

PROTOKOLL
über die Gemeinderatssitzung
am Donnerstag, den 31.03.22, 19 Uhr
Ort: Aula der Millenniumsschule

Eingeladen und anwesend waren:

- Vizbgm. Josef Stöckelmayer, GfGR Ing. Markus Achter, GfGR Wolfgang Gadinger, GfGR Ludwig Wernhart, GR Josef Holzbauer, GR Mag. Rose-Marie Maier-Schwaigerlehner, GR Rudolf Roschitz, GR Markus Schick, GR Christine Schwinger
- GfGR Herwig Daucher, GR Mag. Dieter Hackl, GfGR Wolfgang Kalser, GR Ing. Günther Leeb, GR Susanne Wohner
- GR Mag. Wolfgang Exler, GfGR Dr. Susanne Nanut-Forgacs, GR Mag. Dr. Gabriele Scharrer-Liska

Vorsitz: Bgm. Ernst Bauer

Protokoll: Heidi Holzmann

Entschuldigt: GR Maria Aicher-Kandler, GR Michael Seiberler, GR Richard Leeb

TAGESORDNUNG:

Öffentlich:

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Die Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung
3. Änderung zur Eröffnungsbilanz zum 1.1.2020
4. Rechnungsabschluss 2021
5. Bestellung eines Umweltgemeinderates
6. Arbeitskreis Klimabündnis, Bestellung Vorsitz
7. Nachbesetzung eines Mitglieds für den Prüfungsausschuss
8. Bestellung eines Mitgliedes für den Prüfungsausschuss des Gemeindeabwasserverbandes „Mittleres Rußbachtal“
9. Änderung Förderungen
10. Erhöhung Inseratentarife in der Gemeindezeitung und Gemeindekalendar
11. Verkauf von Gemeindegrund
12. Grundsatzbeschluss Kosten Kanalsanierung
13. Auftragsvergabe Bauaufsicht und Koordination, Sanierung Kanalsystem (Kernstock)
14. 17. Änderung des Flächenwidmungsplans, Beschlussfassung
15. Übernahme in das öffentliche Gut, KG Kronberg
16. Adaptierung Mietvertrag zwischen röm.-kath. Pfarrpfründe Ulrichskirchen, Kirchenplatz 2, 2122 Ulrichskirchen und der MG Ulrichskirchen-Schleinbach, beschlossen in der GR Sitzung am 13.12.2021
17. Anfragen und Mitteilungen, die in die Kompetenz des Gemeinderates fallen

TO 1) Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit:

Bgm. Ernst Bauer begrüßt alle Anwesenden, erklärt GR Maria Aicher-Kandler, GR Michael Seiberler und GR Richard Leeb als entschuldigt, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

TO 2) Die Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung

Da keine schriftlichen Einwendungen vorliegen gilt die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung als genehmigt.

TO 3) Änderung der Eröffnungsbilanz zum 1.1.2020

Folgende Änderungen wurden aufgrund von verspätet erhaltenen Informationen in der EB 2020 korrigiert:

+ € 1.968,33	Wohnbauförderung Arztordination (Anpassung lt. Abre.2021, Schuldenstand muss im Nachweis stimmen!)
+ € 313,20	Die Abschreibung eines geringwertigen Wirtschaftsgutes hat einen negativen Wert verursacht, dieser musste korrigiert werden
- € 96,30	Stand Rücklage Kanal, Erstbuchung lt. Tel Raika, Korre. lt. Kosten-/Zinsenabrechnung
= € 2.185,23	

Korrekturen sind in Abstimmung mit dem Amt der NÖ LRG und Gemdat erfolgt

Antrag Bgm. Bauer: Die vorliegenden Änderungen zur Eröffnungsbilanz zum 1.1.2020, welche vom Amt der NÖ LRG geprüft wurden, sind zu beschließen.
Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 4) Rechnungsabschluss 2021

Der Rechnungsabschluss ist gem. § 84 NÖ Gemeindeordnung zu beschließen. Der Rechnungsabschluss wurde ab 14. März 2022 14 Tage zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt und am 15. März allen Fraktionen zugestellt.

Der Rechnungsabschluss, speziell die Übereinstimmung mit dem Voranschlag, wurde den Fraktionen im Gemeinderat am 21.03.2022, am 22.03.2022 und am 24.03.2022 ausführlich erläutert.

Der Bürgermeister bedankt sich beim Finanzreferenten Vizebgm. Josef Stöckelmayer und bei den Damen der Buchhaltung für die arbeitsintensive Erstellung des Rechnungsabschlusses mit wiederholten Rücksprachen bei der Abteilung Gemeinden vom Amt der NÖ LRG um den Bestimmungen des § 15 der VRV (Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung) Rechnung zu tragen.

Um den Umfang des Rechnungsabschlusses zu dokumentieren darf ich Beilagen anführen, welche dieses Rechenwerk enthält:

Der Rechnungsabschluss umfasst

- die Ergebnisrechnung
- die Finanzierungsrechnung
- die Vermögensrechnung
- die Nettovermögensveränderungsrechnung und
- die Beilagen gemäß § 15 Abs. 1

Das sind zum Beispiel:

1. der Kassenabschluss (§ 67 Z 7),
2. die Darstellung des Haushaltspotentials (§ 67 Z 11),
3. der Investitionsnachweis

4. Nachweis über Forderungen und Verbindlichkeiten
5. die Abänderung zur Nutzungsdauertabelle gemäß Anlage 7 der VRV 2015.

Weiters wurde die Vermögensbewertung durch unseren Steuerberater auf Plausibilität überprüft.

Nach Beschlussfassung wird der Rechnungsabschluss auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.

Unmittelbar vor der Sitzung wurden von GR Dr. Scharrer-Liska Erinnerungen eingebracht. Diese werden gemeinsam mit dem Rechnungsabschluss zur Prüfung an das Amt der NÖ LRG geschickt.

Stellungnahme Dr. Scharrer-Liska:

„Prüfung des RA 2021 durch PA: Laut NÖ GO § 82 (2) und § 83 (5) hat der Prüfungsausschuss den RA vor dem Beschluss durch den GR zu prüfen [„hat zu prüfen“ – m.E. eine Muss- und keine Kann-Bestimmung] – dies ist meines Wissens für den RA 2021 nicht erfolgt und somit ein schwerer formaler Mangel.

Laut NÖ GHHVO § 3 hat der Vorbericht einen Überblick über die Entwicklung des Gemeindehaushaltes zu geben. Dies ist im vorliegenden RA 2021 nicht der Fall, da die Entwicklung des Nettoergebnisses (S. 8) nicht darlegt, warum dieses (im Vergleich zum VA 2021, siehe auch SA0 Saldo Nettoergebnis auf S. 25) so gut ist und somit wohl auch nicht die Realität spiegelt. Zudem enthält S. 8 des RA 2021 vermutlich Relikte aus dem RA 2020 (letzte Zeile).

Weiters fehlen die Anlagen 6d, 6l, 6o, 6p, 6s, die auch im Falle einer Nullmeldung im Vorbericht als solche zu nennen wären um den geforderten Überblick zu geben

Anlagespiegel (Anlage 6g): *Investitionszuschüsse (Werte mit "-") sollten nicht unter „Anlagespiegel Einzelkonten“ gebucht werden, sondern unter „Anlagespiegel Einzelkonten Kapitaltransfer“ (hier sind alle "-" Summen unterzubringen). D.h. Aktiva und Passiva sind im Anlagespiegel sauber zu trennen (was im RA 2021 nicht konsequent befolgt wurde). Anderenfalls stimmen die Gesamtsummen zwar rechnerisch, haben aber keine Aussagekraft und ein Plausibilitätscheck ist nicht möglich.“*

Bgm. Bauer erklärt, dass nach Rücksprache mit der Abteilung Gemeinden des Amtes der NÖ LRG die nicht erfolgte Prüfung durch den Prüfungsausschuss keinen Einfluss auf den Beschluss des Rechnungsabschlusses durch den Gemeinderat hat.

Nach Rücktritt des Vorsitzenden des PA per 31.12.2021 wurde dem Stv. des PA schriftlich am 20.1.22 mitgeteilt, dass er nun für das Einberufen des Prüfungsausschusses verantwortlich ist.

GR Ing. Leeb, der stv. Vorsitzende des PA, teilt mit, dass er coronabedingt keine Möglichkeit hatte, zur Sitzung zu laden.

Vizebgm. Stöckelmayer erklärt, dass Leermeldungen zum Nachweis nicht erforderlich sind.

Der vorliegende Rechnungsabschluss wurde mehrmals von ihm, den Damen der Buchhaltung, der gemeindeeigenen Steuerberatungskanzlei und vom Amt der NÖ Landesregierung geprüft und für in Ordnung befunden.

Er schlägt daher vor, den vorliegenden Rechnungsabschluss in der vorliegenden Form zu genehmigen, die von Dr. Scharrer-Liska übergebenen Einwendungen werden natürlich gemeinsam mit dem Rechnungsabschluss an das Amt der NÖ Landesregierung zur Prüfung übermittelt.

Antrag Bgm. Bauer: Den Rechnungsabschluss 2021 zu beschließen.

Beschluss: Antrag mit 15 Stimmen angenommen (10x ÖVP, 5x SPÖ), 1 Gegenstimme (GR Dr. Scharrer-Liska), 2 Stimmenthaltungen (GfGR Dr. Nanut, GR Mag. Exler)

Nachdem Lorenz Gschwent mit 31.12.2021 sämtliche Ämter zurückgelegt hat, sind die frei gewordenen Ämter neu zu besetzen.

Bgm. Bauer begrüßt an dieser Stelle GR Mag. Wolfgang Exler, der das frei gewordene Gemeinderatsmandat mit 1.1.2022 übernommen hat.

TO 5) Bestellung eines Umweltgemeinderates

Antrag Bgm. Bauer: Mag. Wolfgang Exler zu bestellen.

Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 6) Arbeitskreis Klimabündnis, Bestellung Vorsitz

Antrag Bgm. Bauer: Mag. Wolfgang Exler zu bestellen.

Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 7) Nachbesetzung eines Mitgliedes für den Prüfungsausschuss

Wie mit den Klubsprechern in der Präsidiale und mit dem Gemeindevorstand besprochen, wird die Nachbesetzung durch Handzeichen beschlossen.

Antrag Bgm. Bauer: Die freie Position mit Dr. Gabriele Scharrer-Liska zu besetzen.

Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 8) Bestellung eines Mitgliedes für den Prüfungsausschuss des Gemeindeabwasserverbandes „Mittleres Rußbachtal“

Antrag Bgm. Bauer: Frau Dr. Gabriele Scharrer-Liska zu bestellen.

Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 9) Änderung Förderungen

Die Marktgemeinde fördert dzt.

- die Regenwassernutzung für „Gebrauchswasser“, d.h. für WC-Spülung, Betrieb der Waschmaschine o.Ä.
- Zisternengröße mind. 5 m³,
- die Nutzwasserleitung darf nicht mit der öffentlichen Wasserleitung in Verbindung stehen
- Förderhöhe: EUR 150,00

Es soll nun auch für die Errichtung einer Zisterne, die ausschließlich für die Gartenbewässerung dient, eine Förderung gewährt werden.

Antrag Bgm. Bauer: Die bestehende Förderung um die reine Gartenbewässerung zu erweitern.

Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 10) Erhöhung Inseratentarife in der Gemeindezeitung und im Gemeindekalender

Gemeindezeitung:

	alt (lt. GR 5.10.2016)	VPI Entwicklung	Vorschlag neu:
		plus 12,32%	
1/1 Seite	120,00 €	134,78 €	140,00 €
1/2 Seite	80,00 €	89,86 €	90,00 €
1/4 Seite	40,00 €	44,93 €	50,00 €
1/8 Seite	20,00 €	22,46 €	25,00 €

Gemeindekalender:

	alt (lt. GV 6.8.2012)	VPI Entwicklung	Vorschlag neu:
		plus 19,38%	
1 Seite	60,00 €	71,63 €	80,00 €

Antrag Bgm. Bauer: Die neuen Tarife wie vorgeschlagen zu beschließen.

Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 11) Verkauf von Gemeindegrund

Die in der Natur schon seit Jahrzehnten nicht mehr vorhandenen Gräben (Parz.Nr. 3049/1, 3049/2 und 2049/3, alle KG Ulrichskirchen) wurden neu vermessen und auf die umliegenden Grundstücksbesitzer aufgeteilt.

Lt. Teilungsplan GZ 5778A/21 des DI Brezovsky sind die Parzellen Nr. 3049/1 im Ausmaß von 180 m², 3049/2 im Ausmaß von 510 m² und 3049/3 im Ausmaß von 272 m² zur Gänze (962 m²) aus dem öffentlichen Gut zu entwidmen und in weiterer Folge zum Preis von EUR 2,00/m² wie folgt zu verkaufen:

	<u>Trennstück</u>	<u>Fläche m²</u>	<u>GrstNr.</u>	<u>Eigentümer</u>
<u>3049/1</u>	1	170	56/3	Metzger
	2	10	62	Bernhard
<u>3049/2</u>	3	2	62	Bernhard
	4	28	56/2	Metzger
	5	480	55	Salomon
<u>3049/3</u>	6	39	53/2	Salomon
	7	63	40/2	Machowitsch
	8	170	177/1	Schöpfberger

Es liegen die Ansuchen der AnrainerInnen zum Ankauf wie folgt vor:

Metzger Josefine, Schleinbacher Str. 30, 2122 Ulrichskirchen	198 m ²
Bernhard Franz u. Renate, Viehtrift 2, 2122 Ulrichskirchen	12 m ²
Salomon Ernestine, Roseneck 15, 2120 Wolkersdorf	519 m ²
Machowitsch Sabine, Schleinbacher Str. 26, 2122 Ulrichskirchen	63 m ²
DI Hubert Schöfberger, Rudolfgasse 1, 2120 Wolkersdorf	170 m ²
	962 m ²

Antrag Bgm. Bauer: Die Parzellen 3049/1, 3049/2 und 3049/3, alle KG Ulrichskirchen, aus dem öffentlichen Gut zu entwidmen und die obigen Kaufansuchen zu genehmigen, sämtliche den Verkauf betreffenden Kosten werden von den KäuferInnen übernommen.

Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 12) Grundsatzbeschluss Kosten Kanalsanierung

Die im Zuge der Erstellung des Kanalkatasters aufgefundenen Schäden müssen saniert werden.

Es gibt eine genaue Auflistung der einzelnen Schäden, die hauptsächlich durch offene Bauweise, tlw. aber auch unterirdisch zu beheben sind.

Es liegt eine Kostenschätzung für die Behebung der Schäden, die dringend saniert werden müssen, in Höhe von EUR 250.000,00 vor. Dieser Betrag soll beschlossen werden.

Antrag Bgm. Bauer: Den Grundsatzbeschluss zu fassen, die Kosten der notwendigen Kanalsanierungen im Ausmaß von EUR 250.000,00 zu genehmigen.

Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 13) Auftragsvergabe Bauaufsicht und Koordination, Sanierung Kanalsystem

Das Büro Kernstock hat für die unter TO 12) beschlossene Kanalsanierung notwendigen Ziviltechnikerleistungen ein Offert in Höhe von EUR 28.020,00 exkl. USt auf Basis der Höchstsumme von EUR 250.000,00 gestellt.

Dieses Angebot umfasst die folgenden Leistungen:

- Erstellung Detailprojekt
- Förderansuchen an die KPC und den NÖ WWF (gemeinsamer BA mit RÜBs)
- Ausschreibungen und Angebotsprüfungen
- Oberleitung der Bauphasen
- Örtliche Bauaufsicht
- Erstellung der Kollaudierungsunterlagen für die Förderstellen

Antrag Bgm. Bauer: Das Büro Kernstock mit den Arbeiten zu beauftragen.

Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 14) 17. Änderung des Flächenwidmungsplans, Beschlussfassung

Der Flächenwidmungsplan ist in der Zeit vom 1.2. bis 15.3.22 aufgelegt, es wurde eine Stellungnahme von Anrainer Ruthammer Rainer eingebracht, diese wurde auf Grund der Zuständigkeit an die Abteilung BD1 des Amtes der NÖ LRG weitergeleitet.

Das positive Gutachten der Abteilung RU7 des Amtes der NÖ LRG enthält lediglich eine Anmerkung zu Änderungspunkt H).

Die Stellungnahme Ruthammer, das dazugehörige Antwortschreiben der Abteilung BD1 und die Anmerkung der Abteilung RU7 wurden separat erläutert und bilden einen Bestandteil der 17. Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Es soll die folgende Verordnung beschlossen werden:

VERORDNUNG DER MG ULRICHSKIRCHEN-SCHLEINBACH ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

17. Änderung des Flächenwidmungsplans

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ulrichskirchen-Schleinbach hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 (TOP 14) nach Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen folgende Verordnung beschlossen:

VERORDNUNG § 1 Flächenwidmungsplan

Auf Grund des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBL. 3/2015 i.d.g.F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Ulrichskirchen-Schleinbach dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung rot umrandeten Grundflächen, die dargestellten Widmungs- bzw. Nutzungsarten und Kenntlichmachungen festgelegt werden.

Von dieser Änderung des Flächenwidmungsplanes sind folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile in der Marktgemeinde Ulrichskirchen-Schleinbach betroffen, die in den beiliegenden Plänen entsprechend gekennzeichnet sind:

1. KG Ulrichskirchen (15220)

- Änderungspunkt A
 - o 839/2 und 819/2

- Änderungspunkt B
 - o 858, 859, .83, .90, .86, 860, 861, .84, 862, .79, .78, .77 und 3038/1

- Änderungspunkt C
 - o .120, .121/1, 44/2, 45/1, 44/1, 43/2, .122, .43/1, 35/1, .125, 3038/2, 3038/17, 42, und .124

- Änderungspunkt D
 - o 3038/19, 889, 3038/20, .40, .41, 3036/1, und 3036/2

- Änderungspunkt E
 - o 31, 888/2, .29/2 und 3036/2

- Änderungspunkt F
 - o 907, .314, .360, 908/1, .412, 908/2, .330, 909, 910/2, .391 und 3038/15

- Änderungspunkt G
 - o 1829/3 und 1837/4

2. KG Schleimbach (15217)

• Änderungspunkt H

o 282/1, 290/1, 291, 299, 308/1, 308/2, 315/3, 320, 327, 328, 337, 338, 319/1, 345/1, 344, 346/2, 348, 357, 359/2, 494, 358/4, 495/1, 496/1, 497/1, 497/4, 500, 501, 504, 505, 508, 509, 512 und 513

• Änderungspunkt I

o 1356/2, 1356/1, 1353/1, 1352/2, 1509/1, und 2055/1

3. KG Kronberg (15207)

• Änderungspunkt J

o .205, 547/4, 549/1, 547/1, .228, .206, 543/5 und 1402/1

• Änderungspunkt K

o 1402/1, .16/2, 9/1 und 10/2

§ 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die Plandarstellung, welche mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt auf.

§ 3 Rechtswirksamkeit

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Antrag Bgm. Bauer: Die vorliegende Verordnung zur 17. Änderung des Flächenwidmungsplans zu genehmigen.

Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 15) Übernahme in das öffentliche Gut, KG Kronberg

Lt. Teilungsplan GZ 840A des Vermessungsbüro Molzer ZT GmbH ist die Figur 1 im Ausmaß von 23 m² in das öffentliche Gut (Heideweg 2) zu übernehmen. Diese wird von der Parz.1289, KG Kronberg, von DI Reinkl Astrid, kostenlos an die Marktgemeinde abgetreten.

Antrag Bgm. Bauer: Diese Übernahme in das öffentliche Gut zu genehmigen.

Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 16) Adaptierung Mietvertrag zwischen röm.-kath. Pfarrpründen

Ulrichskirchen, Kirchenplatz 2, 2122 Ulrichskirchen und der MG Ulrichskirchen-Schleimbach, beschlossen in der GR Sitzung am 13.12.2021

Der am 13.12.2021 beschlossene Mietvertrag zwischen den röm.-kath. Pfarrpründen und der MG Ulrichskirchen-Schleimbach wurde vorbehaltlich der

- Genehmigung durch die Erzdiözese Wien
- Erstellung einer gemeinsamen Hausordnung
- Zustimmung des Pfarrgemeinderates und
- Genehmigung durch das Amt der NÖ LRG zwecks finanzieller Unterstützung

Beschlossen. Es wurden seitens der Rechtsabteilung vom Gemeindebund und seitens der Erzdiözese Wien Änderungen vorgenommen. Der nun geänderte Vertrag (die Änderungen sind gelb markiert), Fassung vom 1.3.2022, soll nun beschlossen werden:

MIETVERTRAG

abgeschlossen am unten eingesetzten Tag zwischen:

1) Pfarre (Pfarrei) Ulrichskirchen
unter Beitritt der
Römisch-katholischen Pfarrpfünde Ulrichskirchen
beide:

Kirchenplatz 2
2122 Ulrichskirchen
nachstehend „Pfarre“ genannt

einerseits

und

2) Marktgemeinde Ulrichskirchen-Schleinbach
Kirchenplatz 3
2122 Ulrichskirchen

nachstehend „Gemeinde“ genannt

andererseits

wie folgt:

Präambel

- 1. Die römisch-katholischen Pfarrpfünde Ulrichskirchen sind alleinige Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1, KG 15220 Ulrichskirchen, Bezirksgericht Mistelbach, bestehend aus den Grundstücken .197 Baufl. im Ausmaß von 1.658 m² und 934 Gärten im Ausmaß von 888 m², insgesamt somit 2.546 m² und haben der Pfarre ein Nutzungsrecht am Pfarrhof eingeräumt.*
- 2. Auf dem Grundstück .197 befindet sich das Gebäude des Pfarrhofs, ein im Kern mittelalterlicher Bau mit Veränderungen aus dem 16. und 17. Jahrhundert. Die hakenförmige Anlage ist an der Hofseite zweigeschoßig und verfügt über eine Taschengliederung aus dem 18. Jahrhundert. Das vorgenannte Gebäude (nachstehend „Pfarrhof“ genannt) wurde mit Bescheid des Bundesdenkmalamts, GZ: 49.946/7/2008 unter Denkmalschutz gestellt.*

3. Das Gebäude des Pfarrhofs ist sanierungsbedürftig und bedarf umfassender baulicher Instandsetzungsarbeiten. Die Pfarre beabsichtigt, den Pfarrhof einer zeitgemäßen Nutzung als örtliches Kultur- und Bildungszentrum sowie für Veranstaltungen zugänglich zu machen. Die baulichen Maßnahmen sollen unter weitestgehender Erhaltung des historischen Bestands und der vorhandenen Struktur erfolgen, erforderliche Eingriffe in die bestehende Substanz erfolgen behutsam, jedoch ohne historisierende Anbiederung.
4. Die Pfarre strebt, nach erfolgter Sanierung des Pfarrhofs, eine gemischte Nutzung des Gebäudes mit Veranstaltungsräumen und Wohnungen an. Die Zimmerflucht im Obergeschoß des Westtraktes soll für eine Mietwohnung, sowie die Zimmerflucht im Obergeschoß des Nordtraktes als Veranstaltungsräume genutzt werden. Im Erdgeschoß entstehen zwei Wohnungen, die verbleibenden Flächen sollen ebenfalls für Veranstaltungen sowie als Pfarrkanzlei genutzt werden. Das diesem Mietvertrag als **Anlage. /A** angeschlossene Flächen- und Nutzungskonzept sieht für die Gesamtfläche von ca. 694 m² (davon sind ca. 555m² Wohn/Nutzfläche und ca. 138 m² Verkehrsfläche) folgende Verwendung vor:

	Wohn/Nutzfläche	Anteil an der Wohn/Nutzfläche	Anteil der Wohn/Nutzfläche samt der anteilig mitbenutzten Verkehrsflächen an der Gesamtfläche
a) 2 Wohnungen im Erdgeschoß sowie eine Wohnung im Obergeschoß des Pfarrhofs	265,7 m ²	47,8 %	42,3 %
b) Veranstaltungsräume der Pfarre im Obergeschoß (Napoleonsaal, Foyer und Seminarräume), wovon von der Gemeinde 40 % der Nutzungsdauer des Napoleonsaals und des Foyers exklusiv verwendet sowie 40 % der Nutzungsdauer der Gemeinflächen (WC/Küche und Gang/STH) mitverwendet und angemietet werden.	230 m ²	41,4 %	44,1 %
c) Pfarrbüro, Archiv im Erdgeschoß, das von der Pfarre genutzt wird	59,8 m ²	10,8%	13,6 %
d) Verkehrsfläche (inkl. Heizraum)	138,2 m ²	-	-

5. Die Kosten der Sanierung des Pfarrhofs werden von dem mit der Erstellung eines Vorentwurfs beauftragten Architekten DI Erich Braun mit EUR 1.621.301,-- (indexiert auf Kostenbasis 5/2022) zuzüglich Umsatzsteuer EUR 324.260, -- angenommen. Ausgehend davon, dass die Vermietung der oben zu 4. a) bezeichneten Gesamtflächen von Wohn/Nutzfläche 265,7 m² zuzüglich anteilige zugeordnete Verkehrsfläche 27,8 m² ergibt einen Anteil von 42,3 % der Gesamtfläche von 693,6 m², der umsatzsteuerpflichtig ist; es besteht sohin ein anteiliger Vorsteuerabzug im Betrag von EUR 137.162,--, sodass der Finanzierungsbedarf EUR 1.808.400,-- ausmacht.
6. Die Erzdiözese Wien (nachstehend „EDW“ genannt) hat bereits einen Finanzierungsbeitrag von insgesamt EUR 1.119.500, -- zugesagt, wobei dieser teilweise in Zuschüssen des Bauamtes der EDW sowie zum Teil in der Gewährung von Darlehen begründet ist. Unter Berücksichtigung der, der Pfarre zur Verfügung stehenden Eigenmittel von insgesamt EUR 138.900,-- ergibt sich nach Abzug des vom Bundesdenkmalamt in Aussicht gestellten Zuschusses von EUR 20.000, -- ein verbleibender Finanzierungsbedarf von ca. EUR 530.000,-- der vor Inangriffnahme der Sanierungsarbeiten sichergestellt sein muss.
7. Im Hinblick auf das von Seiten der Gemeinde bestehende Interesse an einer Realisierung des Projekts, um notwendige Räumlichkeiten sowohl im Rahmen ihrer Hoheitsverwaltung als auch für die Pflege sozialer Kontakte in der Ortschaft Ulrichskirchen zu schaffen, hat diese ihre Bereitschaft erklärt, bestimmte im Rahmen dieses Mietvertrages näher umschriebene Teile des Pfarrhofs anzumieten und hierfür eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von EUR 400.000,-- zu leisten. Der sodann noch verbleibende Finanzierungsbedarf von EUR 130.000,-- wird mittels eines aufzunehmenden Bankdarlehens der Pfarre (mit Bürgschaft der Finanzkammer der EDW) aufgebracht.
8. Der grundbücherliche Eigentümer des Pfarrhofs hat die Nutzungsrechte (Fruchtgenuss) am Pfarrhof an die Pfarre Ulrichskirchen übertragen. Zum Zeichen seines Einverständnisses wird dieser Mietvertrag daher auch von den römisch-katholischen Pfarrpfänden Ulrichskirchen mitgefertigt.

Dies vorausschickend und auf dieser Grundlage schließen die Vertragsparteien nachstehenden

Mietvertrag

1. Mietgegenstand

- 1.1. Die römisch-katholischen Pfarrpfände Ulrichskirchen sind grundbücherliche Eigentümerin und die Pfarre Ulrichskirchen ist alleinige Nutzungsberechtigte der Liegenschaft EZ 1, KG 15220 Ulrichskirchen, Bezirksgericht Mistelbach, bestehend aus den Grundstücken .197 Baufläche im Ausmaß von 1.658 m² und 934 Gärten im Ausmaß von 888 m², insgesamt sohin 2.546 m² samt dem darauf befindlichen Pfarrhof.

- 1.2. Festgestellt wird, dass die Pfarre beabsichtigt, im Erdgeschoß und Obergeschoß des Pfarrhofs drei Wohnungen zu errichten und diese einer Vermietung zu Wohnzwecken zuzuführen. Daneben werden die von diesem Mietvertrag erfassten Räumlichkeiten an die Gemeinde sowie ein weiteres Objekt (Pfarrbüro) sowie Veranstaltungs- und Seminarräume für eigene Zwecke verwendet. Der Mietgegenstand befindet sich sohin in einem Gebäude mit mehr als drei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, sodass der Mietgegenstand gemäß § 1 Abs. 1 MRG in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt.
- 1.3. Festgestellt wird weiters, dass der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht und die Pfarre nach dem 08.05.1945 erhebliche Eigenmittel aufwendet, sodass gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 Mietrechtsgesetz Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für eine Hauptmiete ohne die Beschränkungen gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 Mietrechtsgesetz zulässig sind.
- 1.4. Gegenstand dieses Mietvertrages sind die im 1. Obergeschoß des Pfarrhofs gelegenen Räumlichkeiten im Ausmaß von 113,2 m². Diese den Mietgegenstand bildenden Räumlichkeiten sind in dem, diesem Mietvertrag als Anlage ./B angeschlossenen Plan gelb markiert eingezeichnet. Im Einzelnen handelt es sich dabei um den Napoleonsaal (Nr. 6 im Plan) und das Foyer (Nr. 7) im Plan (nachstehend „**Mietgegenstand**“ genannt).
- 1.5.1 Die zwischen den Vertragsparteien vereinbarte, der Gemeinde eingeräumte Nutzungsdauer des Mietgegenstandes beläuft sich auf 146 Tage im Jahr, was einem Anteil von 40 % des jeweiligen gesamten Kalenderjahres entspricht. Die Gemeinde ist berechtigt, den Mietgegenstand im Rahmen der vorgenannten Nutzungsdauer von 146 Tagen wie folgt zu nutzen:
- a) während des gesamten Jahres während der Wochentage Montag bis Donnerstag (dies mit Ausnahme jener Tage, die auf einen gesetzlichen Feiertag fallen);
 - b) im Zeitraum 1. Oktober bis 30. April des Folgejahres jeweils einmal monatlich von Freitag bis Sonntag, dies mit Ausnahme jener Wochenenden an welchen einer der drei Tage auf einen gesetzlichen Feiertag fällt;
 - c) im Zeitraum 01.05. bis 30.09. jeweils einmal monatlich von Freitag bis Sonntag, dies mit Ausnahme jener Wochenenden, an welchen einer der drei Tage auf einen gesetzlichen Feiertag fällt und jener Wochenenden an welchen für einen der drei Tage bereits eine Hochzeit geplant ist.
- 1.5.2 Zum Zweck der besseren Planbarkeit wird die Pfarre jeweils gebuchte Hochzeitstermine, Seminare und sonstige Veranstaltungen zeitgerecht, unmittelbar nach Bekanntwerden der Buchung, der Gemeinde bekanntgeben. Die Gemeinde wird auf Basis der ihr von der Pfarre zur Verfügung gestellten Informationen sodann bis zum 30.09. des Vorjahres bekanntgeben, welche Tage von Seiten der Gemeinde für das kommende Kalenderjahr benötigt werden. Sollte nach dem 30.09. eine Buchungsanfrage bei der Pfarre einlangen, wird, sofern bis

zu diesem Zeitpunkt von Seiten der Gemeinde noch keine Veranstaltung terminlich fixiert wurde, der Buchungsanfrage der Pfarre entsprochen.

1.5.3 Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Pfarre zur Finanzierung der Sanierungsinvestitionen im Pfarrhof Darlehen aufnimmt und daher auf zusätzliche Erlöse aus der kommerziellen Vermietung der Räumlichkeiten in den zu 1.5.1. c) genannten Zeiträumen angewiesen ist, weswegen der Pfarre auch die in 1.5.2. beschriebene Priorisierung in Bezug auf Buchungstermine eingeräumt wird. Einvernehmlich wird festgehalten, dass die Priorisierung nicht für bereits gebuchte und terminlich fixierte Veranstaltungen der Gemeinde gilt, insofern diese zuvor der Pfarre mitgeteilt worden sind.

1.6. Die Gemeinde ist im Rahmen der Verwendung des Mietgegenstandes gemäß der Absätze 1.5. a) bis c) auch zur Mitbenutzung der im Obergeschoß gelegenen Gemeinschaftsräumlichkeiten (WC-Anlagen mit 20,30 m² und Küche mit 17,6 m² Fläche), die in dem, diesem Mietvertrag als **Anlage ./B** angeschlossenen Plan gelb markiert eingezeichnet sind (siehe Raum Nr. 4 und Raum Nr. 8) berechtigt.

1.7. Die Gemeinde ist zur Mitbenutzung der im Obergeschoß gelegenen Gemeinschaftsräumlichkeiten (WC-Anlagen und Küche einschließlich der Verkehrsflächen) zusätzlich auch dann berechtigt, wenn diese aufgrund einer Veranstaltung im benachbarten Pfarrstadl benötigt werden. Die Pfarre wird in diesem Zusammenhang einen überdachten Gehweg als Verbindung zwischen Pfarrstadl und Pfarrhof errichten.

2. Verwendungszweck

2.1.1. Die Gemeinde mietet und nutzt den Mietgegenstand im Rahmen ihrer Hoheitsverwaltung sowie für die Pflege des sozialen Umgangs und der sozialen Kontakte von Gemeindebürgern der Marktgemeinde Ulrichskirchen-Schleinbach, die ihren Haupt- oder Nebenwohnsitz im Gemeindegebiet gemeldet haben (nachstehend „**Gemeindebürger**“ genannt). Zu diesem Zweck ist die Gemeinde berechtigt, den Gemeindebürgern und den von diesen eingeladenen Personen sowie den Vereinen und sozialen Organisationen der Gemeinde die Möglichkeit einzuräumen, soziale Kontakte zu pflegen, Treffen zu organisieren und (unter den zu 2.1.2. und 2.1.3. genannten Bedingungen) Veranstaltungen durchzuführen.

2.1.2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Pfarre beabsichtigt, in den zum Mietgegenstand gehörigen sowie angrenzenden Räumlichkeiten Konzerte, Seminare, Hochzeiten und Geburtstagsfeiern kommerziell anzubieten und wird die Gemeinde daher diese Interessen der Pfarre respektieren. Die Gemeinde wird in den mietgegenständlichen Räumen daher keine Hochzeiten, Seminare oder sonstige kommerzielle Veranstaltungen veranstalten oder durchführen lassen. Die Gemeinde nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Durchführung kommerzieller Veranstaltungen im Pfarrhof ausschließlich der Pfarre vorbehalten ist.

2.1.3. Bezüglich der Begriffsdefinition „kommerziell“ gilt zwischen den Vertragsparteien außerdem als wohlverstanden und vereinbart, dass unter einer kommerziellen

Veranstaltung eine auf Gewinn gerichtete Veranstaltung verstanden wird. Sofern für eine nicht kommerzielle Veranstaltung von Seiten der Gemeinde zusätzlich zu den Räumen Nr. 6 und 7 (Napoleon Saal und Foyer) aus Platzgründen auch die angrenzenden Räume Nr. 9 und 10 (Seminarräume) benötigt werden, ist die Pfarre dazu berechtigt, diese für die jeweilige Veranstaltung gesondert und kommerziell an die Gemeinde zu vermieten.

- 2.2. Die Pfarre erklärt, dass der Mietgegenstand für die beabsichtigte Verwendung geeignet ist und sich zum Zeitpunkt des Mietbeginns in ordnungsgemäßen und neuwertigen Zustand befinden wird. Die Gemeinde wird für allenfalls erforderliche Genehmigungen ihrer Veranstaltungen auf eigene Kosten sorgen. Die Pfarre übernimmt diesbezüglich keine Haftung.*
- 2.3. Die Gemeinde ist dafür verantwortlich, dass im Rahmen der im Mietgegenstand durchgeführten Veranstaltungen die jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften vollumfänglich eingehalten werden und dass keine Veranstaltungen und Treffen stattfinden, die den christlichen Werten zuwiderlaufen.*
- 2.4. Für die im Mietgegenstand durchgeführten Treffen und Veranstaltungen erlässt die Gemeinde eine Hausordnung, die diesem Mietvertrag als Anlage ./D angeschlossen ist.*
- 2.5. Der Gemeinde ist es nicht gestattet, den Mietgegenstand oder Teile desselben in Untermiete oder Unterbestand zu geben, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben oder die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil, in welcher Form auch immer, zu übertragen. Ausgenommen von der vorgenannten Regelung ist die nicht dauerhafte sondern stunden- bzw. tageweise Zurverfügungstellung des Mietgegenstandes an Gemeindeglieder sowie Vereine und soziale Organisationen der Gemeinde im Sinn des Punktes 2.1.1. oben.*

3. Beginn und Dauer

- 3.1. Das Mietverhältnis wird am 01.01.2024 beginnen und wird für die Dauer von 40 Jahren abgeschlossen, sodass es am 31.12.2063 endet, ohne dass es einer Auflösungserklärung einer der beiden Vertragsparteien bedarf. Sollte der Mietgegenstand zum 01.01.2024 noch nicht bezugsfertig sein, beginnt das Mietverhältnis an dem auf die Fertigstellungsanzeige folgenden Monatsersten. Die Mietdauer beträgt in diesem Fall ebenfalls 40 Jahre und endet an dem letzten Tag des 40. Vertragsjahres, ohne dass es einer Auflösungserklärung einer der beiden Vertragsparteien bedarf.*
- 3.2. Sollte das Bauvorhaben nicht bis längstens 01.01.2028 abgeschlossen sein und der Mietvertrag bis dahin nicht in Kraft treten, wird, sofern der Gemeinderat keinen anders lautenden Beschluss fasst, die Pfarre der Gemeinde die bis zu diesem Zeitpunkt geleisteten Mietzinsvorauszahlungen binnen einer Frist von 12 Monaten*

samt 4 % Zinsen (p.a.), welche ab dem Zeitpunkt der jeweiligen Zahlung der Mietzinsvorauszahlung zu berechnen sind, rückerstatten.

3.3. Zusätzlich zu den gesetzlichen Auflösungs- und Kündigungsgründen wären als wichtige und bedeutsame Gründe, die die Pfarre zur Kündigung des Mietvertrages berechtigen angesehen, wenn die Gemeinde

a) trotz gerechtfertigter, zweimaliger erfolgloser schriftlicher Mahnung innerhalb eines zusammenhängenden Zeitraums von 5 Jahren den Mietgegenstand für Zwecke benutzt, die gemäß 2.3. oben ausdrücklich untersagt sind und jeweils innerhalb von zwei Wochen gegenüber der Gemeinde nach dem Vorfall auch angezeigt wurden,

b) wenn die Gemeinde gegen sonstige vertragliche Pflichten, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung der Bewirtschafts- bzw. Betriebskosten trotz zweimaliger Mahnung nicht nachkommt.

3.4. Im Fall einer Auflösung des Mietverhältnisses mit sofortiger Wirkung durch die Pfarre gemäß 3.3. (wegen grober Vertragsverletzungen durch die Gemeinde) erhält die Gemeinde die geleisteten (unverbrauchten) Mietzinsvorauszahlungen gemäß 4.3. aliquot im Verhältnis der tatsächlichen Mietdauer zur vertraglichen Mietdauer gemäß 3.1. oben. Die Rückerstattung der der Gemeinde zustehenden aliquoten (unverbrauchten) unverzinsten Mietzinsvorauszahlung erfolgt in Teilzahlungen von 5 %, die im Laufe der darauffolgenden 20 Jahre jeweils am 01.01. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig werden.

3.5. Im Fall einer Auflösung des Mietverhältnisses durch die Gemeinde (wegen grober Vertragsverletzungen durch die Pfarre) erhält die Gemeinde die aliquoten (unverbrauchten) Mietzinsvorauszahlungen gemäß 4.3. analog zu 3.3 rückerstattet. In diesem Fall stehen der Gemeinde die gesetzlichen Zinsen von 4 % p.a. zu und erfolgt die Rückzahlung der aliquoten (unverbrauchten) Mietzinsvorauszahlung in Teilzahlungen von 20 %, die im Laufe der darauffolgenden 5 Jahre jeweils am 1. Januar eines jeden Jahres zur Zahlung fällig werden.

4. Mietzins

4.1. Der Gesamtmietzins besteht aus

- a) dem Hauptmietzins gemäß 4. und
- b) den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß 5.

Die Betriebskosten werden erstmals am 01.01.2024 oder, sollte die Sanierung des Pfarrhofs bis zu diesem Zeitpunkt nicht abgeschlossen sein, an dem auf die Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde folgenden Monatsersten zur Zahlung fällig.

4.2. Der monatliche Hauptmietzins

- a) für die im 1. Obergeschoß des Pfarrhofs gelegenen Räumlichkeiten gemäß 1.4;
- b) für die unter 1.6. genannten Gemeinschaftsräumlichkeiten (WC-Anlagen/Küche);
- c) für die dem Mietgegenstand zuzurechnenden, allgemeinen Teile des Gebäudes (Verkehrsflächen)

beläuft sich auf EUR 833,-- (auf den keine Umsatzsteuer zur Anwendung kommt).

4.3. Die Gemeinde verpflichtet sich, eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von EUR 400.000,-- zu leisten, die wie folgt fällig wird:

- a) EUR 140.000,-- bei Baubeginn 2022 (gemäß § 26 NÖ Bauordnung),
- b) EUR 130.000,-- im Jänner 2023, längstens bis 5 Monate nach Baubeginn,
- c) EUR 130.000,-- ab Jänner 2024, längstens bei Erstattung der Fertigstellungsanzeige.

4.4. Mit Bezahlung der Mietzinsvorauszahlung gemäß 4.3. ist der gesamte Hauptmietzins für die Mietdauer von 40 Jahren bezahlt und beglichen.

4.5. Die Gemeinde verzichtet auf eine Verzinsung der Mietzinsvorauszahlung, im Gegenzug verzichtet die Pfarre auf eine Wertsicherung bzw. Indexierung des Mietzinses.

5. Betriebskosten

5.1. Zuzüglich zum Mietzins hat die Gemeinde die Betriebskosten für den ordnungsgemäßen Gebrauch des Mietgegenstands sowie der Gemeinschaftsanlagen gemäß Mietrechtsgesetz zu entrichten.

5.2. Für Betriebskosten, die der Gemeinde nicht direkt vorgeschrieben werden (zum Beispiel der Energieverbrauch für die Allgemeinflächen oder für den Aufzug und ähnliches), erhält die Pfarre eine monatliche Akontierung. Die erste Vorschreibung des Akontos erfolgt zum 31.12. des ersten Vertragsjahres, zu welchem Stichtag auch die Nachverrechnung erfolgt.

5.3. Die Pfarre verpflichtet sich, jährlich bis längstens 30.06. des Folgejahres die Akontierung gemäß 5.2. abzurechnen. Ein sich aus der Jahresabrechnung ergebender Fehlbetrag ist von der Gemeinde binnen 14 Tagen auf Vorschreibung durch die Pfarre zu bezahlen. Ein Überschuss ist auf die Betriebskosten des nächstfolgenden Kalenderjahres anzurechnen oder nach Wahl der Gemeinde binnen 14 Tagen an die Gemeinde auszusahlen.

5.4. Im Rahmen der Stromversorgung sowie der zentralen Heizungsanlage des Pfarrhofs (Wärmepumpe oder Pellets-Heizung) werden (i.) für die 3 Mietwohnungen, (ii.) für die Pfarrkanzlei inkl. Archiv, sowie (iii.) für die von Gemeinde und Pfarre gemeinsam genutzten Veranstaltungs- und Nebenräume sowie Verkehrsflächen, jeweils individuelle Verbrauchsmesseinrichtungen zur

Energiekostenabrechnung installiert. Der gemeinsame Heizkreis ermöglicht es, den Mietgegenstand ganzjährig zu nutzen.

- 5.5. Die Ermittlung der anteiligen allgemeinen Betriebskosten (Entsorgung, Versicherung, Reinigung der Allgemeinflächen, Schneeräumung, etc.) erfolgt im Verhältnis der Gesamtfläche des Mietgegenstandes (inkl. der gemeinsam mit der Pfarre genutzten WC-Anlagen/Küche und inkl. der anteilig mitbenutzten Verkehrsflächen) zur Gesamtnutzfläche aller Objekte des Hauses. Der auf die Gemeinde entfallende allgemeine Betriebskostenanteil sowie der von der Gemeinde zu entrichtende Anteil an den Betriebskosten der von der Gemeinde gemeinsam mit der Pfarre und den Wohnungsmietern genutzten zentralen Heizungsanlage beläuft sich sohin auf 11,3 %. Der auf die Gemeinde entfallende Betriebskostenanteil für den Aufzugsbetrieb (inklusive damit zusammenhängende Serviceleistungen und Arbeiten), für die gemeinsam mit der Pfarre genutzten WC- und Küchenanlagen, sowie für den Stromverbrauch und die Heizung der Miet- und Allgemeinflächen oben beläuft sich auf 24 %, wobei diesbezüglich die anteiligen Betriebskosten im Verhältnis der jeweiligen Nutzung der Veranstaltungsräumlichkeiten im 1. OG (samt Nebenräumen und Verkehrsflächen) zwischen der Gemeinde (24 %) und der Pfarre (76 %) aufgeteilt werden.*
- 5.6. Ergibt sich aus der jährlichen Abrechnung ein Fehlbetrag, so ist die Pfarre berechtigt, das monatliche Betriebskosten-Akonto rückwirkend zum Beginn des laufenden Kalenderjahres dergestalt zu erhöhen, dass die anteiligen, monatlich aliquotierten Betriebskosten des Vorjahres um 10 % erhöht werden. Die Mieterin ist verpflichtet, diese erhöhten Betriebskosten rückwirkend ab 01.01. des laufenden Abrechnungsjahres binnen einem Monat nach Rechnungslegung für den bereits verstrichenen Zeitraum des laufenden Jahres und ab dem nächsten Zinstermin die jeweils erhöhten, anteiligen Betriebskosten zu bezahlen.*
- 5.7. Die Außenanlagen des Pfarrhofs und des Pfarrstadls (Pfarrgarten) können von der Gemeinde mietfrei mitbenutzt werden. Im Gegenzug verpflichtet sich die Gemeinde, sich an den Kosten der Gartenpflege mit einem Anteil von EUR 500,-- jährlich(indexgesichert nach VPI 2020 auf der Basis des ersten Monats des ersten Vertragsjahres) zu beteiligen.*

6. Instandhaltung

- 6.1. Die Gemeinde verpflichtet sich, den Mietgegenstand sowie die mitbenutzen Teile des Pfarrhofs in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten sowie diesen pfleglich zu behandeln. Bauliche Veränderungen sowie das Anbringen von Bohr- und Installationslöchern durch die Gemeinde bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter. Die Gemeinde ist bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, bei Vorliegen von durch sie angebrachten Bohr- und Installationslöchern, diese zu schließen, Wandhaken, Dübel und dergleichen zu entfernen, den Mietgegenstand auszumalen und diesen in einem ordnungsgemäßen Zustand wie bei der Anmietung zurückzustellen*

6.2. Die Gemeinde haftet für alle Schäden, die der Pfarre aus einer erwiesenermaßen unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder mangelnden Wartung durch sie, und die sonst von ihr in die gemieteten und mitbenutzten Räume aufgenommenen Personen, entstehen.

6.3. Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen von der Gemeinde nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen allfälligen Mehrbedarf kann die Gemeinde durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorhergehender schriftlicher Zustimmung der Pfarre decken.

6.4. Festgestellt wird, dass die Pfarre den Pfarrhof gegen folgende Risiken versichert hat:

- a) Feuer;
- b) Sturmschäden;
- c) Leitungswasserschäden;
- d) Glasbruch;
- e) Einbruch;
- f) Haftpflichtversicherung.

Die Gemeinde wird sich an den Prämien für die oben genannten Versicherungen mit einem Anteil von 11,3 % beteiligen.

7. Investitionen bauliche Veränderungen durch die Gemeinde

7.1. Umbauarbeiten und bauliche Veränderungen im Mietgegenstand sind nur mit schriftlicher Zustimmung der Pfarre zulässig.

7.2. Getätigte Investitionen der Gemeinde gehen nach Vertragsende ablösefrei in das Eigentum der Pfarre über.

7.3. Einrichtungen (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen oder Klimaanlage) die nicht fest im Mietgegenstand verbaut sind und von der Gemeinde in den Mietgegenstand eingebracht wurden, kann die Gemeinde bei Beendigung des Mietverhältnisses entfernen. Die Pfarre kann aber verlangen, dass die eingebauten Einrichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses im Mietgegenstand belassen werden, wenn sich die Pfarre bereit erklärt, für die Einrichtung so viel zu bezahlen, wie es dem Zeitwert – unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts – entspricht.

8. Besondere Vereinbarung über die Nutzung des Mietgegenstandes durch die Gemeinde

8.1. Die Nutzung des Mietgegenstands durch die Gemeinde erfolgt gemäß den oben zu Punkt 2. (Verwendungszwecks) genannten Regeln. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass eine Nutzung, die den christlichen Werten zuwiderläuft, nicht im Pfarrhof stattfinden soll. Im Zweifelsfall wird die Entscheidung, ob einer der Fälle

für die Untersagung von Veranstaltungen vorliegen, das Ordinariat der EDW treffen.

8.2. Für alle Zweifelsfragen betreffend diesen Mietvertrag werden die Pfarre und Gemeinde jeweils einen Verantwortlichen (nachstehend „Verantwortlicher“) namhaft machen, die den Auftrag haben, allfällige Zweifels- und Streitfragen den diesen Mietvertrag betreffend im Einvernehmen zu klären. Sollte es den Verantwortlichen nicht binnen einer Frist von einem Monat gelingen, ein solches Einvernehmen herzustellen, kommt die Gerichtsstandsvereinbarung gemäß 10.7. zum Tragen.

8.3. Die Gemeinde behält sich vor, den Prüfungsausschuss zum Verantwortlichen zu bestellen.

9. Gebühren

9.1. Für die Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins für das Jahr 2023 EUR 833,--, insgesamt sohin EUR 10.000, -- beträgt. Unter Zugrundelegung der vereinbarten Vertragsdauer von 40 Jahren beläuft sich die Bemessungsgrundlage sohin auf EUR 400.000,-- sodass die Rechtsgeschäftsgebühr gemäß Gebührengesetz 1 % der Bemessungsgrundlage, sohin EUR 4.000, -- beträgt.

9.2. Die Gemeinde verpflichtet sich, die vorgenannte Rechtsgeschäftsgebühr nach Vorschreibung durch den Vertragserrichter Dr. Christian Winternitz, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Burgring 1, so rechtzeitig auf das vom Vertragserrichter bekanntgegebene Gebührenkonto zu überweisen, sodass die Rechtsgeschäftsgebühr fristgerecht zum 15. des auf die Vertragsunterfertigung zweitfolgenden Monats an das zuständige Finanzamt weitergeleitet werden kann.

10. Allgemeine Bestimmungen

10.1. Beide Vertragsparteien kennen den wahren Wert des Mietgegenstandes und haben insbesondere den Mietzins in vollumfänglicher Kenntnis dieses Wertes vereinbart. Die Anfechtung dieses Vertrages wegen allfälliger Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes findet daher nicht statt.

10.2. Die Pfarre ist zur EDV-unterstützten Verarbeitung der in diesem Mietvertrag enthaltenen Daten berechtigt.

10.3. Die Gemeinde ist nicht berechtigt, etwaige Forderungen gegen Forderungen der Pfarre aufzurechnen, dies mit Ausnahme jener Gebühren und Abgaben, die von Seiten der Gemeinde gegenüber der Pfarre vorgeschrieben werden.

10.4. Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die übrigen Bestimmungen dieses Mietvertrages nicht. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

- 10.5. Die Präambel und die Anlagen zu diesem Mietvertrag bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.
- 10.6. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen oder Nebenabreden verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.
- 10.7. Für Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Mietvertrag wird die alleinige Zuständigkeit des für Ulrichskirchen sachlich zuständigen Gerichts als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.
- 10.8. Dieser Vertrag wird in dreifacher Ausfertigung errichtet, von denen jede der Vertragsparteien eine Ausfertigung erhält. Eine Ausfertigung verbleibt zur Selbstberechnung der Gebühren als Nachweis für das Finanzamt bei der Vertragserrichterin.

Ulrichskirchen, am _____

Marktgemeinde Ulrichskirchen-Schleinbach
als Mieterin

Pfarre (Pfarrei) Ulrichskirchen
als Vermieterin

unter Beitritt der
Römisch-katholischen Pfarrpfürnde Ulrichskirchen
als Liegenschaftseigentümerin

In Anlehnung an den Mietvertrag soll auch die vorliegende Benutzungsordnung / „Saalordnung“ beschlossen werden:

Benutzungsordnung für die von der Marktgemeinde Ulrichskirchen-Schleinbach angemieteten Räumlichkeiten im Pfarrhof Ulrichskirchen (nachstehend auch „Saalordnung“ genannt)

Vorbemerkungen:

A) Diese Saalordnung regelt die Benutzung der von der Marktgemeinde Ulrichskirchen-Schleinbach (nachstehend „**Gemeinde**“ genannt) angemieteten Räumlichkeiten im Pfarrhof Ulrichskirchen und zwar nachstehender Räumlichkeiten:

Napoleonsaal, Foyer, Küche, WC und Allgemeinflächen einschließlich des Personenaufzugs.

B) Die Saalordnung gilt für alle Mitarbeiter, Besucher und sonstigen Nutzer der vorgenannten Räumlichkeiten und sonst in diese Räume aufgenommenen Personen

(nachstehend „Nutzungsberechtigte“ genannt). Alle in Benutzung genommenen Räume samt Inventar sind widmungsgemäß und fachgemäß zu behandeln.

1. RÄUMLICHKEITEN, PFARRGARTEN, PFARRSTADEL

1.1. Zur Nutzung stehen folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:

Napoleonsaal, Foyer, Küche, WC, Allgemeinflächen des Pfarrhofs und der Personenaufzug. Sonstige Räumlichkeiten können nur gegen Sondervereinbarung mit der Pfarre benützt werden.

1.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Nutzung, die den christlichen Werten zuwiderläuft, im Pfarrhof nicht stattfinden soll.

2. NUTZUNGSBERECHTIGTE

2.1. Nutzungsberechtigte sind die Marktgemeinde Ulrichskirchen Schleimbach sowie alle Privatpersonen, die im Gebiet der Marktgemeinde Ulrichskirchen-Schleimbach über einen Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz verfügen.

2.2. Daneben sind auch Vereine, Verbände und sonstige Organisationen nutzungsberechtigt, sofern sie ihren Sitz in der Marktgemeinde Ulrichskirchen Schleimbach haben.

3. ANMELDUNGEN

3.1. Ein Ansuchen um Benutzung ist grundsätzlich bis 30.09. des Vorjahres bzw. spätestens 6 Wochen vor dem Tag der Veranstaltung unter Bekanntgabe nachstehender Angaben an das Gemeindeamt Ulrichskirchen zu richten:

- Beginn und Ende der Veranstaltung;*
- Art der Veranstaltung;*
- Bekanntgabe eines Verantwortlichen.*

3.2. Die für Veranstaltungen geltenden Bestimmungen sind einzuhalten und werden dem gegenüber der Gemeinde namhaft gemachten Verantwortlichen (nachstehend „Verantwortlicher“ genannt) bei Anmeldung der Veranstaltung ausgehändigt. Der Verantwortliche ist gegenüber der Gemeinde sowie auch gegenüber Dritten und anderen Behörden für die Einhaltung dieser Benutzungsordnung sowie der Gesetze vollumfänglich verantwortlich und haftet für deren Einhaltung sowie allfällige sich aus Rechtsverstößen ergebenden Ansprüchen der Gemeinde, der Pfarre als Vermieter oder Dritter.

3.3. Bei Terminüberschneidungen entscheidet die zeitliche Reihenfolge der Anmeldung. Die Gemeinde ist berechtigt, bei berechtigtem öffentlichem Interesse (Ereignisse höherer Gewalt wie zum Beispiel Naturkatastrophen, vorzeitig ausgerufene Wahlen oder kurzfristig anberaumte Volksabstimmungen), Terminzusagen spätestens eine Woche vor der angemeldeten Benutzung zu widerrufen. Weiters kann die Benutzung untersagt werden, wenn zu erwarten ist, dass durch die geplante Benutzung die öffentliche Ruhe,

Ordnung und Sicherheit gefährdet wird oder der Nutzungsberechtigte bereits gegen die vorliegenden Bestimmungen zur Benutzung verstoßen oder Beschädigungen bei der Benutzung verursacht hat. Sollte die Anmeldung einer Veranstaltung kurzfristiger als oben genannt erfolgen, wird die Gemeinde den Termin unter Abstimmung mit der Pfarre vergeben.

4. GRUNDSÄTZE DER BENUTZUNG

- 4.1. Bei jedem Ansuchen um Benutzung (gemäß 3.1.) ist eine Person namhaft zu machen, die für die reibungslose Abwicklung einer Veranstaltung erforderlich ist. Für die Dauer der Veranstaltung und die Dauer der Nutzung trifft den Verantwortlichen die Aufsichtspflicht und die Haftung im Fall von Rechtsverstößen.*
- 4.2. Alle Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die Räumlichkeiten im Pfarrhof sowie die Einrichtung und Außenanlagen zu schonen, sauber zu halten und Beschädigungen zu vermeiden. Trotzdem aufgetretene Schäden sind der Gemeinde unverzüglich zu melden.*
- 4.3. Die Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, die Räumlichkeiten geräumt und besenrein zu verlassen. Die Küche ist nass ohne Putzmittel zu reinigen. Ebenfalls sind die Regale und Schränke in Ordnung zu halten.*
- 4.4. Die Nutzungsberechtigten haben sorgfältig darauf zu achten, dass nach Ende der Benutzung die Türen und Fenster geschlossen sowie sämtliche Lichter ausgeschaltet sind und die Tische und Sessel nach Plan wieder aufgestellt werden. Das Aufstellen und das anschließende Ab- und Aufräumen sind ausschließlich Sache der Nutzungsberechtigten.*
- 4.5. Veranstaltungen, die nach 22:00 Uhr enden, bedürfen einer Sondergenehmigung. Bei solchen Veranstaltungen hat der jeweilige Verantwortliche auch für die ordnungsgemäße Schließung des Pfarrhofs zu sorgen. Festgestellt wird, dass der Pfarrhof im Wohngebiet liegt und daher darauf zu achten ist, dass die Anrainer insbesondere nicht durch Lärm gestört werden. Ab 22:00 Uhr ist die Nachtruhe einzuhalten.*
- 4.6. Im Pfarrhof herrscht Rauchverbot. An Jugendliche unter 18 Jahren dürfen keine alkoholischen Getränke abgegeben werden. Die Bestimmungen des Jugendschutzgesetzes sind zu beachten.*
- 4.7. Alle Verkehrswege, Fluchtwege und Ausgänge müssen zu jeder Zeit der Nutzung ungehindert zugänglich und benutzbar sein.*
- 4.8. Alle behördlichen Vorschriften sind von den Nutzungsberechtigten einzuhalten.*
- 4.9. Leergut (Flaschen) sind von den Nutzungsberechtigten zu entsorgen. Der anfallende Müll ist in den dafür vorgesehenen Behältnissen zu entsorgen.*
- 4.10. Das Mitbringen von Haustieren ist untersagt, wobei von diesem Verbot die Mitnahme von Blindenhunden ausgenommen ist.*

4.11. Die Nutzungsberechtigten haben außerdem für eine allenfalls notwendige Verkehrsregelung und Parkplatzüberwachung sowie für das Einvernehmen mit der Polizei zu sorgen.

5. TARIFE PRO VERANSTALTUNG

5.1. Von Seiten der Gemeinde werden den Nutzungsberechtigten nachstehende Gebühren je Veranstaltungstag vorgeschrieben:

a.) Benutzungsgebühr für Vereine und Organisationen	EURO 10,00
b.) Benutzungsgebühr für Privatpersonen	EURO 20,00
c.) Zusätzliche Reinigungskosten bei Bedarf pro Stunde	EURO 50,00
d.) Zuzüglich Energiepauschale	EURO 5,00

5.2. Jene Vereine und Organisationen welche von der Marktgemeinde Ulrichskirchen Schleinbach eine Subvention erhalten, sowie die im Gemeinderat vertretenen Parteien, können die Räumlichkeiten bis zu 20 Stunden monatlich unentgeltlich nutzen. Innerhalb dieser 20 Stunden wird auch kein Energiepauschale verrechnet. Die übrigen Bestimmungen der Benutzungsordnung gelten auch für diese Benutzer.

5.3. Bei Anmeldung ist von Privatpersonen eine Kautions von EURO 200,00 zu hinterlegen. Die Kautions wird nach Berechnung der Tarife unter Abzug eines Ersatzes für allfällige Beschädigungen rückerstattet.

5.4. Bei Verwendung eigener Geräte und Anlagen des Veranstalters sowie bei allfälligen Aufbauten, gelangen die tatsächlichen Kosten sowie allfällige zusätzliche Energiekosten zur Verrechnung. Müssen Aufbauten und Geräte durch Gemeindebedienstete aufgestellt und/oder entfernt werden, gelangen EURO 25,00 je angefangener halben Stunde und Mann zur Verrechnung.

6. HAFTUNG

6.1. Schäden am Haus, an den Räumen und Einrichtungsgegenständen sind unverzüglich der MG Ulrichskirchen Schleinbach anzuzeigen.

6.2. Eine Haftung für Wertsachen, Garderobe oder verloren gegangene Gegenstände kann nicht übernommen werden.

7. SCHLÜSSEL FÜR DEN PFARRHOF / REINIGUNG

7.1. Die Schlüssel verwaltet die Marktgemeinde Ulrichskirchen Schleinbach

7.2. Dem Verantwortlichen kann gegen Übernahmebestätigung und Hinterlegung einer Kautions gem. Punkt 5.) ein Schlüssel überlassen werden. Mit dem Schlüssel wird ihm auch eine Benutzungsordnung übergeben. Durch Unterschrift bestätigt der Empfänger den Erhalt des Schlüssels und erkennt die Benutzungsordnung an. Weiters bestätigt er die Übernahme der Räumlichkeiten in ordnungsgemäßen und gereinigten Zustand.

Stellt er Mängel, Verunreinigungen oder Beschädigungen fest, hat er diese unverzüglich der Gemeinde zu melden.

- 7.3. *Für allfällige Schäden, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Napoleonsaals entstehen, übernimmt der Nutzer die volle Haftung. Der Nutzer hat allfällige vor der Veranstaltung festgestellte Schäden sofort schriftlich zu melden.*
- 7.4. *Nach Beendigung der Benutzung sind die Räumlichkeiten im besenreinen Zustand zu übergeben. Benützte Kücheneinrichtungen sind zu reinigen, benutztes Geschirr abzuwaschen. Die WC-Anlagen sind soweit zu reinigen, dass die nachfolgende Benutzung zumutbar ist.*
- 7.5. *Wird eine Reinigung nicht durchgeführt, gelangen folgende Kostensätze zur Verrechnung:*
 - a) *Raumreinigung pro Stunde EURO 50,00*
 - b) *Reinigung Küche pro Stunde EURO 50,00*
 - c) *Geschirrspülen je Vorgang EURO 30,00*
- 7.6. *Eine Weitergabe des Schlüssels ist ausnahmslos verboten. Die Nachfertigung eines Schlüssels ist nicht erlaubt. Bei Verlust eines Schlüssels trägt der Empfänger die für die Neuanschaffung der gesamten Schließanlage anfallende Kosten.*

8. EINRICHTUNG

Die Räumlichkeiten des Pfarrhofes werden seitens der Pfarre mit Bestuhlung und Tischen und Kücheneinrichtung neu ausgestattet. Die Küche wurde seitens der Pfarre mit dem erforderlichen Geschirr (Gläser, Kaffeegeschirr, Essbesteck, Kaffeemaschinen, Teller usw.) bestückt. Die Nutzungsberechtigten haben auf eine schonende Behandlung sämtlicher Einrichtungsgegenstände und des Geschirrs zu achten.

9. SCHLUSSBESTIMMUNG

Die gemeinsam mit der Pfarre Ulrichskirchen erstellte Benutzungsordnung wurde in der Gemeinderatssitzung am _____ beschlossen und tritt mit Beginn der Nutzung der Räumlichkeiten in Kraft.

10. PFARRSTADEL

Der Pfarrstadel steht der Gemeinde weiterhin zu den gewohnten Bedingungen zur Nutzung zur Verfügung. Das Nutzungsentgelt wird vom Pfarrgemeinderat festgelegt und beträgt zum 1.1.2022 EURO 150,00 für den Pfarrgarten und EURO 150,00 für den Pfarrstadel. Bei Verwendung des Pfarrstadels bzw. Pfarrgartens sind die jeweils gültigen Nutzungsentgelte als Barspende an die Pfarre zu richten. Sollte der Pfarrstadel aufgrund baulicher Umstände nicht mehr genutzt werden können, leitet die Gemeinde kein Recht auf Instandhaltung und/oder Renovierung durch die Pfarre ab.

Antrag Bgm. Bauer: Der Gemeinderat möge den geänderten Mietvertrag und die vorliegende Benutzungsordnung beschließen.

Beschluss: Antrag einstimmig angenommen.

TO 17) Anfragen und Mitteilungen, die in die Kompetenz des Gemeinderates fallen

GfGR Daucher: Fortschritt der Bauvorhaben in Ulrichskirchen?

Bgm. Bauer: Schüttkasten – Baubewilligung erteilt.
Aicher-Wirtshaus – Baubewilligung für Wohnungen erteilt
Gazi-Wirtshaus – noch offen

GR Wohner: Der Schüttkasten soll angeblich verkauft werden. Ist ein Käufer bekannt?

Bgm. Bauer: Nicht bekannt.

GR Mag. Hackl: Wird das ÖKLO am Spielplatz in der Sonnleithen wieder aufgestellt?

Bgm. Bauer: Muss noch besprochen werden.

Bgm. Bauer:

- Bedankt sich bei allen HelferInnen, die bei der Spendenaktion am 26.3. tatkräftig unterstützt haben. Er bedankt sich auch bei den jungen MusikerInnen, die durch ihren Einsatz EUR 565,00 einspielen konnten.
- Er gratuliert Christine Schwinger zu ihrem 60. Geburtstag.
- Er gratuliert Rudolf Roschitz zu seinem 60. Geburtstag und teilt mit, dass der Gemeinderat im Anschluss vom Jubilar eingeladen wird.
- Am 5.4. um 18 Uhr findet für den Gemeinderat im Gemeindeamt Ulrichskirchen eine Informationsveranstaltung über die Möglichkeiten der Errichtung von PV Anlagen auf Freiflächen und über die Kindergarten- und Hortsituation statt.

Bgm. Bauer beendet, da es keine weiteren Anfragen und Mitteilungen gibt, um 19.45 Uhr die Sitzung.



