

I. PRÄAMBEL

1. Die Vermieterin vermietet auf der unter Pkt. II. angeführten Liegenschaft innerhalb des darauf befindlichen Gebäudes Räumlichkeiten an die Mieterin bzw. ihr nachgeordnete Dienststellen aufgrund der Mietverträge vom 8.5.1902, 23.4.1941, 22.3.1943 und 29.11.2002, des Zusatzübereinkommens vom 23.4.1941, der Zusatzverträge vom 28.10.1942, 19.8.1963 samt Ergänzung vom 30.10.1965, 9.2.1972 und 26.1.1973 sowie der Ergänzung/Änderung vom 30.6.2004.
2. Gemäß der Verordnung der Bundesregierung über die Sprengel der Bezirksgerichte in Niederösterreich, BGBl. II Nr. 204/2012 (BG-VO NÖ 2012), wurde das Bezirksgericht Haag per 1.1.2014 aufgelöst und als Nebenstelle des Bezirksgerichtes Amstetten weitergeführt. Mit Verordnung der Bundesregierung über die Sprengel der Bezirksgerichte in Niederösterreich, BGBl. II Nr. 80/2017 (BG-VO NÖ 2017), wird das Bezirksgericht Haag mit 1.9.2017 wieder errichtet.
3. Anlässlich der Wiedererrichtung des Bezirksgerichtes Haag erfolgt mit vorliegendem Mietvertrag ein teilweiser Flächenabtausch im auf der unter Pkt. II. angeführten Liegenschaft befindlichen Gebäude sowie eine Adaptierung der Räumlichkeiten, um den Anforderungen an einen modernen Gerichtsbetrieb gerecht zu werden (s. Beilage ./C).
4. Mit Abschluss des vorliegenden Mietvertrages werden die unter Pkt. I.1. genannten Verträge einvernehmlich für beendet erklärt.

II. MIETGEGENSTAND

1. Die Vermieterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 48, KG 03112 Haag-Stadt, mit den Liegenschaftsadressen Wiener Straße 24, Höllriglstraße 7 samt allen darauf befindlichen Gebäuden. Der Mietgegenstand besteht aus den in einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Beilage ./A grün eingezeichneten Räumlichkeiten.
2. Die Vermieterin vermietet den Mietgegenstand, gemäß den einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Unterlagen (Beilage ./A, ./B und ./C) neu strukturiert, zu den Konditionen dieses Mietvertrages an die Mieterin.
3. Das genaue Flächenausmaß respektive die Nutzfläche im Sinne des § 17 Mietrechtsgesetz (MRG) wird sich erst nach Vorlage der über Veranlassung der Vermieterin erstellten Bestandspläne ergeben.
4. Die Arbeiten erfolgen parallel zur Nutzung der bereits angemieteten Flächen durch die Mieterin. Da die genannten Arbeiten im Interesse und auf Wunsch der Mieterin geschehen, verzichtet diese auf allfällige Mietzinsminderungsansprüche im Zusammenhang mit den genannten Arbeiten. Zugleich stellt die Vermieterin der Mieterin für die aufgrund der Arbeiten vorübergehend nicht benutzbaren Flächen ein Ausweichquartier im Gebäude unentgeltlich zur Verfügung.
5. Auf das Mietverhältnis sind die Bestimmungen des MRG in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.
6. Der Mieterin ist darüber hinaus bis auf Widerruf die unentgeltliche Mitbenützung der Gartenflächen gestattet.

III. MIETDAUER

1. Das Mietverhältnis beginnt am Ersten des auf die Fertigstellung (dh. in brauchbarem und benützungsbewilligungsfähigem Zustand) und Übernahme des Mietgegenstandes folgenden Monats, das ist voraussichtlich der **1.6.2018** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2. Das Mietverhältnis kann jeweils zum Ende eines Monats unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Mieterin verzichtet jedoch für die ersten **fünf Jahre** ab dem unter Pkt. III.1. genannten Zeitpunkt auf die Ausübung des Kündigungsrechtes.
3. Die Vermieterin kann das Mietverhältnis nur gerichtlich und nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes im Sinne der §§ 30 ff MRG aufkündigen.

IV. GEBRAUCHSRECHT DER MIETERIN

1. Die Nutzung des Mietgegenstandes erfolgt mittelbar oder unmittelbar für Zwecke der Justiz.
2. Eine anderweitige Verwendung des Mietgegenstandes samt Zubehör ist nicht gestattet, soweit nicht mit der Vermieterin im Vorhinein eine schriftliche Vereinbarung getroffen worden ist. Die Weitergabe oder Untervermietung des Mietgegenstandes, gänzlich oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, ist ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Zuwiderhandlung gegen diese Vertragsbestimmung berechtigt die Vermieterin zur Aufkündigung des Mietverhältnisses.
3. Die Vermieterin erklärt im Vorhinein ihre ausdrückliche Zustimmung zur Anbringung von Schildern, Reklamezeichen, Schaukästen udgl. am unter Pkt. II.1. genannten Gebäude.
4. Die Mieterin hat nach Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieterin den Mietgegenstand in geräumtem und gereinigtem Zustand zurückzustellen.

V. MIETZINS

1. Der Mietzins besteht aus
 - a. dem vereinbarten Hauptmietzins (s. einen integrierenden Vertragsbestandteil bildende Beilage ./D)
 - b. dem auf den Bestandsobjekt entfallenden Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben nach den §§ 21 ff MRG.

Demnach errechnet sich der Mietzins wie folgt

Hauptmietzins	€ 5.385,90
Monatliches Betriebskostenpauschale	€ <u>950,00</u>
Gesamt	€ 6.335,90

2. Da zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf Seiten der Mieterin die Voraussetzungen für die Ausübung der Option zur steuerpflichtigen Vermietung gemäß § 6 Abs. 2 UStG nicht vorliegen, hat die Vermietung unecht steuerbefreit gemäß § 6 Abs. 1 Z 16 UStG zu erfolgen. Die Vermieterin ist berechtigt, die zuvor angeführten Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen inklusive der ihr vorgeschriebenen Umsatzsteuer an die Mieterin weiter zu verrechnen, sofern sie selbst keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann. Sofern sich § 6 Abs. 2 UStG iZm § 6 Abs. 1 Z 16 UStG derart verändert, dass der Vorsteuerabzug von den von der Mieterin erzielten steuerpflichtigen Umsätzen unabhängig ist oder sofern andere Umstände eintreten, die es der Vermieterin ermöglichen oder die die Vermieterin verpflichten, die Vermietung als umsatzsteuerpflichtig zu behandeln, ist im zuvor angeführten verrechneten Hauptmietzins die 20%-ige Umsatzsteuer bereits enthalten und ist diese als Vorsteuer von der Vermieterin wieder geltend zu machen. Als Zeitpunkt der Änderung der Verhältnisse gilt der auf die Gesetzesänderung folgende Monatserste, soweit nicht spezielle Übergangsregelungen greifen.
3. Der Mietzins ist monatlich im Vorhinein jeweils am 5. eines jeden Monats auf das Konto der Vermieterin mit der IBAN AT90 2032 0261 0000 3033, vorspesenfrei und unter Ausschluss der Aufrechnung von Gegenforderungen unbeschadet der zwingenden haushaltsrechtlichen Bestimmungen des § 111 Abs. 5 BHG 2013 und § 100 BHV 2013 zu entrichten.

VI. WERTSICHERUNG

1. Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherpreisindex 2015 oder ein an dessen Stelle tretender Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Mietvertragsbeginns, das ist voraussichtlich Juni 2018, zu verlaubliche Indexzahl.
2. Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird der Mieterin von der Vermieterin schriftlich bekanntgegeben. Die Wertanpassung erfolgt jeweils zum 1.1. eines Jahres, wobei die Grundlage der Anpassung die für den Monat Jänner des jeweils vorangegangenen Jahres verlaubliche Indexzahl ist. Dabei sind Änderungen solange nicht zu berücksichtigen, als sie per 31.1. des Vorjahres 5% des bisher maßgebenden Betrages nicht überstiegen haben. Die neue Indexzahl ist jeweils Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen. § 16 Abs. 9 MRG bleibt unberührt.

VII. BETRIEBSKOSTEN

1. Die Mieterin ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten, der laufenden öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen, die im Laufe des Kalenderjahres anfallen, zu jedem Monatsersten ein gleichbleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).
2. Die Mieterin ist damit einverstanden, dass die Prämien der Bündelversicherung auch Glasbruch- und Sturmschäden beinhalten und diese als Betriebskosten gelten und im Verhältnis des Betriebskostenanteiles an sie weiterverrechnet werden.
3. Die Mieterin ist damit einverstanden, dass die laufenden Kosten für den Betrieb der Aufzugsanlage (Wartung, Strom, Kosten des Aufzugswartes, regelmäßige Kontrollen sowie die Kosten der Notbefreiung udgl.) als Betriebskosten gelten und im Verhältnis des Betriebskostenanteiles an sie weiterverrechnet werden.
4. Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen erfolgt durch fristgerechte Übermittlung an die Mieterin jeweils bis zum 30.6. eines jeden Jahres. Eine sich daraus ergebende Betriebskostennachzahlung ist binnen 14 Tagen zu leisten. Ein allfälliges Guthaben der Mieterin ist von der Vermieterin binnen ebendieser Frist auszuzahlen. Die Vermieterin ist berechtigt, das Betriebskostenpauschale jeweils zum 1.1. eines jeden Jahres entsprechend zu erhöhen, wenn mit den bisher eingezahlten Akontozahlungen das Auslangen nicht gefunden werden konnte.
5. Zu Beginn des Mietverhältnisses beträgt das monatliche Betriebskostenpauschale € 950,00.

VIII. HEIZ-, STROM-, TELEFONKOSTEN UDGL.

Heizung, Strom, Telefon udgl. gehen zu Lasten der Mieterin und sind von dieser direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen. Diese Vereinbarungen sind daher direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzuschließen.

IX. ERHALTUNGSPFLICHT DER MIETERIN

1. Die Mieterin verpflichtet sich, den Zustand bei Übernahme des Mietgegenstandes aus Eigenem zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.
2. Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen zu warten und instand zu halten, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.
3. Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist die Mieterin verpflichtet, diese der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.

X. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES DURCH DIE VERMIETERIN

1. Die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Hausverkaufes mit Miet- oder Kaufinteressenten nach vorheriger Anmeldung zu besichtigen.
2. Auch sonst ist die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter berechtigt, nach vorheriger Anmeldung die Mieträumlichkeiten zu betreten, um notwendige Hausreparaturen durchführen zu können.

XI. BESTANDSRECHT, GRUNDBÜCHERLICHE EINVERLEIBUNG

1. Aus Anlass der Wiedererrichtung des Bezirksgerichtes Haag soll auch der Grundbuchsbestand den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden, wobei es dabei zu keiner Änderung der bereits bestehenden Servituten kommen soll, weshalb die Vertragsparteien die unter Pkt. XI.2. angeführten Erklärungen abgeben.
2. A. Die Republik Österreich (Justizverwaltung) vertreten durch das Bundesministerium für Justiz, auch als Rechtsnachfolgerin der k.k. Aerar, erteilt nunmehr ihre ausdrückliche Einwilligung
 - aa) zur Einverleibung der Löschung des Bestandsrechtes gemäß Punkt XIII des Vertrages vom 8.5.1902 für k.k. Aerar, C-LNR 1a und
 - bb) zur Einverleibung der Löschung des Bestandsrechtes gemäß Punkt 1 des Vertrages vom 28.10.1942 und des Übereinkommens vom 23.4.1941 zugunsten der Republik Österreich (Justizverwaltung), C-LNR 2a ob der Liegenschaft EZ 48 KG 03112 Haag Stadt.
- B. Die Stadtgemeinde Haag erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Bestandsrechtes im ersten Rang gemäß Punkt II. und XI. dieses Vertrages zugunsten der Republik Österreich (Justizverwaltung) ob der Liegenschaft EZ 48, KG 03112 Haag Stadt.

XII. HAUSORDNUNG

Es obliegt der Mieterin, für den Bereich ihres Mietgegenstandes eine für sie bedarfsgerechte Hausordnung zu erlassen.

XIII. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1. Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstoßen, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die den Intentionen der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.
2. Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen zu unterfertigen ist.
3. Solange der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Präsidenten des Oberlandesgerichtes Wien, 1011 Wien, Schmerlingplatz 11, mit der Wirkung, dass sie der Mieterin als zugekommen gelten.
4. Die Mieterin erklärt sich ausdrücklich bereit, den erforderlichen Energieausweis bis spätestens zum Zeitpunkt der Übernahme des Mietgegenstandes von der Vermieterin zu erhalten. Aus dem Umstand, dass der Energieausweis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung noch nicht vorliegt, werden beide Vertragsteile keinerlei Rechtsfolgen ableiten.
5. Allfällige Gebühren und Abgaben, die im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag nachweislich eingehoben wurden, trägt die Mieterin. Die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung haben die Vertragsparteien jeweils selbst zu tragen.
6. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

XIV. BEILAGENVERZEICHNIS

Beilage ./A: Entwurfskonzept 03 „7er haus haag“ des Baumeisters Ing. Erwin Hackl, Bauplanungsgesellschaft m. b. H., 3355 Ertl, Hauptplatz 1, vom 14.6.2017 samt Nutzflächenaufstellung vom 16.6.2017

Beilage ./B: Raumaufstellung mit geplanten Maßnahmen des Baumeisters Ing. Erwin Hackl, Bauplanungsgesellschaft m. b. H., 3355 Ertl, Hauptplatz 1, vom 5.5.2017

Beilage ./C: Schreiben des Bundesministeriums für Justiz an den Bürgermeister der Stadtgemeinde Haag zu GZ BMJ-Pr157.127/0002-III 2/2017 vom 9.3.2017 samt Beilagen (Anforderungen an einen modernen Gerichtsbetrieb)

Beilage ./D: Mietenberechnung 7er Haus vom 13.5.2017

Antragsteller: Bürgermeister
Beschluss: Der Antrag wird angenommen
Abstimmung: Einstimmig

9. Mietvertrag Polizeiinspektion Haag mit dem Bundesministerium für Inneres.

Sachverhalt:

Mit dem Bundesministerium für Inneres, vertreten durch die Landespolizeidirektion für NÖ, wurde die Verlegung der Polizeiinspektion Haag in das Gerichtsgebäude vereinbart. Für sicherheitstechnische Ausstattung wird ein Baukostenzuschuss von € 50.000,-- bezahlt. Die Situierung ist im Erdgeschoss links vom Eingang mit einer Nutzfläche von insgesamt 203 m² und zwei Garagenabstellplätzen vorgesehen. Der monatliche Mietzins wird mit € 1.650,51 festgesetzt. Das monatliche Betriebskostenpauschale beträgt € 200,--. Die genauen Nutzflächen richten sich nach dem vorliegenden Bauplan des Ing. Hackl und bilden die Grundlage für den Mietvertrag. Der Beginn des Mietverhältnisses erfolgt nach Ende der Bauphase spätestens am 1.6.2018.

Diskussionsbeitrag: Bgm Michlmayr, StR Tojner, GR Deuschl, StR Staudinger, GR Wagner.

Antrag:

Der Gemeinderat möge dem nachstehenden Mietvertrag mit dem Bundesministerium für Inneres, vertreten durch die Landespolizeidirektion NÖ, St. Pölten, die Zustimmung zur Nutzung der Räumlichkeiten als Polizeiinspektion die Zustimmung erteilen.

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen
der Republik Österreich, vertreten durch die Landespolizeidirektion für Niederösterreich, 3100 St. Pölten,
Neue Herrengasse 15
als Mieter einerseits und

die Stadtgemeinde Haag, 3350 Haag, Hauptplatz 4, vertreten durch die unterzeichnenden Organe
als Vermieter andererseits.

§ 1

Die Republik Österreich mietet und die Stadtgemeinde Haag vermietet ab dem Beginn des Monatsersten des auf die Fertigstellung und Übernahme des Mietgegenstandes folgendes Monats, das ist voraussichtlich der 1.6.2018, auf der Liegenschaft 3350 Haag, Höllriglstraße 7 (KG 03112 Haag-Stadt, EZ 48), unter keiner Nutzung von Wohnbauförderungsmitteln folgende Räumlichkeiten und Flächen für Zwecke der Bundesverwaltung, insbesondere für die Unterbringung der Polizeiinspektion:

- a) Im Erdgeschoss: Die im beiliegenden Plan und beiliegender Raumaufstellung (Beilage des Vertrages) 170,14 m²
- b) Im Kellergeschoss einen Raum mit einer Nutzfläche von 33,30 m²
- c) Im Hofraum – 1 Garage mit 2 KFZ-Abstellplätzen mit einer Nutzfläche von 36 m².

Außerdem wird der Mieterin das Recht zur kostenlosen Mitbenützung der frei zugänglichen Teile des Hauses, des Hofraumes, der Wasser- und Stromversorgungsanlage eingeräumt.

Die Nutzfläche wurde analog § 17 MRG berechnet.

Der Vermieter bestätigt Eigentümer, Bauberechtigter etc. zu sein und zum Abschluss eines Hauptmietvertrages im Sinne des § 2 MRG berechtigt zu sein.

§2

Die vertragsschließenden Parteien vereinbaren, dass auf das Mietverhältnis jedenfalls die Kündigungs-schutzbestimmungen der §§ 30 ff MRG i.d.G.F. zur Anwendung gelangen.

§ 3

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen, jedoch verzichtet sowohl der Vermieter als auch der Mieter für die ersten **10 Jahre** auf das Recht, diesen Vertrag zu kündigen.

Dem Mieter und auch Vermieter steht nach Ablauf der Zeit, für die der Kündigungsverzicht gilt, ein zu jedem Monatsletzten ausübbares Kündigungsrecht zu.

Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.

§ 4

Die Mieterin verpflichtet sich, einen einmaligen Finanzierungsbeitrag (Baukostenbeitrag) von € 50.000,00 mit Unterzeichnung des Vertrages zu leisten

§ 5

Als Hauptmietzins wird vereinbart:

- a) für die Unterkunftsräume im Erdgeschoss ein Mietzins von € 7,90 je m² Nutzfläche, das sind insgesamt € 1.344,11 monatlich
 - b) für einen Raum im Kellergeschoss einen Mietzins von € 5,00 je m² Nutzfläche, das sind insgesamt € 166,50 monatlich und
 - c) für die Garage mit zwei KFZ-Abstellplätzen ein Pauschalmietzins von € 140,00 monatlich.
- Dies ergibt einen monatlichen Mietzins von gesamt € 1.650,61 - in Worten eintausendsechshundertfünfzig Euro und einundsechzig Cent.

Die polizeispezifischen Ausstattungserfordernisse werden zu Lasten des Vermieters durchgeführt.

Der Mieter verpflichtet sich, den vereinbarten Mietzins von monatlich € 1.650,61 monatlich im Vorhinein an den Vermieter zu zahlen.

Die Republik Österreich als Mieterin ist kein Unternehmer im Sinne des UStG und nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt. Gemäß § 6 Abs 2 UStG wird der Mietzins daher ohne USt vorgeschrieben.

Für den Fall, dass künftig der Hauptmietzins (ausgenommen Garage) mit einer Umsatzsteuer vorzuschreiben ist, wird vereinbart, dass sich in diesem Fall der Hauptmietzins um die Umsatzsteuer reduziert, sodass der Mietzins inklusive USt betraglich dem bisherigen Mietzins ohne USt entspricht.

Weiters verpflichtet sich der Mieter, die auf die Unterkunftsräume (§ 1 lit. a) anteilmäßig entfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben in Höhe von derzeit 11,17% der auf die öffentlichen Fläche der Liegenschaft entfallenden Kosten im Sinne des § 21 MRG zu bezahlen.

Für die Vorschreibung und Bezahlung gilt § 21 Abs. 3 MRG sinngemäß.

§ 6

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der Verbraucherpreisindex 2015, der von der Statistik Österreich monatlich verlautbart wird, oder ein an seine Stelle tretender Index.

Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat der Bestandnahme des Mietobjektes geltende Indexzahl.

Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unter bis ausschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des

Mietzinses als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat.

Änderungen des Mietzinses auf Grund dieser Vereinbarung sind von der Vertragspartei geltend zu machen, zu deren Gunsten die Änderung erfolgen soll. §

16 Abs. 9 MRG gilt sinngemäß.

§ 7

Die Beheizung der Unterkunftsräume (§1 lit. a) erfolgt durch eine Gaszentralheizung des Vermieters.

Der Vermieter nimmt zur Kenntnis, dass die Unterkunft auch an Sonn- und Feiertagen und in den Nachtstunden benutzt wird.

Der auf die Mieträume entfallende Heizkostenanteil wird durch ein eigenes Wärmeenergiemessgeräte gemäß § 24 Mietrechtsgesetz ermittelt.

Der Mieter verpflichtet sich, die anteiligen Heizkosten nach Vorschreibung und Prüfung der Abrechnungsunterlagen zu zahlen.

Der Vermieter ist berechtigt, monatliche Abschlagszahlungen in Höhe von 1/12 des Betrages der vorausgegangenen Jahresabrechnung vorzuschreiben oder die Abrechnung erfolgt analog zu den Bestimmungen des HeizKG.

§ 8

Der Vermieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand während der Dauer des Vertragsverhältnisses in gutem Zustand zu erhalten und hiezu die Erhaltungs- und

Verbesserungsarbeiten gem. §§ 3 ff MRG i.d.j.g.F. auf seine Kosten durchzuführen.

Die Mieterin ist berechtigt, betriebsnotwendige Adaptierungsarbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 9 MRG durchzuführen.

§ 9

Der Vermieter gibt seine Zustimmung, dass die Dienststellenbezeichnungstafel, eine Fahnenkonsole und eine Funkantenne an den hierfür geeigneten Stellen des Hauses sowie Aufschrifttafeln an den Türen der Unterkunft angebracht werden dürfen.

§ 10

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Gebühren trägt die Landespolizeidirektion NÖ, 3100 St. Pölten, Neue Herrengasse 15.

Für eine allfällige rechtsfreundliche Vertretung hat jedoch der vertretene Vertragsteil selbst aufzukommen.

Zum Zweck der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Bestandgegenstand entfallende jährliche Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben voraussichtlich € 70.000 betragen wird.

§ 11

Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Form.

§ 12

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen verfasst, die gebührenpflichtig ist und von denen beide Vertragsparteien je eine Ausfertigung erhält.

Antragsteller: Bürgermeister
Beschluss: Der Antrag wird angenommen
Abstimmung: Einstimmig

10. Anmietung von Nutzflächen für Stadtbücherei, Mietvertrag.

Sachverhalt:

Durch den erhöhten Raumbedarf durch das Bezirksgericht ist die Umsiedlung der Stadtbücherei erforderlich. Es liegt ein Anbot zur Anmietung der Flächen im Hause Höllriglstraße 15, Eigentümer Franz Hammelmüller, Steyrer Straße 22, Vormieter Teppiche Ameli, vor, das wegen der Nähe zu den Schulen sehr günstig gelegen und barrierefrei erreichbar ist. Die monatliche Miete und Betriebskosten betragen € 630,-- zzgl. Mwst. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme. Die gemietete Nutzfläche beträgt insgesamt 109 m². Mietbeginn ist der 1.8.2017 bis 31.7.2022.

Diskussionsbeitrag: Bgm. Michlmayr, GR. Deuschl, StR. Feuerhuber, GR. Buchner, GR. Wagner.

Antrag:

Der Gemeinderat möge die Anmietung der Räume von der Familie Hammelmüller, Steyre Straße 22, im Hause Höllriglstraße 15 zur Nutzung als Stadtbücherei lt. nachstehendem Mietvertrag beschließen:

Mietvertrag

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

1. Herrn Franz Hammelmüller, Steyrer Straße 22 in 3350 Haag, als Vermieter einerseits
2. Stadtgemeinde Haag, Hauptplatz 4, 3350 Haag, als Mieter andererseits, wie folgt:

I.

Herr Franz Hammelmüller jun. ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft mit dem Haus Höllriglstraße 15 in 3350 Stadt Haag. Herr Franz Hammelmüller jun., im Folgenden kurz „Vermieter“ genannt, vermietet und übergibt der Stadtgemeinde Haag, im Folgenden kurz „Mieter“ genannt, mietet und übernimmt das im Parterre des Hauses Höllriglstraße 15 in 3350 Haag gelegene Geschäftslokal bestehend aus: Auf der Straßenseite liegenden Verkaufsraum (41,3 qm), dahinter liegt ein Raum mit 18,5 qm, einen kleinen Vorraum mit dahinterliegenden Raum für WC Anlage, und Gasheizung (Therme), im Gesamtausmaß von 68 qm. Vom hinteren Raum geht eine Tür hinaus in die Garage mit 41 qm. Ergibt ein Gesamtausmaß von 109 qm.

II.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2017 und wurde auf die Dauer von 5 (fünf) Jahren, das ist bis zum 31.07.2022, abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet daher, ohne dass es hierzu einer Kündigung oder Aufkündigung bedarf, am 31.07.2022 durch Ablauf der Zeit. Der Mieter hat dem Vermieter den Mietgegenstand am 31.07.2022 im geräumten und gereinigtem Zustand zurückzustellen. Wird das Mietverhältnis in diesen 5 Jahren korrekt und ohne Probleme erfüllt, wird der Vertrag auf weitere 5 (fünf) Jahre verlängert. Sollte der Mieter das Mietverhältnis vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer zu beenden wünschen, so haben sie die gesetzlichen Kündigungsbestimmungen (Kündigungsfrist 3 Monate jeweils zum Monatsende, erstmals nach Ablauf der 5 (fünf) Jahre, Antrag beim zuständigen Bezirksgericht) einzuhalten.

III.

Als monatlicher Mietzins wird beiderseits frei der Betrag von € 550,-- in Worten: Euro (fünfhundertfünfzig) vereinbart.

Zu diesem Betrag hat der Mieter dem Vermieter die auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gem. §§ 21-24 MRG, das sind 45 % der auf die Liegenschaft Höllriglstraße 15 in 3350 Haag entfallenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gem. §§ 21-24 MRG, zu ersetzen. Die Abrechnung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben erfolgt einmal jährlich im Nachhinein gegen monatliche Vorauszahlung von zZt. € 80,--. Ein sich aus der Abrechnung ergebender Differenzbetrag ist zum nächstfolgenden Zinstermin auszugleichen. Der monatliche Gesamteinzahlungsbetrag zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist € 630,--

Sollte für den Vermieter eine Umsatzsteuerpflicht entstehen, so kommt zu diesem Mietzins die gesetzliche Ust dazu.

IV.

Im Mietgegenstand befindet sich eine Gastherme. Weiters ist der Mieter verpflichtet die Gastherme alle 2 Jahre von einem Fachunternehmen warten zu lassen und dem Vermieter eine Kopie des Prüfbefundes ohne Aufforderung auszufolgen. Störungen an der Heizanlage haben die Mieter auf eigene Kosten durch ein hierzu befugtes Fachunternehmen beheben zu lassen. Bei Abwesenheit in den Wintermonaten hat der Mieter dafür zu sorgen, dass es weder an der Heizung, noch am Leitungssystem zu Schäden durch Einfrieren kommen kann.

Behördliche notwendige Investitionen hat der Mieter aus eigenem zu tragen und zu erfüllen. Ein Entgeltminderungsrecht entsteht hieraus nicht. Zusätzliche Werbeträger können nur im Einvernehmen mit dem Vermieter montiert werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Werbeträger abzunehmen und hieraus entstandene Schäden am Mauerwerk beheben zu lassen.

V.

Der im Pkt. III. vereinbarte Mietzins unterliegt nach dem Willen beider Vertragsteile der Wertsicherung nach dem VPI 2000 Jahresdurchschnitt 2000 = 100. Als Grundzahl der Berechnung dient die für September 2005 verlautbare Indexzahl. Sollte der VPI 2000 nicht mehr verlautbart werden, so ist der Gedanke der Wertsicherung auf andere – möglichst gleichwertige Weise – zu verwirklichen, sodass aus allfälligen Geldwertschwankungen keinem der Vertragsteile ein Nachteil erwächst. Die Abrechnung aus Wertsicherung erfolgt einmal jährlich im Nachhinein. Ein sich aus der Abrechnung ergebender Differenzbetrag ist zum nächstfolgenden Zinstermin auszugleichen.

Für allfällige Differenzen aus dem Vertragsverhältnis vereinbaren die Vertragsparteien die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes 3350 Haag, ohne Rücksicht auf die Streitwerthöhe, gem. § 104 JN. Der vertragsgegenständliche Mietgegenstand entspricht der Ausstattungskategorie „A“ im Sinne des MRG.

VI.

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand im Inneren aus eigenem im guten und brauchbaren Zustand zu erhalten und im ordnungsgemäßen Zustand zurückzustellen. Dies gilt insbesondere auch für die Wartung und Erhaltung der Heizungs-, Wasser- und Elektroleitungen inc. Lichtschalter und Steckdosen, soweit es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Kommen die Mieter ihrer Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand jederzeit auf Kosten des Mieters veranlassen. Ein Anspruch des Mieters gem. § 1096 ABGB ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Es ist dem Mieter nicht gestattet, am Mietgegenstand irgendwelche Änderungen vorzunehmen. Änderungen – auch Verbesserungen – am Mietgegenstand bedürfen der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Ein Aquarium in den Mieträumen ist nicht gestattet, denn es würde bei Wasseraustritt das Geschäftslokal gefährden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind nach der Wahl des Vermieters entweder die Änderungen oder Verbesserungen kostenlos im Mietgegenstand zu belassen oder es ist auf Kosten des Mieters der frühere Zustand wieder herzustellen. Von Vermieterseite werden jedenfalls aus Anlass der Beendigung des Mietverhältnisses keinerlei Investitionsablösen, Überbrückungsbeiträge, Übersiedelungskostenersatz und dgl. mehr an den Mieter geleistet. Der Mieter stellt überdies keinerlei derartige Forderungen.

VII.

Der Vermieter oder eine vom Vermieter beauftragte Person sind berechtigt, den Mietgegenstand zum Zwecke der Feststellung des Zustandes, gegen vorherige Benachrichtigung zu besichtigen. Bei Gefahr im Verzug ist eine Besichtigung sofort – während der Kündigungsfrist und 3 Monate vor Ablauf des Vertragsverhältnisses jederzeit – zu gewähren. Die Mieter anerkennen die Kosten der abgeschlossenen Bündelversicherung, sowie die Kosten der Hausverwaltung gem. § 22 MRG, als Betriebskosten. Sollten die Wasser- und Kanalgebühren lt. Zähler abgerechnet werden können, erteilen die Mieter schon jetzt ihre Zustimmung zur Abrechnung nach Verbrauch. Der Mieter hat die Verpflichtung zur Gehsteigreinigung, Schneeräumung und Streuung des Gehsteiges oder eines 1,3 m breiten Streifens entlang der Liegenschaft, gem. § 93 STVO eigenverantwortlich zu übernehmen. Bei Vernachlässigung dieser Vertragspflicht haben die Mieter die Vermieterin schad- und klaglos zu halten. Sollten die Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommen, werden diese Arbeiten von Dritten auf Kosten der Mieter durchgeführt.

Das Halten von Haustieren ist nicht gestattet. Allfällige, vor Abschluss dieses Vertrages getroffene mündliche oder schriftliche Vereinbarungen, verlieren bei Vertragsunterfertigung ihre Gültigkeit.

VIII.

Alle in diesem Vertrag nicht ausdrücklich aufgezählten Zugeständnisse des Vermieters an den Mieter stellen, soweit der Mieter nicht nachträglich eine schriftliche Zustimmung des Vermieters erhält, Prekarien dar. Der Mieter erhält bei Vertragsbeginn die notwendigen Schlüssel gegen Bestätigung ausgefolgt. Der Verlust eines Schlüssels ist sofort zu melden. Die Nachbestellung von Schlüsseln erfolgt ausschließlich durch den Vermieter auf Kosten des Mieters.

Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Vertragsabschluss besichtigt und für seine Zwecke als geeignet befunden. Das vereinbarte Entgelt entspricht dem Mietwert des Mietgegenstandes und den wirtschaftlichen Möglichkeiten des Mieters und wird überdies unter Berücksichtigung des im Pkt. V. Gesagten als angemessen bezeichnet.

Der Mietgegenstand wird nur zum Betrieb einer Bücherei an den Mieter vermietet. Die Garage dient zur Nutzung von Alt- und Flohmarktbücher. Eine anderweitige Verwendung des Mietgegenstandes samt Zubehör ist nicht gestattet. Sollte der Mieter den Mietgegenstand ändern wollen, hat er die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Die Weitergabe oder Untervermietung des Mietgegenstandes, gänzlich oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Der Vermieter haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder Zustand des Mietgegenstandes. Zinsminderungsansprüche aufgrund des zeitweisen Ausfalls von Wasser, elektr. Energie, Heizanlage oder aus anderen Gründen, können nicht geltend gemacht werden. Sollte der Mieter mit der Bezahlung des vereinbarten Entgelts trotz Mahnung mehr als 4 Wochen im Rückstand sein, vom Mietgegenstand einen erheblichen nachteiligen Gebrauch machen, den Mitbewohnern das Zusammenleben verleiden, den Mietgegenstand gänzlich oder teilweise untervermieten oder weitergeben, oder den Geschäftszweck ohne vorherige Zustimmung ändern, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirksamkeit aufzulösen.

IX.

Der Mietzins zzgl. Betriebskostenvorauszahlung sind an den Vermieter monatlich am Ersten im Vorhinein auf das Konto AT26 2032026100001954 bei „OBERÖSTERREICHISCHE BANK“ Haag, BLZ 20320, vospesenfrei zu entrichten. Einmalzahlungen sind binnen 7 Tagen nach Vorschreibung zur Einzahlung zu bringen. Bei Zahlungsverzug werden bankübliche Verzugszinsen und Mahnspesen berechnet. Die Aufrechnung von Gegenforderungen auf das zu leistende Entgelt ist ausdrücklich ausgeschlossen. Hinweise und Mitteilungen auf Zahlungsbelegen gelangen wegen der maschinellen Bearbeitung der Belege nicht zur Kenntnis des Vermieters. Hinweise und Mitteilungen sind an den Vermieter mittels eingeschriebenen Briefes zu richten.

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand einschließlich der angeführten und nichtangeführten Einrichtungs- und Ausrüstungsgegenstände, zu welcher letzteren insbesondere die Böden, Wände und Türen zählen, auf eine solche Art pfleglich zu behandeln und sie laufend so instand zu setzen, dass der natürlichen Abnutzung und Verschmutzung wirksam begegnet wird. All dies auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Ersatz. Hierbei handelt es sich nicht nur um eine ordnungsgemäße Rückstellung nach beendetem Gebrauch, sondern um eine Verpflichtung zur Aufrechterhaltung des bestmöglichen Zustandes des Bestandobjektes innerhalb der Vertragsdauer.

X.

Der Mieter ist verpflichtet, für den Mietgegenstand samt Einrichtungs- und Ausrüstungsgegenständen bei einer im Inland zugelassenen Versicherungsgesellschaft eine Betriebsbündelversicherung inc. Einbruch, Haftpflicht und Leitungswasserschaden abzuschließen und während der gesamten Vertragsdauer ausreichend versichert zu halten. Eine Kopie der Polizza ist dem Vermieter ohne Aufforderung auszufolgen.

Einrichtungsgegenstände: WC Anlage und Heizanlage komplett. Alle Einrichtungs- und Ausrüstungsgegenstände sind bei Beginn des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem und funktionstüchtigem Zustand und sind bei Beendigung wieder ordnungsgemäß und funktionstüchtig an den Vermieter zurückzustellen.

XI.

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand ausreichend zu lüften. Der Mieter haftet für Schäden aufgrund mangelnder Lüftung. Die Hausordnung bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Insbesondere ist darauf zu achten, dass auch noch Wohnungsmieter im Hause sind, die durch übermäßigen Lärm nicht gestört werden dürfen.

Im Mietgegenstand befindet sich nachstehend angeführtes Inventar, welches vom Mieter in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten ist, notwendige Reparaturen sind vom Mieter ohne Verzug vom Fachmann durchführen zu lassen, und im Mietgegenstand zu verbleiben hat: 1 komplette WC-Anlage mit 8-Liter-Warmwasserboiler, 1 Waschbecken samt Armatur, Markise vor dem Geschäft.

XII.

Der Mieter verpflichtet sich, eine angemessene, den Einwand der Unterversicherung ausschließende Betriebshaftpflichtversicherung (betreffend aller vorhersehbaren Risiken des Geschäftsbetriebes der Mieterin) sowie Inhaltsversicherung (insbesondere Feuer, Leitungswasser, Sturm, Glasbruch Fenster und Türverglasungen, Einbruch) abzuschließen und aufrecht zu halten, allfällige Leistungen der Versicherung sind für die konkrete Schadensbehebung zu verwenden. Binnen 4 Wochen hat der Mieter den Nachweis über den Abschluss und die fristgerechte Prämienzahlung dem Vermieter zu erbringen.

Der Mieter hat soweit als möglich Küchenabfälle, Glas, Papier, Plastik Dosen und Sondermüll an den öffentlichen Sammelstellen zu entsorgen, soweit für die Liegenschaft keine entsprechenden Sammeltonnen zur Verfügung stehen. Sollte der Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommen, ist der Vermieter berechtigt, den Mieter über den Betriebskostenschlüssel hinaus mit zusätzlichen Entsorgungsgebühren zu belasten. Das Abstellen von Fahrnissen und Gerätschaften auf den Allgemeinflächen des Hauses und der Liegenschaft ist nicht gestattet. Widerrechtlich abgestellte Fahrnisse und Gerätschaften werden auf Kosten des Mieters entsorgt.

Der Mieter hat selbst dafür zu sorgen, dass die Mülltonnen zur Entleerung bereitgestellt und nach der Entleerung wieder zurückgestellt werden.

XIII.

Eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, wegen Willensmängel oder Irrtums in der Hauptsache, findet beiderseits nicht statt.

Der Mieter haftet für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertragsverhältnis in unbeschränkter Höhe.

Änderungen – auch Ergänzungen – des Mietvertrages, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und Unterschrift beider Vertragsteile. Nebenabmachungen und Nebenabreden sind unwirksam, solange sie nicht schriftlich bestätigt und von beiden Vertragsteilen gefertigt werden.

Dieser Vertrag wird in zwei Geleichschriften ausgefertigt, von denen die Vertragspartner je 1 Ausfertigung erhalten.

Antragsteller: Bürgermeister
Beschluss: Der Antrag wird angenommen
Abstimmung: Einstimmig

11. Prüfungsausschuss 12.6.2017.

Der Obmann des Prüfungsausschusses verliest nachstehenden Prüfungsbericht:

Protokoll des Prüfungsausschusses

12.06.2017

An den Gemeinderat
z. H. Hr. Bürgermeister Lukas Michlmayr

Ort: Stadtkasse der Stadtgemeinde Haag
Datum: 12.06.2017
Beginn: 16.30 Uhr, Ende: 19.00 Uhr

Anwesend:

Obmann GR DI Thomas Stockinger
GR Raimund Metz
GR Anna Mayrhofer
GR Gerhard Wagner
GR Alexander Forstmayr
GR Johann Radlspäck

VB Walter Schmidinger (Kassenverwalter bzw. Schriftführer)

StR Johann Kogler (Tierpark)

Entschuldigt:

Obmann Stellvertreter GR Michael Reitmayr

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Obmann begrüßt die Mitglieder des Prüfungsausschusses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

2. Jahresabschluss des Tierparks und der Haag Tourismus GmbH

Der Jahresabschluss der Haag Tourismus GmbH war zum Zeitpunkt der letzten Prüfungsausschusssitzung noch nicht abgeschlossen. Deshalb wurden die Jahresabschlüsse des Tierparks und der Haag Tourismus GmbH erst bei dieser Sitzung geprüft.

Ein externer Prüfer (Astoria) wurde gemäß § 68a der NÖ GO ebenfalls mit der Prüfung beauftragt. Der Prüfungsbericht liegt vor und bestätigt den ordnungsgemäß erstellten Jahresabschluss.

In der Sitzung erörterten der zuständige Stadtrat Johann Kogler und der Kassenverwalter Walter Schmidinger die Jahresabschlüsse und konnten alle Fragen der Prüfungsausschussmitglieder sachlich und logisch erklären.

Es wurden Rechnungen stichprobenartig überprüft und für in Ordnung befunden. Anmerkung: Die folgenden Zahlen wurden aufgrund der besseren Lesbarkeit sinnvoll gerundet.

Der Bilanzgewinn beträgt in Summe 50.000 €. Die Schulden reduzierten sich um 77.000 € auf 667.000 €. Die zahlenden Besucher erhöhten sich um 20.000 auf 218.000. Die Gesamterlöse stiegen von 1.55 Mio. € auf 1.66 Mio. €.

3. Weitere Themen

Der Prüfungsausschuss hat sich noch mit der Stellungnahme der Gemeinde zur Anfrage einer zweiten Apotheke und den zukünftigen Wirtschaftsförderungen im Gewerbegebiet beschäftigt.

Protokollanhang

Vorsitzender (Obmann), bzw. Vertreter Für HaaG DI Thomas Stockinger	Schriftführer W. Schmidinger	Obmann Stellvertreter bzw. Vertreter SPÖ Haag Michael Reitmayr	Vertreter ÖVP Haag
---	---------------------------------	--	--------------------

12. Berichte

Die Stadt- und Gemeinderäte berichten aus ihren Ressorts.

13. Anfragen

- a) GR Huber, ist die letzte Variante der 110 kv-Leitung der EVN hinfällig, dazu erklärt der Bgm, dass eine neue Variante ausgearbeitet wird.
- b) GR Metz zur aktuellen Trinkwassersituation, dazu der Bgm, dass keine Probleme in Haag bekannt sind.
- c) GR Raldspäck zu einer durchgeführten Feuerwehrrübung am Hauptplatz.

Nicht öffentliche Sitzung

Zu den TOP 14.) bis 18.)

Antrag gemäß § 47 Abs. 2 der NÖ Gemeindeordnung auf Ausschluss der Öffentlichkeit und gemäß § 47 Abs. 4 auf Vertraulichkeit der Beratung:

Antragsteller: Bürgermeister
Beschluss: Der Antrag wird angenommen.
Abstimmung: Einstimmig

- 14. Änderung Dienstvertrag, Zuerkennung Altersteilzeit (Stadtamt).**
- 15. Änderung Dienstvertrag, Verlängerung auf unbestimmte Zeit (Stadtamt).**
- 16. Änderung Dienstvertrag, Verlängerung eines Dienstverhältnisses, Erhöhung Beschäftigungsausmaß (Bücherei, Museum).**
- 17. Dienstvertrag, Änderung Beschäftigungsausmaß (Erwin-Pröll-Landeskindergarten).**
- 18. Dienstvertrag Stützkraft Erwin-Pröll-Landeskindergarten.**

Bericht:

StR Staudinger: Frau Hammelmüller wurde lt. Vereinbarung mit der Wasserrechtsbehörde ein Kanalschacht versetzt, der Weg zur Hollengrub wurde wieder frei gemacht.

Der Bürgermeister schließt um 20.45 Uhr die Sitzung.

**Dieses Protokoll wurde in der Sitzung am genehmigt,
abgeändert, nicht genehmigt.**

.....
Bürgermeister Lukas Michlmayr

.....
Schriftführer Gottfried Schwaiger

.....
Fraktion der ÖVP

.....
Fraktion Liste „Für Haag“

.....
Fraktion der SPÖ

.....
Fraktion der FPÖ