

**Marktgemeinde
Michelhausen**

lfd.Nr. 10

Verhandlungsschrift
über die
Sitzung des Gemeinderates

Am 25.10.2016 im Gemeindeamt Michelhausen

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:00 Uhr

Die Einladung erfolgte am 19.10.2016
durch Kurrende.

ANWESEND WAREN:

Bürgermeister: LKR ÖK.Rat Rudolf Friewald
Vizebürgermeister: Eduard Sanda

GGR Bernhard Heinl
GGR Rosa Sumetzberger
GR Johannes Diem
GR Walter Herzog
GR Manfred Bmstr.Ing.Korntheuer
GR Josef Ott
GR Daniela Schodt
GR Michael Vogler

GGR Sabine Figl
GR Maria Burchhart
GR Bernhard Heinreichsberger
GR Walter Högl
GR Christian Kunesch
GR Franz Reither

ANWESEND WAREN AUSSERDEM:

Mag. Astrid Trettenhahn als Schriftführer

ENTSCULDIGT ABWESEND WAREN:

GGR Daniela Schulteis
GR Sylvia Aichinger
GR Bernhard Baumgartner

GR Böhm Martin
GR Franz Schneider

NICHT ENTSCULDIGT ABWESEND WAREN:

Vorsitzender: Bürgermeister LKR ÖK.Rat Rudolf Friewald

**Die Sitzung war nicht öffentlich.
Die Sitzung war beschlußfähig**

Tagesordnung

- 1.) Genehmigung bzw. Abänderung der Verhandlungsschrift der Gemeinderatssitzung vom 27.09.2016
- 2.) 1. Nachtragsvoranschlag für das Haushaltsjahr 2016
- 3.) Abschluss eines Mietvertrages für den Kindergarten Bahnhof Tullnerfeld
- 4.) Finanzierung - Rotes Kreuz (Neubau der Rot-Kreuz Stelle in Atzenbrugg)
- 5.) Widmung der Trennstücke 3 und 4 des Grundstückes Nr. 8/1 der KG Spital in das öffentlichen Gut und Entwidmung der Trennstücke 1 und 2 des Grundstückes Nr. 6 der KG Spital aus dem öffentlichen Gut laut Teilungsplan der Vermessung Brunner und Strobl ZiviltechnikergesmbH v. 15.7.2016, GZ 17502.
- 6.) Grundsatzbeschluss der Beteiligung der Marktgemeinde Michelhausen an der Krematorium GmbH Michelhausen mit 3 % (1.050 Euro).

Gemeinde: Michelhausen

Gemeinderatssitzung vom 25.10.2016

lfd.Nr. 10

Tagesordnung

Punkt: 1.) Genehmigung bzw. Abänderung der Verhandlungsschrift der Sitzung vom 27.09.2016

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen das Sitzungsprotokoll der Sitzung vom 27.09.2016 keine Einwände erhoben wurden.

Das Protokoll gilt daher als genehmigt.

Gemeinde: Michelhausen

Gemeinderatssitzung vom 25.10.2016

lfd.Nr. 10

Tagesordnung

Punkt: 2.) 1.Nachtrags-Voranschlag für das Haushaltsjahr 2016

Der Bürgermeister legt den 1.Nachtrags-Voranschlag für das Haushaltsjahr 2016 vor.

GR Högl fragt, warum die Miete für den Lagerplatz zweimal vorgesehen ist (Seite 55 und 67). Herr Bürgermeister Freiwald sagt zu, diese Frage bis zur nächsten GR-sitzung abzuklären.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge den 1.Nachtrags-Voranschlag für das Haushaltsjahr 2016 beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: eine Gegenstimme (GR Högl)

Gemeinde: Michelhausen

Gemeinderatssitzung vom 25.10.2016

lfd.Nr. 10

Tagesordnung

Punkt: 3.) Abschluss eines Mietvertrages für den Kindergarten Bahnhof Tullnerfeld

Der Bürgermeister legt einen Vertrag zur Anmietung der Räumlichkeiten für den Kindergarten Bahnhof Tullnerfeld im Bürogebäude Bahnhofsring 50, Mietfläche 2 im Ausmaß von 338 m² sowie einer Gartenfläche im Ausmaß von 964,54 m² von der BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH durch die Marktgemeinde Michelhausen vor (siehe Beilage).

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge den Abschluss des Vertrages zur Anmietung der Räumlichkeiten für den Kindergarten Bahnhof Tullnerfeld im Bürogebäude Bahnhofsring 50, Mietfläche 2 im Ausmaß von 338 m² sowie einer Gartenfläche im Ausmaß von 964,54 m² von der BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH durch die Marktgemeinde Michelhausen laut Beilage beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: zwei Gegenstimmen (GR Högl und GR Kunesch)



3430 Tulln, Bahnhofstraße 9, Tel.: 02272 / 624 73, Fax: 02272 / 635 33-33
AZ: 13134/N/Ma/D

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der BTE Bahnhof Tullnerfeld Entwicklungs- und Betriebs GmbH, mit dem Sitz in A-3441 Pixendorf, Bahnhofsring,

als Vermieterin, einerseits, sowie

2. Marktgemeinde Michelhausen, Tullner Straße 16, 3451 Michelhausen

als Mieterin andererseits, wie folgt:

I.

Die Vermieterin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Baurechtsliegenschaft EZ 375 des Grundbuches der Katastralgemeinde 20164 Pixendorf, laut nachstehendem Grundbuchsauszug:

Gegenstand dieses Mietvertrages sind die laut dem diesem Vertrag integrierten Plan rot lasierten Geschäftsräumlichkeiten im Hause „Bürogebäude Bahnhofsring 50, Mietfläche 2 im Ausmaß von 338,0m²“ laut integrierter Ausstattungsbeschreibung und eine Gartenfläche im Ausmaß von 964,54m².

Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Geschäftszwecken, und zwar zur Nutzung als Kindergarten.

Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

Der Mieterin ist das gegenständliche Mietobjekt nach ausgiebiger Besichtigung bestens bekannt. Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für die tatsächliche und/oder rechtliche Tauglichkeit des Mietobjektes zu dem von der Mieterin beabsichtigten Verwendungszweck sowie für sonstige Eigenschaften des Mietobjektes.

Es obliegt der Mieterin, die für den von ihr beabsichtigten Verwendungszweck erforderlichen behördlichen Bewilligungen selbst und auf eigene Kosten einzuholen.

Die Mieterin ist unentgeltlich berechtigt, die auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Parkplätze mitzubennützen, es stehen ihr aber keine abgegrenzten, nur durch sie zu verwendende Parkplätze zu.

Weiters ist die Mieterin berechtigt, zum Zwecke der Wareneubringung und Warenabholung die dafür vorgesehenen Zu- und Abfahrten zu benützen. Diese Ladetätigkeit hat jedoch so zu erfolgen, dass dadurch keine Beeinträchtigung der Zu- und Abfahrt für den Geschäftsverkehr der Vermieterin oder anderer Mieter eintritt.

Ausserhalb des Bestandobjektes dürfen keine Waren, Emballagen oder sonstige Fahrnisse gelagert werden.

II.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2017 und wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen, endet sohin ohne Kündigung am 31.12.2026.

Der Mieterin kommt das Recht zur gerichtlichen Aufkündigung des Vertrages unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu.

Die Vermieterin nimmt die Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes zur Kenntnis.

Sollte es der Mieterin aus nicht von ihr zu vertretenden Umständen nicht gelingen, die erforderlichen behördlichen Genehmigungen zum vereinbarten Betrieb zu erlangen, so berechtigt sie dies zur sofortigen Vertragsauflösung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist. Weitergehende Ansprüche – insbesondere auf Rückerstattung von Mietzinsen oder aus dem Titel des Schadenersatzes – werden indes ausgeschlossen.

Die Möglichkeit zur Auflösung des Vertrages gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleibt von den obigen Vereinbarungen unberührt.

III.

Der vereinbarte, von beiden Vertragsteilen als angemessen erachtete Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.

Der monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit €14,- pro m² für die Mietfläche im Bürogebäude und €1,50 pro m² für den Garten. Ergibt einen monatlichen Gesamt Mietzins von € 6.178,81 zuzüglich Ust in gesetzlicher Höhe.

Der vereinbarte Hauptmietzins ist wertgesichert nach dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010 oder einem an seine Stelle tretenden Index mit der Basis des Monats des Vertragsbeginnes.

Indexschwankungen bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt, dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste ausserhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat.

Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform, insbesondere gilt die Nichtgeltendmachung nicht als konkludenter Verzicht.

Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (§§ 21 ff MRG).

Die Mieterin stimmt dem Abschluss, der Erneuerung und/oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses - insbesondere auch gegen Glasbruch und Sturm sowie Elementarschäden - zu bzw. tritt den bereits bestehenden Vereinbarungen bei.

Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben beträgt derzeit %.

Zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben wird ein monatlicher Pauschalbetrag in der Höhe von derzeit € 200,-.

zuzüglich UST in gesetzlicher Höhe eingehoben; die endgültige Abrechnung der jährlichen Kosten erfolgt entsprechend den Bestimmungen des MRG bis spätestens 30. Juni des Folgejahres.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Mieterin die sonstigen von ihr verursachten Betriebskosten (wie z.B. Energiekosten, Elektronikkosten etc.) neben dem genannten Mietzins selbst zu tragen hat.

Der vereinbarte Brutto-Gesamtmietzins (inklusive akkontierter Betriebskosten und öffentlichen Abgaben) ist monatlich im Voraus jeweils bis 5. des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist.

Bei Zahlungsverzug gelten bankübliche Verzugszinsen als vereinbart.

IV.

Das Bestandsobjekt ist von der Mieterin pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln.

Die Mieterin hat das Mietobjekt und die für dieses bestimmten Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte) zu warten, instandzuhalten und gegebenenfalls zu erneuern, soweit dies nach Gesetz und

Rechtssprechung zulässig ist und sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Ernste Schäden des Hauses sind der Vermieterin bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen, soweit dies nach der jeweiligen Rechtslage nicht ausgeschlossen ist.

Kommt die Mieterin ihrer rechtlich zulässig vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflicht nicht nach, kann die Vermieterin nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietobjekt auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen.

V.

Von der Mieterin gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Vermieterin.

Beabsichtigte Arbeiten am Mietobjekt hat die Mieterin der Vermieterin schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung der in Aussicht genommenen befugten Professionisten so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass die Vermieterin alle eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Mieter wahrnehmen kann.

Die Vermieterin erklärt sich bereits jetzt dazu bereit, Umbauarbeiten der Mieterin zuzustimmen (und entsprechende Baupläne ohne Verzug zu unterfertigen) soweit diese zur Erreichung des Vertragszweckes erforderlich oder zumindest nützlich sind – dies unter der Voraussetzung, dass die Arbeiten behördlich bewilligt werden, von hiezu befugten Professionisten durchgeführt und ausschließlich von der Mieterin finanziert werden. Die Vermieterin ist von der Mieterin hinsichtlich allfälliger aus den Arbeiten resultierender Ansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Mieterin verzichtet hinsichtlich der von ihr vorgenommenen Investitionen auf jeden Ersatzanspruch gegenüber der Vermieterin. Mangels anders lautender schriftlicher Vereinbarung hinsichtlich einzelner Investitionen steht der Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses das Wahlrecht zu, die Entfernung der von der Mieterin vorgenommenen baulichen Veränderungen (samt Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands) zu begehren oder diese – ohne Ersatzanspruch der Mieterin gleich welchen Rechtstitels – zu übernehmen.

Die Mieterin erklärt bereits jetzt, die Vermieterin hinsichtlich aller Nachteile im Zusammenhang mit den von ihr vorgenommenen Veränderungen schad- und klaglos zu halten.

VI.

Aus zeitlichen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisation-, Strom-, Wasserleitungen und dergleichen kann die Mieterin gegenüber der Vermieterin keine Rechtsfolgen ableiten, sofern diese daran kein grobes Verschulden trifft.

VII.

Die Mieterin haftet der Vermieterin gegenüber für alle Schäden und Nachteile die dieser oder anderen Hausparteien durch sie oder durch die in das Bestandsobjekt aufgenommenen Personen oder sonstige in ihrem Einflussbereich stehende Dritte – auch Kunden – entstehen. Behauptet die Mieterin eine Verursachung durch sonstige Dritte, so trifft sie die Beweislast.

VIII.

Hinweistafeln, Aufschriften, Schilder und dergleichen dürfen ausserhalb der Bestandsräumlichkeiten nur im Rahmen der diesem Vertrag integrierten Beilage ./2 und nach Erwirkung aller hierfür erforderlichen Genehmigungen angebracht werden, wobei auf die Werbeeinrichtungen aller anderen Mieter Bedacht zu nehmen ist.

IX.

Die Mieterin hat bei einer inländischen Versicherungsanstalt eine Betriebshaftpflichtversicherung betreffend alle vorhersehbaren Risiken des Geschäftsbetriebes der Mieterin mit angemessener Deckungssumme abzuschließen und die Vermieterin über deren jederzeitiges Verlangen über den Versicherungsstand zu informieren. Über Verlangen ist eine Kopie der jeweils gültigen Polizze und des Einzahlungsbeleges über die Prämie auszufolgen.

X.

Der Mieterin ist es ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Vermieterin nicht gestattet, das Bestandsobjekt oder Teile davon in Unterbestand zu geben, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise – insbesondere auch in Form der

Unternehmensverpachtung – weiterzugeben oder die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise in welcher Form auch immer zu übertragen. Davon ausgenommen ist eine Untervermietung an ein Unternehmen, an dem die Mieterin mehrheitlich beteiligt ist.

Die Benützung des Mietobjektes in geänderter Rechtsform bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin, welche zu erteilen ist, wenn durch die gesellschaftsrechtliche Veränderung keine Verringerung des haftenden Kapitals eintritt. Diesbezüglich trifft die Mieterin die volle Informations- und Auskunftspflicht gegenüber der Vermieterin.

Die Vermieterin ist jedoch in Kenntnis des § 12 a MRG (Weitergabe im Falle der Unternehmensübertragung).

XI.

Die Vermieterin oder von dieser Beauftragte können das Mietobjekt zu den üblichen Öffnungszeiten zum Zwecke der Besichtigung betreten; bei Gefahr im Verzug entfällt die Beschränkung auf die üblichen Öffnungszeiten.

XII.

Die Mieterin erlegt bei Vertragsabschluss eine Kautions in der Höhe von 3 Monatsmieten € 18.536,43 in Barem.

Die Vermieterin bestätigt mit Vertragsfertigung die Übernahme dieser Kautions.

Die Kautions dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Mietobjekt oder sonstiger der Vermieterin im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteile.

Die Vermieterin ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die Kautions zu den genannten Zwecken zu verwenden.

Die Kautions ist zur Gänze bzw. gegebenenfalls hinsichtlich des widmungsgemäß nicht verbrauchten Teiles unverzüglich nach Rückstellung des von den Fahrnissen der Mieterin geräumten Bestandobjektes an diese zu retournieren.

XIII.

Die Mieterin erklärt an Eides Statt, dass sich der Sitz der Marktgemeinde Michelhausen in der politischen Gemeinde Michelhausen befindet und die Voraussetzung einer Gleichstellung nach § 15 NÖ GVG 2007 in Ausübung der

Niederlassungsfreiheit aufgrund des EG-Vertrages oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) vorliegt.

XIV.

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.

XV.

Die Kosten und Gebühren der Errichtung dieses Vertrages sowie jegliche sonst hieraus erwachsenden Auslagen trägt die Mieterin.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass die auf das Mietobjekt entfallenden monatlichen Betriebskosten inklusive UST ca. € 240,- betragen.

XVI.

Solange der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse der Mieterin nachweisbar schriftlich zur Kenntnis gebracht wird erfolgen Zustellungen aller Art an die Anschrift des vermieteten Bestandobjektes mit der Wirkung, dass sie der Mieterin als zugekommen gelten.

XVII.

Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, wovon je eine für jede Vertragspartei bestimmt ist.

XVIII.

Die Mieterin bestätigt, den Energieausweis vor Vertragsunterfertigung ausgefolgt erhalten und in diesen Einsicht genommen zu haben.

Tulln, am 19.10.2016

Gemeinde: Michelhausen

Gemeinderatssitzung vom 25.10.2016

lfd.Nr. 10

Tagesordnung

Punkt: 4.) Finanzierung – Rotes Kreuz

Der Bürgermeister berichtet über den geplanten Umbau einer Rotkreuzstelle in Atzenbrugg. Es wird eine Drittel-Finanzierung angestrebt: Rotes Kreuz – Gemeinden (Atzenbrugg, Michelhausen, Sitzenberg-Reidling, Würmla, Zwentendorf) – Land NÖ. Voraussetzung dafür sind Finanzierungszusagen für die Anteile der Gemeinden durch Gemeinderatsbeschlüssen. Auf die Gemeinde Michelhausen entfällt ein Beitrag in der Höhe von € 43.040,00.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge die Finanzierung des auf die Gemeinde Michelhausen entfallenden Anteiles für die Errichtung einer neuen Rotkreuzstelle in der Höhe von € 43.040,00 beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Gemeinde: Michelhausen

Gemeinderatssitzung vom 25.10.2016

lfd.Nr. 10

Tagesordnung

Punkt: 5.) Widmung der Trennstücke 3 und 4 des Grundstückes Nr. 8/1 der KG Michelhausen in das öffentlichen Gut und Entwidmung der Trennstücke 1 und 2 des Grundstückes Nr. 6 der KG Michelhausen aus dem öffentlichen Gut laut Teilungsplan der Vermessung Brunner und Strobl ZiviltechnikergesmbH v. 15.7.2016, GZ 17502

Der Bürgermeister legt den Teilungsplan der Vermessung Brunner und Strobl Ziviltechnikergesellschaft m.b.H., GZ 17502 vor.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge folgenden Beschluss fassen:

Die Trennfläche (3) des Grundstückes Nr. 8/1 der KG Spital wird mit dem Grundstück Nr. 10 der KG Spital vereinigt und die Trennfläche (4) des Grundstückes Nr. 8/1 der KG Spital wird mit dem Grundstück Nr. 6 der KG Spital vereinigt und beide Trennflächen werden in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Michelhausen übernommen.

Die Trennflächen (1) und (2) des Grundstückes Nr. 6 der KG Spital werden dem Grundstück Nr. 8/1 der KG Spital zugeschrieben und aus dem öffentlichen Gut entwidmet.

Die oben genannten Grundstücksnummern entstammen dem Teilungsplan der Vermessung Brunner und Strobl Ziviltechnikergesellschaft m.b.H., GZ 17502, welcher im Gemeindeamt Michelhausen zur öffentlichen Einsichtnahme aufliegt.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Gemeinde: Michelhausen

Gemeinderatssitzung vom 25.10.2016

lfd.Nr. 10

Tagesordnung

Punkt: 6.) Grundsatzbeschluss der Beteiligung der Marktgemeinde Michelhausen an der Krematorium GmbH Michelhausen mit 3 % (1.050 Euro).

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge den Grundsatzbeschluss fassen, dass sich die Marktgemeinde Michelhausen an der Krematorium GmbH Michelhausen mit 3 % (1.050 Euro) beteiligt.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

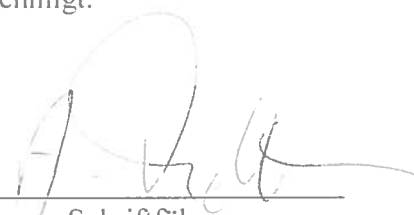
Verlauf der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßt die erschienenen Mitglieder, stellt die Beschlußfähigkeit fest und eröffnet die heutige Sitzung

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am _____

genehmigt - abgeändert - nicht genehmigt.

Bürgermeister



Schriftführer

Gemeinderat Gemeinderat Gemeinderat Gemeinderat