# BESTANDVERTRAG

1. Die Stadt Wien, vertreten durch die MA 49 - Landwirtschaftsbetrieb, Vordere Zollamtsstraße 11, A-1030 Wien, im folgenden kurz „die Bestandgeberin" genannt gibt dem Verein: **„Laaer Bergbauern, Verein ökosoziales Landwirtschaften", Vereinsanschrift: Kempelengasse 16/44, 1100 Wien, Gründer: Herr Nikolai Ritter,** geboren am 04.12.65 in München sowie **Gründer: Herr Hans Peter Krenn,** geboren am 5.6.83 in Mödling im folgenden kurz „der Bestandnehmer" genannt die in der nachstehend angeführten Katastralgemeinde gelegene Grundfläche

| | | | |
|---|---|---|---|
| KG: Oberlaa Stadt | EZ: 778 | Grst. Nr.: 1302 | im Ausmaß von: 5.986 m² |
| KG: Oberlaa Stadt | EZ: 314 | Grst. Nr.: 1303 | im Ausmaß von: 1.565 m² |
| | | somit insgesamt: | 7.551 m² |

welche im beiliegenden Plan (Beilage A), der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, rot eingezeichnet ist zur gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung in Bestand.

2. Der Bestandzins beträgt pro Jahr Euro 3.020,40

Die erste Zahlung umfasst den Zeitraum von dem im Punkt 4. genannten Zeitpunkt bis zum Quartalsende und ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt des Zahlscheines zu leisten. Die folgenden Quartalszahlungen sind im Vorhinein fällig und jeweils am 5. Jänner/ April/ Juli/ Oktober zahlbar.

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Bestandzinses vereinbart. Der jeweilige zu zahlende Betrag erhöht oder vermindert sich in demselben Ausmaß, in dem sich die vom Österreichischen Statistischen Zentralamt nach dem Verbraucherpreisindex 2010 (oder einem an seine Stelle tretenden Index) berechnete Indexzahl für den der Fälligkeit der Zahlung drittvorangehenden Monat gegenüber der für Jänner des Jahres der Genehmigung dieses Vertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ berechneten Indexzahl erhöht oder vermindert.

Die Zahlungen des ersten Jahres unterliegen jedoch dieser Wertsicherung nicht.

Der Bestandnehmer ist weiters verpflichtet, alle bestehenden und künftigen Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer, Umsatzsteuer usf., sowie die Kosten einer etwaigen Rattenbekämpfung, soweit sie sich auf den Vertragsgegenstand bzw. diesen Vertrag beziehen, in der jeweils festgesetzten Höhe der Bestandgeberin ab dem im Punkt 4. genannten Zeitpunkt zusätzlich zum Bestandzins zu vergüten.

Der Bestandnehmer erklärt hiermit unwiderruflich, damit einverstanden zu sein, dass seine aus diesem Bestandvertrag zu erbringenden Geldleistungen von der Bestandgeberin auf die jeweils älteste, unbeglichene und aus diesem Bestandvertrag fällige Zahlungsschuld angerechnet wird; gleichgültig, auf welchen Zahlungszeitraum der Zahlschein, Erlagschein oder die Zahlungsquittung lautet.

3. Bei Zahlungsverzug ist die Bestandgeberin berechtigt, pauschalierte Mahnspesen in der Höhe der für die öffentlichen städtischen Abgaben festgesetzten Mahngebühren sowie Verzugszinsen in der Höhe von 9 % p.a. vorzuschreiben und der Bestandnehmer ist in diesem Fall zur unverzüglichen Zahlung dieser Beträge verpflichtet.

4. Der Bestandnehmer ist berechtigt, den Vertragsgegenstand ab 01.04.2017 zu nutzen.

Der Vertragsgegenstand wird so, wie er an dem vorgenannten Zeitpunkt liegt und steht, übergeben und übernommen.
Die Bestandgeberin leistet daher keine Gewähr - auch nicht in Hinblick auf §§ 1096 ff. ABGB -, dass sich der Vertragsgegenstand für den vom Bestandnehmer angestrebten Verwendungszweck eignet. Sie ist demnach auch nicht verpflichtet, den Vertragsgegenstand auf ihre Kosten in einem für die Zwecke des Bestandnehmers brauchbaren Zustand zu übergeben, ihn in einem solchen Zustand zu halten oder ihn nachträglich in einen solchen Zustand zu setzen. Im Übrigen wird hiermit einvernehmlich festgehalten, dass mit diesem Vertrag etwaigen behördlichen Bewilligungen nicht vorgegriffen wird; alle zur Nutzung des Vertragsgegenstandes etwa erforderlichen Bewilligungen werden durch den Bestandnehmer auf seine Kosten zusätzlich erwirkt werden. Falls jedoch die zur vorgesehenen Nutzung nötigen behördlichen Bewilligungen nicht erwirkt werden können, besteht keine Verpflichtung der Bestandgeberin, deshalb den gegenständlichen Vertrag rückwirkend aufzuheben. Somit gehen ab dem am Beginn dieses Punktes genannten Zeitpunkt auch alle Haftungen und Verpflichtungen – soweit nicht anders bestimmt ist – auf den Bestandnehmer über.
Die Stadt Wien leistet keine Gewähr für einen besonderen im Vertrag nicht bedungenen Zustand. Demgemäß übernimmt die Stadt Wien keinerlei Haftung für allfällige Kontaminierungen oder Altlasten des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 1. dieses Vertrages.

5. Auf dem Vertragsobjekt befinden sich dzt. keine Bauwerke. Das Errichten von Baulichkeiten ist untersagt.
Hiervon ausgenommen ist der Bestandnehmer berechtigt, auf der vertragsgegenständlichen Grundfläche Umzäunungen, Feldbrunnen, Stromanschlüsse und ein Geräteschuppen zu errichten, dies alles unter der Voraussetzung, dass hierdurch keine nachhaltige Schädigung der Liegenschaft insbesondere unter dem Gesichtspunkt zukünftiger landwirtschaftlicher Nutzung erfolgt.
Auf dem Vertragsgegenstand dürfen grundsätzlich nur solche Baulichkeiten vorhanden sein, zu deren Errichtung vorher von der Bestandgeberin als Grundeigentümerin ausdrücklich und schriftlich zugestimmt worden ist. Errichtet der Bestandnehmer trotz dieses Verbotes ohne Wissen und Willen der Bestandgeberin eine Baulichkeit auf dem Vertragsgegenstand oder duldet der Bestandnehmer eine solche Bauführung durch Dritte auf dem Vertragsgegenstand und untersagt die Bestandgeberin diese vertragswidrige Bauführung nicht sofort, so ist der Bestandnehmer nicht berechtigt, aus dem Schweigen der Bestandgeberin zu schließen, dass die Bestandgeberin von dieser Bauführung weiß oder diese sogar stillschweigend duldet.

Der Bestandnehmer nimmt zur Kenntnis, dass die Bestandgeberin im Falle einer solchen vertragswidrigen Bauführung auf den Abbruch bestehen wird; er ist dann verpflichtet, den Abbruch auf seine Kosten und sein Risiko sofort durchzuführen. Bis zum tatsächlichen Abbruch hat der Bestandnehmer auf seine Kosten und sein Risiko alle Pflichten und Rechte wahrzunehmen, die einem Gebäudeeigentümer zukommen. Entstehen für die Bestandgeberin dennoch Verpflichtungen aus der vertragswidrig errichteten Baulichkeit, so wird sie der Bestandnehmer diesbezüglich völlig schad- und klaglos halten.

Der Bestandnehmer nimmt zur Kenntnis, dass eine solche vertragswidrige Bauführung einen Kündigungsgrund darstellt.

Der Bestandnehmer hat alle zur Errichtung und zum Betrieb erforderlichen behördlichen Genehmigungen selbst und auf eigene Kosten einzuholen; weiters hat der Bestandnehmer allen auf die Errichtung und den Betrieb der gegenständlichen Einrichtungen, Baulichkeiten bezüglichen gesetzlichen und behördlichen Auflagen, Vorschriften und sonstigen Anordnungen genauestens zu entsprechen und falls durch derartige Vorschriften etc. erforderlich, bauliche Einrichtungen bzw. Änderungen auf eigene Kosten durchzuführen.

Er erklärt ausdrücklich, dass allenfalls von ihm errichtete Baulichkeiten auf der vertragsgegenständlichen Fläche sein Eigentum sind.
6. Der Bestandnehmer und die Bestandgeberin kommen überein, dass die allenfalls auf dem Vertragsgegenstand entstehenden natürlichen Früchte (z.B. Obst, Gras, Blumen) mit der Abtrennung vom Boden entschädigungslos ins Eigentum des Bestandnehmers übergehen sollen.

7. Der Bestandnehmer ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand nur dem in Punkt 1. genannten Zweck zuzuführen und ihn sodann ausschließlich so zu nutzen, wobei dies nur in schonender Form zu geschehen hat und die Substanz keinesfalls beeinträchtigt, verletzt oder geschädigt werden darf.

Der Bestandnehmer vereinbart hiermit ausdrücklich, dass der gegenständliche Bestandvertrag nur so lange gelten soll, wie der Vertragsgegenstand überwiegend der in Punkt 1. genannten landwirtschaftlichen Nutzungsart dient. Will der Bestandnehmer jedoch überwiegend anders nutzen (z.B. dem „pensionierten" Landwirt dient Vertragsgegenstand hauptsächlich als Wohnort), so hat er rechtzeitig die Bestandgeberin hievon schriftlich in Kenntnis zu setzen. Die Stadt Wien (MA 49) wird dann prüfen, ob und inwieweit eine Weiternutzung auf anderer rechtlicher Basis (z.B. Mietrechtsvertrag) möglich ist. Kommt der Bestandnehmer jedoch dieser Verständigungspflicht nicht rechtzeitig nach, so gilt sein Verhalten als Kündigungsgrund für den gegenständlichen Bestandvertrag, insbesondere nach § 1118 ABGB.

8. Wenn ein behördlicher oder gerichtlicher Auftrag den Bestandnehmer zu einem Eingriff oder einer Unterlassung auf dem Vertragsgegenstand zwingt, hat er von diesem Auftrag sofort die Bestandgeberin schriftlich in Kenntnis zu setzen.
Der Bestandnehmer hält die Bestandgeberin für alle Schäden schad- und klaglos, die sich aus der Nutzung des Vertragsgegenstandes, den allenfalls darauf befindlichen Baulichkeiten sowie den etwa darauf stockenden Bäumen und Sträuchern ergeben.

9. Das Pflanzen von Bäumen soweit es sich nicht um Obst- und Nussbäume handelt – ist ausdrücklich untersagt.

Die Entfernung von Bäumen und Sträuchern auf dem Vertragsgegenstand ohne vorher seitens der Bestandgeberin (als Grundeigentümer) erteilter schriftlicher Erlaubnis ist untersagt.

10. Die Gewinnung und der Abtransport von Bodenschätzen, Kalk, Ton, Lehm, Sand, Bruchsteinen, Humus und ähnlichen Bestandteilen des Bodens sind dem Bestandnehmer untersagt.

11. Der Bestandnehmer ist verpflichtet, alle Bestimmungen des Gesetzes vom 18. Februar 1949 über den Schutz von Kulturpflanzen, LGBl. für Wien Nr. 21/49, und des Gesetzes vom 7. Mai 1974 zum Schutz des Baumbestandes in Wien (Wiener Baumschutzgesetz), LGBl. für Wien Nr. 27/74 – in der jeweils geltenden Fassung -, genauestens einzuhalten und gegebenenfalls die nötigen Maßnahmen auf eigene Kosten sofort zu setzen.

12. Hinsichtlich der etwa auf dem Vertragsgegenstand stockenden Bäume und Sträucher übernimmt der Bestandnehmer alle einem Eigentümer obliegenden Pflichten und Haftungen, und zwar auch gegenüber Dritten (z.B. Anrainern, Passanten, Besuchern). Demzufolge ist der Bestandnehmer u.a. verpflichtet, einen etwa erforderlichen Schnitt von Bäumen und Büschen rechtzeitig und auf eigene Kosten sachkundig durchzuführen oder von einem Sachkundigen durchführen zu lassen.
Weiters ist daher der Bestandnehmer nicht berechtigt, von der Bestandgeberin Abhilfe, Schadenersatz oder Bestandzinsminderung zu fordern, wenn ihm oder seinem Vermögen

(Baulichkeit) durch Bäume oder Sträucher Schaden (z.B. nach einem Unwetter) droht oder Schaden bereits entstanden ist.

13. Der Bestandnehmer ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand und die allenfalls darauf befindlichen Baulichkeiten auf seine Kosten stets in einwandfreiem und sauberem Zustand zu halten. Insbesondere hat er alle Bestimmungen der Verordnung des Magistrates vom 13. Mai 1982, Zl. MA 62-I/12/82, betreffend die Reinhaltung von Grundstücken genauestens einzuhalten und gegebenenfalls die nötigen Maßnahmen auf eigene Kosten sofort zu setzen.

14. Soweit nicht ein gesetzlicher Befreiungsgrund vorliegt, überträgt die Bestandgeberin dem Bestandnehmer mit diesem Vertrag alle ihr als Grundeigentümer aufgrund der Bestimmungen des § 93 Straßenverkehrsordnung sowie der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien vom 14. Oktober 1965 über die Gehsteigbetreuung, Zl. MA 70-II/81/65 – jeweils in der geltenden Fassung -, obliegenden Pflichten (Reinigung des dem Vertragsgegenstand vorgelagerten Gehsteiges bzw. Gehweges sowie Bestreuung bei Glatteis) und der Bestandnehmer übernimmt von der Bestandgeberin diese Pflichten samt der dazugehörigen Haftung und wird ab dem in Punkt 4. genannten Zeitpunkt die Betreuung und Reinigung des dem Vertragsgegenstand vorgelagerten Gehsteiges bzw. Gehweges sowie Bestreuung bei Glatteis vornehmen.

15. Dem Bestandnehmer ist es nicht gestattet, den Vertragsgegenstand ganz oder teilweise dritten Personen zur Nutzung zu überlassen, wobei es gleichgültig ist, ob die Überlassung entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt. Demzufolge sind dem Bestandnehmer vor allem der Abschluss von Unterbestandverträgen und das Einbringen des Vertragsgegenstandes in Gesellschaften, Vereinen, Betrieben und dergleichen verboten. Die Bestandgeberin und der Bestandnehmer kommen hiermit überein, dass ein solches Verhalten einen erheblich nachteiligen Gebrauch des Vertragsgegenstandes im Sinne des § 1118 ABGB darstellt. Da der Bestandnehmer ein Verband ist, gilt diese Einschränkung nicht für die Überlassung der Nutzung durch Mitglieder des Verbandes.

16. Ab dem in Punkt 4. genannten Zeitpunkt ist der Bestandnehmer auch dafür verantwortlich, dass kein Dritter den Vertragsgegenstand unbefugt in Anspruch nimmt. Der Bestandnehmer hat in einem solchen Fall hievon nicht nur sofort die Bestandgeberin schriftlich in Kenntnis zu setzen, sondern auch sofort selbst alles zu unternehmen, was in seiner Macht steht, um die widerrechtliche Nutzung des Dritten zu beenden. Die Bestandgeberin ist berechtigt aber nicht verpflichtet, von sich aus Abwehrhandlungen zu treffen; in einem solchen Fall wird der Bestandnehmer die Vornahme der von der Bestandgeberin allenfalls zu treffenden Maßnahmen auch auf dem Vertragsgegenstand dulden, ohne Besitzstörung geltend zu machen. Für den Fall, dass der Bestandnehmer den Verpflichtungen dieses Vertragspunktes nicht nachkommt, vereinbaren die Bestandgeberin und der Bestandnehmer hiermit, dass ein solches Verhalten einen erheblich nachteiligen Gebrauch des Vertragsgegenstandes im Sinne des § 1118 ABGB darstellt.

17. Wenn das Gesetz, ein behördlicher oder gerichtlicher Auftrag die Bestandgeberin zu einem Eingriff auf dem Vertragsgegenstand zwingt; wird der Bestandnehmer nach entsprechender Benachrichtigung die Vornahme der von der Bestandgeberin allenfalls zu treffenden Maßnahmen unverzüglich dulden, ohne Besitzstörung geltend zu machen.

Darüber hinaus ist der Bestandnehmer verpflichtet, Organen der Bestandgeberin oder von der Bestandgeberin bevollmächtigten Personen jederzeit – nach entsprechender Benachrichtigung des Bestandnehmers – das Betreten und das Besichtigen des Vertragsgegenstandes zu gestatten.

Im übrigen ist die Bestandgeberin – unbeschadet sonstiger gesetzlicher oder in diesem Vertrag eingeräumter Rechte – berechtigt, bei Verletzung der dem Bestandnehmer obliegenden Pflichten den ordnungs- bzw. vertragsgemäßen Zustand nach einmaliger schriftlicher Aufforderung auf Kosten und Gefahr des Bestandnehmers selbst herzustellen oder durch einen Sachkundigen herstellen zu lassen.

18. Aufgrund der mit der Nutzung verbundenen Risken und der gesetzlichen sowie vertraglichen Haftungen des Bestandnehmers, empfiehlt die Bestandgeberin dem Bestandnehmer den Abschluss geeigneter und das Risiko ausreichend abdeckender Versicherungen.

19. Der gegenständliche Bestandvertrag wird ab dem in Punkt 4. genannten Zeitpunkt ausdrücklich nur auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Sowohl der Bestandnehmer als auch die Bestandgeberin sind berechtigt, zwei Monate vor Ablauf dieses Termins den gegenständlichen Bestandvertrag schriftlich zu „kündigen"; erfolgt eine solche „Kündigung" nicht, gilt die vorgenannte Vertragsdauer im Sinne des § 1115 ABGB jeweils um ein Jahr als verlängert.

Davon unabhängig ist der Bestandnehmer berechtigt, diesen Vertrag jederzeit zu kündigen, wobei dies in Schriftform zu geschehen ist.

Soferne nicht anlässlich der Vertragsbeendigung etwas anderes vereinbart wird, erfolgt die Rückgabe des Vertragsgegenstandes durch den Bestandnehmer innerhalb von drei Monaten ab „Kündigung"; die Bestandgeberin ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand gleichzeitig zurückzunehmen, soferne er sich dann in vertragsgemäßen Zustand befindet.

20. Die Bestandgeberin macht schon jetzt darauf aufmerksam, dass bei Vorliegen auch nur einer Pflichtverletzung gemäß den Punkten 5., 7., 9., 13., 15. und 16. die Bestandgeberin den gesamten Vertrag kündigen und überdies bei Vorliegen auch nur einer Pflichtverletzung gemäß § 1118 ABGB (nachteiliger Gebrauch des Vertragsgegenstandes, Zahlungsrückstand) von der gesetzlichen Berechtigung Gebrauch machen wird, ohne vorheriger Kündigung sofort die Räumungsklage einzubringen, wenn nicht innerhalb der dann gesetzten Nachfrist, die 14 Tage nicht übersteigen wird, die Pflichtverletzung behoben ist.

Die Bestandgeberin und der Bestandnehmer vereinbaren hiermit, dass bei Kündigungen und Räumungen nach diesem Vertragspunkt die Bestandgeberin berechtigt ist, die im Punkt 20. genannte Räumungsfrist zur Gänze entfallen zu lassen.

21. Bei Beendigung des Bestandvertrages werden die etwa vom Bestandnehmer im Voraus geleisteten Zahlungen von der Bestandgeberin verhältnismäßig zurückerstattet.
Dem Bestandnehmer steht aus dem Grund der vorzeitigen Auflösung des Bestandvertrages keinerlei Anspruch auf Schadenersatz zu. Der Bestandnehmer verzichtet in einem solchen Fall auf jegliche Entschädigungsansprüche und Ersatzflächen.

22. Sollten anlässlich der Beendigung des Bestandvertrages keine anderen Vereinbarungen getroffen werden, ist der Bestandnehmer verpflichtet, den Vertragsgegenstand vollkommen geräumt von allen Fahrnissen und Baulichkeiten sowie frei von Gerümpel, Unrat, Schutt etc. und in einem gerodetem Zustand der Bestandgeberin zurückzustellen.

23. Der Bestandnehmer nimmt schon jetzt zur Kenntnis, dass er der Bestandgeberin alle Schäden ersetzen muss, die durch eine nicht termingemäße Räumung des Vertragsgegenstandes entstehen.

24. Der Bestandnehmer nimmt schon jetzt zur Kenntnis, dass ihm das vorliegende Nutzungsrecht keinen Anspruch auf Kauf des Vertragsgegenstandes einräumt.

25. Für die Bearbeitung des Bestandvertrages ist ein Verwaltungskostenbeitrag (VK) von EUR 45,83 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer zu entrichten.

26. Nebenabreden zu diesem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

27. Für alle aus diesem Bestandvertrag etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandvereinbarung ausgeschlossen ist, sind in I. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

28. Der Bestandnehmer ist verpflichtet, sämtliche mit der Errichtung dieses Bestandvertrages verbundenen Kosten und Gebühren zu tragen.

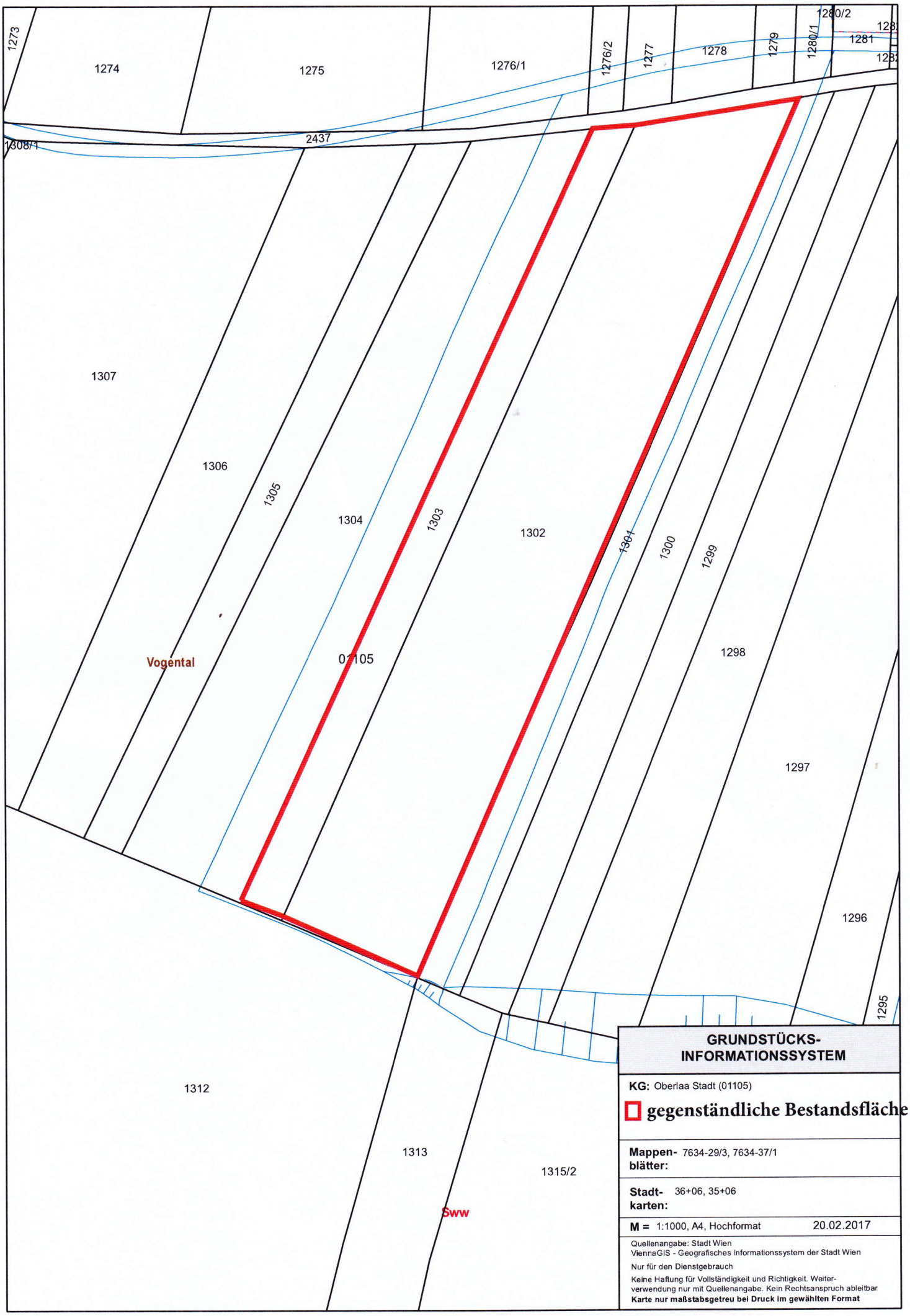
29. Die Kosten für die Vergebührung dieses Vertrages gem. § 33 Tarifpost 5 Gebührengesetz 1957 trägt der Antragsteller zur Gänze. Die Bemessungsgrundlage wurde mit EUR 18.177,40 ermittelt, die Gebühr von 1% der Bemessungsgrundlage beträgt EUR 181,77.

30. Im Falle einer Stornierung entfallen nur die Kosten für die Grundbenützung, die Kosten der Vergebührung und der Verwaltungskostenbeitrag (Gesamt EUR 238,42) bleiben aufrecht und sind zu entrichten.

Wien, 09.02.2017

Bestandnehmer:

Für die Stadt Wien (MA 49 L):

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 49
Forst- und Landwirtschaftsbetrieb
LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB
Vordere Zollamtsstraße 11, A-1030 Wien
Tel.: +43 1 712 24 99
Fax: +43 1 712 24 99 - 72
E-Mail: lb@ma49.wien.gv.at

# Planbeilage A