

Vertragsnummer:

KG: 01661 Kaiserebersdorf Herrschaft
EZ: 9
GSt.: 368/17
Vertragsobjekt: Gastronomiebetrieb
SB: [...]

BESTANDVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Donauhochwasserschutz-Konkurrenz, vertreten durch **via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH**, Donau-City-Straße 1, 1220 Wien, FN 257381b, als geschäftsführende Stelle

als **Bestandgeberin** einerseits

und

[Firma/Name], **[FN/Geburtsdatum]**, **[Anschrift]**, als **Bestandnehmer** (Name/Geb.-Dat./ Adresse/FB-Nummer) andererseits,

wie folgt:

Präambel

1. Die Republik Österreich (Bundeswasserstraßenverwaltung) ist zu einem Drittel, die Stadt Wien ist zu zwei Dritteln Eigentümerin der Liegenschaft EZ 9, KG 01661 Kaiserebersdorf Herrschaft. Die Donauhochwasserschutz-Konkurrenz ist Fruchtgenussberechtigte der Liegenschaft.
2. Der Bestandnehmer beabsichtigt, auf dem in § 1 Pkt. 1 bezeichneten Grundstück einen Gastronomiebetrieb zu betreiben. **[Konkretisierung des Nutzungsrechts gemäß den Bewerbungsunterlagen des Bestandnehmers während der Bestandnehmersuche]**

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Die Bestandgeberin gibt und der Bestandnehmer nimmt eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 368/17, EZ 9, KG 01661 Kaiserebersdorf Herrschaft, am linken Ufer der Neuen Donau bei Strom-km ca. 2,95 – 3,025, im Ausmaß von rund 1.260 m² in Bestand (die „Bestandsache“ wie nachfolgend in § 1 Pkt. 2 räumlich dargestellt).
2. Die Bestandsache ist auf der beigehefteten – wesentlichen Teil der Vertragsurkunde bildenden – Lageplanskizze (Beilage ./1) mit roter Farbe dargestellt.
3. Das Nutzungsrecht des Bestandnehmers an der in § 1 Pkt. 1 angeführten Grundfläche („Bestandsache“) bezieht sich auf die Verwendung als Gastronomiebetrieb. **[Konkretisierung des Nutzungsrechts gemäß den Bewerbungsunterlagen des Bestandnehmers während der Bestandnehmersuche]**. Eine Änderung des Nutzungsrechts ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Bestandgeberin möglich.
4. Sollten bei der Ausübung des eingeräumten Bestandrechts Rechte Dritter berührt werden, so sind diese nicht Gegenstand dieses Vertrages. Sämtliche für die Ausübung des Bestandrechts sowie die Nutzung der Bestandsache notwendigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen sowie erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen hat der Bestandnehmer rechtzeitig auf eigene Kosten zu erwirken.
5. Der Bestandnehmer ist verpflichtet, die Bestandsache ordnungsgemäß zu betreiben. Die Bestandgabe erfolgt zur Aufnahme des Betriebs eines Gastronomielokals (siehe Bewerbungsunterlagen und die dort aufgezählten Bestandteile, Beilage ./2). Der Bestandnehmer ist verpflichtet,
 - den Betrieb so zu führen, wie er diesen in den Bewerbungsunterlagen im Rahmen der Ausschreibung (Beilage ./4) vorgestellt hat und dies vereinbart wurde,
 - die in den Bewerbungsunterlagen genannten Investitionen innerhalb des darin vorgestellten und vereinbarten Zeitraums zu tätigen.

Beginnend mit spätestens sechs Monate nach Vertragsabschluss gilt eine umfassende Betriebspflicht an allen Samstagen, Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen im Zeitraum 01.05. bis 30.09. eines jeden Jahres (Betriebspflichtzeitraum) als – zumindest überwiegend – Gastronomiebetrieb. Außerhalb dieser Zeiträume ist der Betrieb jedenfalls auch möglich. Läuft die sechsmonatige Frist im Betriebspflichtzeitraum ab, hat die Betriebsaufnahme spätestens zu diesem Zeitpunkt zu erfolgen. Läuft die sechsmonatige Frist außerhalb des Betriebspflichtzeitraums ab, hat der Betrieb spätestens mit dem nächsten 01.05. zu beginnen.

Kommt der Bestandnehmer dieser Verpflichtung nicht durchgehend vollumfänglich nach, so hat er eine Vertragsstrafe in Höhe von € 500,00 pro Verstoß und pro Woche an die Bestandgeberin zu bezahlen, wobei sich diese die Geltendmachung weiterer Schäden ausdrücklich vorbehält. Diese Vertragsstrafe kann mit anderen Vertragsstrafen kumuliert werden.

Die Verpflichtung zum Betrieb gilt nicht, wenn dem Bestandnehmer infolge höherer Gewalt (z.B. Packeis oder Hochwasser) die Aufrechterhaltung des Betriebes verunmöglicht oder unzumutbar erschwert wird.

§ 2 Vertragsdauer, -beendigung

1. Dieser Bestandvertrag wird unbeschadet nachfolgender Bestimmungen mit Wirksamkeit ab befristet abgeschlossen und endet ohne weiteres Zutun der Vertragspartner mit dem Ablauf des [Die Vertragsdauer beträgt 20 Jahre.]
2. Der Vertrag kann von der Bestandgeberin jederzeit bei Vorliegen wichtiger Gründe, insbesondere
 - im Falle einer Vertragsverletzung, etwa bei nicht ordnungsgemäßer und ordentlicher Bewirtschaftung,
 - bei (auch nur teilweise) Zahlungsrückstand des Bestandnehmers mit den Zahlungen aus diesem Bestandvertrag trotz zweimaliger Mahnung jeweils unter Setzung einer angemessenen Nachfrist (jeweils mindestens 14 Tage),
 - wenn der Bestandnehmer gegen die in § 3 normierten Vorgaben (Umsatzbestandzins) verstößt,
 - bei erheblich nachteiligem Gebrauch der Bestandsache durch den Bestandnehmer,
 - wenn auf der Bestandsache befindliche, im Eigentum des Bestandnehmers stehende bauliche Anlagen durch gerichtliche oder behördliche Verfügungen oder durch Rechtsgeschäft unter Lebenden, wie etwa im Rahmen eines Kaufes, in das Eigentum Dritter oder Bestandrechte sowie allfällige bauliche Anlagen im Eigentum des Bestandnehmers auf dessen Rechtsnachfolger übergehen,
 - sobald behördliche Bewilligungen im Sinne des § 1 dieses Vertrages wegfallen bzw. nicht rechtzeitig erwirkt werden konnten oder wenn der Bestandnehmer während aufrechter Bestanddauer gegen diese verstößt,
 - wegen der in § 6 oder § 8 genannten Gründe bzw. Verpflichtungen,mittels rekommandierten Schreibens mit sofortiger Wirkung für aufgelöst erklärt werden.
3. Der Bestandgeberin steht ungeachtet der Befristung und der sonstigen Bestimmungen jederzeit das Recht zu, das Bestandverhältnis gemäß § 1118 ABGB aufzuheben (d.h. bei nachteiligem Gebrauch, Bestandzinsrückstand, etc.).
4. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Bestandnehmer unverzüglich, längstens jedoch binnen 14 Tagen nach Vertragsende, eigene Anlagen bzw. Einbauten auf der Bestandsache auf eigene Kosten und Gefahr zu entfernen und die Bestandsache vollständig geräumt von den vertragsgegenständlichen Anlagen, in einem geplanten Zustand zurückzustellen. Dem Bestandnehmer steht in diesem Fall kein Ersatzanspruch für Aufwendungen gegenüber der Bestandgeberin zu. Diese Verpflichtungen wurden bei der Festlegung der Dauer des Bestandvertrages und bei der Vereinbarung der Bestandzinshöhe entsprechend berücksichtigt. Falls die Bestandgeberin auf die Entfernung der Anlagen bzw. Einbauten ausdrücklich verzichtet, gehen diese bzw. die belassenen Teile mit Ablauf des 14. Tages nach Beendigung des Vertrages entschädigungslos

ins Eigentum der Bestandgeberin über. Der Bestandnehmer hat die Bestandgeberin sowie ihre Vertreter hinsichtlich allfälliger Rechte Dritter an solchen Gegenständen schad- und klaglos zu halten.

5. Sofern der Bestandnehmer die auf der Bestandfläche errichteten und in seinem Eigentum stehenden Anlagen bei Vertragsende nicht geräumt übergeben möchte, kann die Bestandgeberin vor Vertragsende eine öffentliche Interessentensuche für die Neubestandgabe durchführen und dabei seine Anlagen in die Interessentensuche einbeziehen. Ein Anspruch des Bestandnehmers besteht hierzu nicht. Der Bestandnehmer gibt spätestens 12 Monate vor Vertragsende bekannt, ob seine Anlagen in die Interessentensuche einbezogen werden sollen. In diesem Fall sind die Anlagen gutachterlich zu bewerten und deren Zeitwert festzustellen. Im Einvernehmen mit der Bestandgeberin ist dazu auf Kosten des Bestandnehmers ein gerichtlich beeideter Sachverständiger aus dem Gebiet der Liegenschaftsbewertung mit der Erstellung eines Gutachtens zu beauftragen. Über die Modalitäten der Abwicklung der Interessentensuche wird zwischen Bestandgeberin und Bestandnehmer ein separates Übereinkommen geschlossen. Wird kein Einvernehmen gefunden, ist die Bestandfläche wie in Pkt. 4 festgehalten geräumt zurückzustellen.
6. Der Bestandnehmer verpflichtet sich ebenso, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses unverzüglich, längstens binnen 14 Tagen nach Vertragsende, erteilte Wasser- und Schifffahrtsrechte betreffend den Vertragsgegenstand zurückzulegen und dies der Behörde zeitgleich anzuzeigen, widrigenfalls der Bestandnehmer der Bestandgeberin für alle aus der verspäteten oder nicht erfolgten Zurücklegung bzw. Anzeige resultierenden Schäden zu haften hat. Der Bestandnehmer ist ebenso verpflichtet nach Beseitigung allfälliger Superädifikate die Erklärung abzugeben, aus der sich die Feststellung des Nichtbestehens des Bauwerkes gemäß § 10 Abs 1a letzter Satz UHG in grundbuchsfähiger Form ergibt und sämtliche Kosten zu übernehmen, die mit der Löschung der Ersichtlichmachung des Superädifikates der Bestandgeberin entstehen.

§ 3 Bestandzins

1. Der jährliche Mindestbestandzins beträgt EUR [...] (exkl. USt.). [jährliche Mindestbestands in Höhe des Angebots des Bestandnehmers]
2. Der jährliche variable Bestandzins beträgt [...] % des Jahresnettoumsatzes [jährliche variable Bestandzins in Höhe des Angebots des Bestandnehmers], welcher aus der Nutzung der Bestandsache erzielt wurde. Bemessungsgrundlage für den Jahresnettoumsatz sind sämtliche Umsätze, die in Zusammenhang mit der Nutzung der Bestandsache stehen, dies insbesondere auch dann, wenn die Bestandsache in Unterbestand oder auf sonstige Weise weitergegeben wird. Bei Unterbestandgabe oder sonstiger Weitergabe gilt das Vorstehende sinngemäß. Umsätze, die im Rahmen einer Umgehungsabsicht der vorgenannten Regelung erzielt werden, sind jedenfalls in die Bemessungsgrundlage des

Jahresnettoumsatzes einzubeziehen. Der jährliche Mindestbestandzins gemäß § 3.1 ist Bestandteil des jährlichen variablen Bestandzinses und ist zumindest zu entrichten.

Als Aufwandsentschädigung für Mühewaltung für die Errichtung dieser Vereinbarung ist einmalig ein Betrag in Höhe von € 240,00 zuzüglich 20 % USt, insgesamt sohin **€ 288,00** vom Bestandnehmer an die Bestandgeberin zu entrichten. Als Geschäftsjahr wird der Zeitraum vom 1. Jänner bis 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres vereinbart; abweichende Geschäftsjahre werden aliquot abgerechnet.

Der Bestandnehmer bestätigt, dass er die Bestandsache nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Von der Optionsmöglichkeit zur Steuerpflicht gemäß § 6 Abs. 2 UStG wird daher Gebrauch gemacht.

3. Der jährliche Mindestbestandzins ist jährlich im Vorhinein bis längstens 15. März eines jeden Jahres auf das Konto der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz bei der **BAWAG P.S.K., IBAN: AT88 6000 0000 0600 0248, BIC: BAWAATWW** spesenfrei einzubezahlen. Der für das laufende Bestandjahr gebührende Mindestbestandzins, der variable Umsatzbestandzins sowie die Aufwandsentschädigung sind nach Rechnungserhalt durch den Bestandnehmer zur Zahlung fällig.

Zur Ermittlung des sich gemäß § 3 Pkt. 2 ergebenden, den jährlichen Mindestbestandzins übersteigenden jährlichen variablen Bestandzinses hat der Bestandnehmer bis längstens 31. März des auf das Bestandjahr folgenden Jahres unaufgefordert eine nachvollziehbare (z.B. durch Vorlage der einzelnen Umsatzsteuervoranmeldungen), durch einen Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer bestätigte, detaillierte Aufstellung über die Gesamteinnahmen und den erzielten Umsatz an viadonau zu übersenden, widrigenfalls die Bestandgeberin eine Schätzung vornimmt, welche den doppelten Jahresbestandzins des vorangegangenen Jahres zum Ergebnis haben wird, was der Bestandnehmer hiermit ausdrücklich akzeptiert, da diese Schätzung seinerseits durch die rechtzeitige unaufgeforderte Vorlage der Gesamteinnahmen- und Umsatzaufstellung abgewendet werden kann.

Der Bestandgeberin steht es frei, im Falle einer Umsatz(Teil-)Miete die Umsatzmeldungen, Geschäftsbücher etc. von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater prüfen zu lassen. Der Bestandnehmer ist verpflichtet, auf erste Aufforderung diesem Prüfer bzw. der Bestandgeberin kostenlos Einsicht in seine Bücher zu gewähren und Nachfragen ohne Aufschub zu beantworten. Das Honorar (samt Nebenkosten) für diese Überprüfung ist vom Bestandnehmer zu tragen, falls sich die Umsatzangaben als nicht korrekt erweisen.

Der Bestandnehmer ist für den Fall der nicht rechtzeitigen und/oder nicht vollständigen und/oder falschen Umsatzmeldung zur Zahlung einer Vertragsstrafe von pauschal € 100,00 (einhundert Euro) pro Woche verpflichtet, wobei die Bestandgeberin berechtigt ist, darüber hinaus gehenden Schaden geltend zu machen. Diese Vertragsstrafe kann mit anderen Vertragsstrafen kumuliert werden.

4. Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des jährlichen Mindestbestandzinses vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Austria monatlich verlautbarte

Verbraucherpreisindex 2020. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat des Vertragsabschlusses – dies ist der Monat der beidseitigen Unterfertigung - verlautbarte endgültige Indexzahl. Die Wertsicherung des jährlichen Mindestbestandzinses erfolgt jährlich mit Wirkung zum 1.1. eines Jahres auf Basis der bis dahin endgültig verlautbarten Indexzahl für Oktober des Vorjahres. Festgehalten wird, dass eine Erhöhung des jährlichen Mindestbestandzinses aufgrund der vereinbarten Wertsicherungsklausel innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss dieses Vertrages jedenfalls ausgeschlossen wird. Bei Verträgen, bei denen der 1.1. innerhalb von zwei Monaten ab Vertragsabschluss liegt, erfolgt die erstmalige Wertsicherung des jährlichen Mindestbestandzinses mit Wirkung zum 1.1. des darauffolgenden Jahres. Die Parteien erheben ausdrücklich und einvernehmlich die Wirksamkeit der Wertsicherungsvereinbarung zur Geschäftsgrundlage dieses Vertrages.

5. Im Falle verspäteter Zahlung sind Verzugszinsen gemäß § 456 UGB (aktuell 9,2 % über dem Basiszinssatz p.a.) zu entrichten.
6. Eine Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Bestandzins ist ausgeschlossen, soweit diese nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Bestandverhältnis stehen, gerichtlich festgestellt oder von der Bestandgeberin anerkannt wurden. Dies gilt nicht für den Fall der Zahlungsunfähigkeit der Bestandgeberin.
7. Rechnungen werden als PDF-Datei elektronisch an die vom Bestandnehmer bekanntgegebene E-Mail-Adresse versandt.

§ 4 Kostentragung

1. Die der Bestandgeberin im Zusammenhang mit dem Abschluss des Bestandvertrages oder aus dem Bestandverhältnis selbst erwachsenden Aufwendungen, Gebühren, Steuern und Abgaben jeder Art hat der Bestandnehmer allein zu tragen bzw. sind diese der Bestandgeberin zu ersetzen (insbesondere der Rechtsgeschäftsgebühr). Diese Beträge hat der Bestandnehmer der Bestandgeberin, soweit sie ihm nicht ohnedies direkt vorgeschrieben werden, binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung zu ersetzen.
2. Zum Zwecke der Gebührenbemessung nach dem GebG wird festgehalten, dass ein Rechtsgeschäft vorliegt, bei dem Leistungen von einem erst in Zukunft ermittelbaren Betrag abhängen und daher eine Ausnahme von der Verpflichtung der Bestandgeberin zur Selbstberechnung der Bestandvertragsgebühr vorliegt (§ 4 der Verordnung betreffend Ausnahmen von der Verpflichtung der Bestandgeberin zur Selbstberechnung der Bestandvertragsgebühr, BGBl II Nr. 241/1999). Die Bestandgeberin zeigt diesen Vertrag bei der zuständigen Gebührenbehörde an. Der Bestandnehmer ist zur vollständigen und fristgerechten Abfuhr verantwortlich.

§ 5 Bestehende Bauwerke, Einbauten, Baumaßnahmen etc.

1. Der Bestandnehmer nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf der Bestandsache verschiedene Anlagen bzw. Einbauten (Bauwerke, Superädifikate, Fundamente, etc.) befinden, die ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Bestandvertrages sind und die nicht im Eigentum der Bestandgeberin stehen. Dem Bestandnehmer ist bekannt, dass die bisherige Bestandnehmerin auf das Bestandsrecht hinsichtlich der Bestandsache nur bei Zustandekommen eines Kaufvertrages über die auf der Bestandsache befindlichen Anlagen bzw. Einbauten mit dem gegenständlichen Bestandnehmer (zu dem Bestandnehmer bekannten Bedingungen) verzichtet hat (vgl. Punkt 1.2.2 Teil 3). Festgehalten wird, dass die Bestandgeberin ausschließlich Vertragspartnerin dieses Bestandvertrages ist und der Ver-/Ankauf der Anlagen bzw. Einbauten ein davon gänzlich losgelöstes Rechtsgeschäft zwischen dem Bestandnehmer und dem Verkäufer darstellt.
2. Anlagen bzw. Einbauten hat der Bestandnehmer nach davor einzuholender schriftlicher Zustimmung durch die Bestandgeberin auf eigene Kosten zu errichten bzw. die dafür notwendigen Arbeiten auf eigene Kosten durchzuführen.
3. Der Bestandnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass Arbeiten nur von dazu befugten Gewerbetreibenden vorgenommen werden. Die Fertigstellung der Arbeiten ist der Bestandgeberin bei gleichzeitiger Vorlage der letztgültigen Ausführungsunterlagen in elektronischer Form bekannt zu geben.
4. Einrichtungen und Uferbauten wie Uferdeckwerke, Fixpunkte, Grenzsteine, Hektometerplätze, Stiegen, Rampen, Pegel und sonstige Schifffahrtszeichen dürfen nicht geändert, beschädigt oder dauerhaft beeinträchtigt werden. Zufahrtswege, insbesondere Uferbegleit- und Treppelwege sowie die Uferböschung im Bereich der Anlegestelle sind von Lagerungen (auch Schwemmgut etc.) und Müll freizuhalten. Die durchgehende Befahrbarkeit des angrenzenden Treppelweges muss jederzeit gewährleistet sein. Über drohende oder bereits eingetretene Schäden an den vorgenannten Gegenständen, die dem Bestandnehmer zur Kenntnis gelangt sind oder ihm zur Kenntnis gelangen mussten, hat der Bestandnehmer die Bestandgeberin unverzüglich zu informieren.

§ 6 Erhaltung und sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner

1. Dem Bestandnehmer obliegen eine ordnungsgemäße und laufende Erhaltung, die gewöhnlichen Ausbesserungen und Instandsetzung, insbesondere der Anlagen, Wege, Uferböschungen, Gräben und Einfriedungen etc., auf eigene Kosten.
2. Erforderliche Wartungs- und/oder Erhaltungsarbeiten können nach einmaliger Aufforderung durch die Bestandgeberin und Setzung einer angemessenen Frist in Form einer Ersatzvornahme auf Kosten des Bestandnehmers von der Bestandgeberin vorgenommen werden.

3. Der Bestandnehmer verpflichtet sich zur Erfüllung der gesetzlichen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich der Bestandsache, wie etwa zur Reinigung und Schneeräumung im Sinne der Bestimmungen der StVO, sowie zur etwaigen Aufstellung von Warnzeichen oder Abschränkungen. Aufgrund der Pflichten des Bestandnehmers gemäß § 6 Pkt. 3 haftet dieser gemäß § 1319a ABGB. Der Bestandnehmer hält die Bestandgeberin hinsichtlich etwaiger Ansprüche eines Dritten schad- und klaglos, die aus der behaupteten Verletzung von Verkehrssicherungspflichten gegenüber der Bestandgeberin erhoben werden.
4. Der Bestandnehmer verzichtet im gesetzlich zulässigen Rahmen auf die Geltendmachung einer Bestandzinsminderung infolge außerordentlicher Zufälle iSd §§ 1104 f ABGB, wie etwa hinsichtlich Gebrauchsbeeinträchtigungen, die unmittelbar oder mittelbar auf Feuer-, Wasserschäden und Wetterschläge (wie z.B. Hochwasser), Blackouts sowie Epidemien und Pandemien zurückzuführen sind.
5. Dem Bestandnehmer ist es ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Bestandgeberin nicht gestattet, die Bestandsache oder Teile derselben in Unterbestand zu geben, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen, zum Gebrauch zu überlassen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben oder die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil, in welcher Rechtsform auch immer, an Dritte zu übertragen. Auch eine Weitergabe einzelner Räume oder Flächen bedarf der Zustimmung der Bestandgeberin. Vor beabsichtigten Abschluss eines Unterbestandvertrages (bzw. der sonst gewählten vertraglichen Gestaltung) hat der Bestandnehmer der Bestandgeberin Personen- bzw. Firmendaten und Kontaktadressen bekannt zu geben, einen aktuellen Firmenbuchauszug des Unterbestandnehmers zu übermitteln sowie den in Aussicht genommenen Unterbestandvertrag (bzw. die sonst gewählte vertragliche Gestaltung) umfassend (d.h. inklusive allfälliger Beilagen, Zusatz- und Nebenabreden) offen zu legen. Der Unterbestandnehmer hat hinsichtlich aller Forderungen der Bestandgeberin aus dem Bestandvertrag zu haften; der Bestandnehmer verpflichtet sich, dem Unterbestandnehmer diese Verpflichtung zu überbinden. Eine Unterbestandgabe oder Überlassung der Bestandsache jeglicher Art durch den Unterbestandnehmer ist nicht gestattet, wobei der Bestandnehmer dafür zu sorgen hat, dass dem Unterbestandnehmer diese Verpflichtung überbunden wird.
6. Sofern nicht die vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Bestandgeberin eingeholt wurde, ist die Bestandgeberin bei einer Änderung in den Eigentumsverhältnissen des Bestandnehmers, insbesondere bei jedweder Veräußerung des Unternehmens, bei Änderung der Mehrheitsverhältnisse des Unternehmens (Machtwechsel) und bei Verpachtung des Unternehmens bzw. einem anderen faktischen Kontrollwechsel („change of control“) zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung bzw. Kündigung gemäß § 2 des Bestandvertrages berechtigt. Sonstige Änderungen, wie die geplante Benützung des Bestandgegenstandes in einer geänderten Rechtsform, den nur teilweisen Wechsel oder die Übertragung von Anteilen an der Gesellschaft des Bestandnehmers oder eine sonstige gesellschaftsrechtliche Änderung (Spaltung, Einbringung, Umgründung, etc.) sind der Bestandgeberin vor der geplanten Änderung nachweislich schriftlich bekannt zu geben.

7. Sollte der Bestandnehmer das auf der Liegenschaft und in seinem Eigentum befindliche Superädifikat veräußern wollen, ist vorab die Bestandgeberin darüber in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit der Bestandgeberin einvernehmlich schriftlich festzulegen.
8. Dem Bestandnehmer ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch die Bestandgeberin jedenfalls untersagt:
 - jede Benützung der Bestandsache, die der Zweckbestimmung gemäß § 1 widerspricht,
 - erhebliche bauliche Veränderungen,
 - jede entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Gebrauches der Bestandsache zur Gänze oder zum Teil einschließlich baulicher Anlagen an Dritte (Vermietung, Prekarium, etc.),
 - die Abtretung der Bestandrechte oder –pflichten an Dritte (Vertragsübergabe).

Die Verletzung einer der vorangeführten Bestimmungen berechtigt die Bestandgeberin zur sofortigen Auflösung des Vertrages gemäß § 2 Pkt. 2.

9. Dem Bestandnehmer obliegt auf eigene Kosten und Gefahr die Betreuung der sich auf der Bestandfläche befindlichen Bäume und Sträucher, siehe dazu den Leitfaden Baumsicherheitsmanagement (Beilage ./3). Er ist für die Sicherheit erforderlichen Baumausschnitt (Auslichtung) verantwortlich. Baumpflegemaßnahmen, ausgenommen Verkehrssicherheitsmaßnahmen, sind in den Monaten September bis Februar durchzuführen. Das Entfernen von Bäumen bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin (im Bereich Wien MA 42 gemäß BaumschutzG). Das entfernte Holz verbleibt im Eigentum der Bestandgeberin und ist in Absprache mit dieser auf einen von der Bestandgeberin festgelegten Lagerplatz auf Kosten des Bestandnehmers zu verbringen. Bei Unterlassung dieser Pflichten durch den Bestandnehmer, ist die Bestandgeberin berechtigt, diese auf Kosten des Bestandnehmers, nach Verstreichen einer angemessenen Nachfrist, durchführen zu lassen. Durch die Entfernung von Bäumen dürfen der Bestandgeberin keine finanziellen Belastungen entstehen, erforderliche Ersatzpflanzungen und deren Aufwuchspflege sind auf Kosten des Bestandnehmers durchzuführen. Im Falle vorgeschriebener Ersatzpflanzungen im Sinne des BaumschutzG entscheidet über Baumart sowie auch Verortung der Ersatzpflanzung die Bestandgeberin. Die Dokumentation der Baumkontrollen und durchgeführten Baumpflegemaßnahmen ist bis zum Ende des Bestandvertrages aufzubewahren und auf Verlangen vorzuweisen.
10. Anfallende Abwässer dürfen weder im Bereich der Uferflächen noch in die Neue Donau abgeleitet werden.
11. Dem Bestandnehmer ist es untersagt ohne vorherige Zustimmung der Bestandgeberin Nutztiere (Schweine, Kühe, Schafe) oder Tiere mit erhöhtem Gefahrenpotential (etwa Giftschlangen, Listenhunde) zu halten.
12. WC-Anlagen sind vom Bestandnehmer während seiner Öffnungszeiten auch für Nicht-Gäste zur Verfügung zu stellen, wobei die Einhebung eines angemessenen Nutzungsentgelts zulässig ist.

§ 7 Haftung

1. Die Bestandgeberin haftet nicht für eine bestimmte Größe, einen bestimmten (Erhaltungs-)Zustand, eine besondere Beschaffenheit, eine bestimmte Verwendbarkeit der Bestandflächen (weder derzeit noch in Zukunft), einen bestimmten Räumungszustand oder einen bestimmten Aufschließungsgrad der Bestandfläche und verweist auf die Situierung im Hochwasserabflussgebiet. Der Bestandnehmer musste daher selbst die Eigenschaften der Bestandfläche und der Einbauten vor Vertragsabschluss prüfen und insbesondere auch bei den zuständigen Stellen (Behörden etc.) Erkundigungen über die Nutzungsmöglichkeiten, Erschließungsmöglichkeiten mit Strom, Wasser etc. einholen. Die Bestandgeberin übernimmt weiters keine Haftung dafür, dass die Bestandfläche unbelastet von Servituten und Leitungsrechten ist, selbst wenn sich diese nicht aus den Unterlagen entnehmen lassen. Der Bestandnehmer musste sich selbst vom Bestehen oder Nichtbestehen von allfälligen Belastungen, wie z.B. (Legal-)Dienstbarkeiten, Schutzzonen, besonderen Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes, Einschränkungen aufgrund öffentlicher Verkehrsmittel etc. vor Vertragsabschluss informieren. Der Bestandnehmer nimmt die aus dem Grundbuch ersichtlichen Dienstbarkeiten zur Kenntnis. Insbesondere können gegen die Bestandgeberin bei einer etwaigen nicht erfolgreichen Umwidmung keine Gewährleistungsansprüche, Schadenersatzansprüche oder sonstige Ansprüche geltend gemacht werden.
2. Da die Bestandgeberin die Bestandsache seit vielen Jahren nicht selbst nutzt bzw. bewirtschaftet, sondern in Bestand gegeben hat, ist ihr nicht bekannt, ob die Bestandsache zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses frei von Altlasten, Verunreinigungen oder Kontaminationen ist. Es wird auch jegliche Haftung für die Freiheit der Bestandsache von Altlasten, Verunreinigungen oder Kontaminationen einvernehmlich zur Gänze ausgeschlossen. Der Bestandnehmer ist jedoch verpflichtet, die Bestandfläche frei von Altlasten, Verunreinigungen oder Kontaminationen jedweder Art nach Beendigung des Bestandvertrages, aus welchem Grund auch immer, zurückzustellen, das Superädifikat auf Wunsch der Bestandgeberin zu entfernen und die Bestandfläche in einem geplanten Zustand zurückzustellen. Dieser Umstand wurde bei der Festlegung der Dauer des Bestandvertrages und des Bestandzinses berücksichtigt.
3. Die Bestandgeberin übernimmt auch keinerlei Gewähr dafür, dass keine gleichartigen oder ähnlichen Nutzungsarten (bzw. allenfalls Geschäftszweige) – wie vom Bestandnehmer im Rahmen dieses Vertrages durchgeführt – in unmittelbarer Nähe oder sonstiger Umgebung errichtet bzw. betrieben werden. Ebenso wird von Seiten der Bestandgeberin keinerlei Haftung für eine bestimmte Ertragsfähigkeit bzw. Ertragsleistung im Zusammenhang mit dem Bestandnehmer eingeräumten Nutzungszweck (bzw. allenfalls Geschäftszweck) übernommen.
4. Für allfällige Schäden, verursacht durch Elementarereignisse, wie Hochwasser, Eisgang etc., übernimmt die Bestandgeberin keine Haftung. Für Folgeschäden aller Art, insbesondere für entgangenen Gewinn, ist die Haftung der Bestandgeberin in allen Fällen ausgeschlossen. Sofern gesetzliche Bestimmungen einem gänzlichen Haftungsausschluss entgegenstehen, gilt dieser nur soweit als vereinbart, als der Haftungsausschluss rechtsgültig zulässig ist.

5. Der Bestandnehmer haftet der Bestandgeberin gegenüber für sämtliche Schäden, welche der Bestandnehmer oder ihm zurechenbare Personen der Bestandgeberin im Zusammenhang mit der Ausübung des Bestandsrechts schuldhaft verursacht hat. Bei Inanspruchnahme durch Dritte aufgrund eingetretener Schäden (z.B. durch Abtrift von Bauten oder Anlagen), wie Sach- und Personenschäden, im Zusammenhang mit der Ausübung des Bestandesrechtes hat der Bestandnehmer die Bestandgeberin schad- und klaglos zu halten, sofern diesen ein Verschulden trifft.
6. Für erhebliche Verunreinigungen des Bodens bzw. des Grundwassers, Kontaminationsfälle sowie Emissionen, wie Abwässer, Geruch, Lärm, Rauch usw., welche im Zusammenhang mit der Ausübung dieses Rechtes durch den Bestandnehmer oder ihm zurechenbare Personen schuldhaft verursacht wurden, haftet der Bestandnehmer der Bestandgeberin, Behörden sowie dritten Personen gegenüber. Auch diesbezüglich hat der Bestandnehmer die Bestandgeberin schad- und klaglos zu halten.
7. Im Falle von Hochwasserereignissen, Eisgang oder anderen außergewöhnlichen Ereignissen sind Baustellen vom Bestandnehmer derart zu sichern, dass keine Schäden an Einrichtungen der Bestandgeberin oder Dritter eintreten können. Allfällig dennoch eintretende Schäden gehen zu Lasten des Bestandnehmers, sofern diesen ein Verschulden trifft. Die Bestandgeberin ist diesbezüglich schad- und klaglos zu halten, wenn den Bestandnehmer ein Verschulden trifft.
8. Die Geltendmachung allfälliger Unterlassungs-, Beseitigungs- und Schadenersatzansprüche behält sich die Bestandgeberin auch nach Beendigung des Bestandsverhältnisses, aus welchen Gründen auch immer, soweit gesetzlich zulässig vor.

§ 8 Versicherungspflicht

Der Bestandnehmer verpflichtet sich die Bestandsache ausreichend zu versichern und die Versicherungsdeckung während der gesamten Bestandsdauer mit ausreichender Deckung aufrecht zu erhalten sowie jederzeit auf Nachfrage der Bestandgeberin binnen zehn Arbeitstagen schriftlich nachzuweisen. Zum Umfang des nötigen Versicherungsschutzes gehört jedenfalls eine Betriebshaftpflichtversicherung.

Der Bestandnehmer ist für den Fall der nicht rechtzeitigen und/oder nicht vollständigen und/oder nicht durchgehenden Versicherungsdeckung zur Zahlung einer Vertragsstrafe von pauschal € 100,00 (Euro einhundert) pro Woche verpflichtet, wobei die Bestandgeberin berechtigt ist, darüber hinaus gehenden Schaden geltend zu machen. Diese Vertragsstrafe kann mit anderen Vertragsstrafen kumuliert werden. Das gilt auch für die nicht rechtzeitig übermittelte Bestätigung der Versicherungsdeckung.

§ 9 Kautions

1. **Barkautions:**

Der Bestandnehmer verpflichtet sich zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Bestandgeberin aus

diesem Bestandvertrag, eine Kautions in der Höhe des angebotenen jährlichen Mindestbestandzinses binnen 14 Tagen ab Rechnungslegung auf das bekanntgegebene Konto der viadonau zu überweisen.

2. Die Bestandgeberin ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Bestandnehmer bei Fälligkeit nicht erfüllt (z. B. Bestandzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Bestandverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.
3. Wird die Kautions von der Bestandgeberin in Anspruch genommen, so ist der Bestandnehmer verpflichtet, sie unverzüglich nach Aufforderung durch die Bestandgeberin wieder aufzufüllen.
4. Die Hingabe der Kautions entbindet den Bestandnehmer nicht von seinen Vertragspflichten. Der Bestandnehmer ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautions aufzurechnen.
5. Bestehen bei Beendigung des Bestandverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Bestandnehmer, ist die Kautions binnen 30 Tagen nach Vertragsende an diesen zurückzuerstatten.

Alternativ Bankgarantie

§ 10 Sonstige Vereinbarungen

1. Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind bzw. werden, müssen diese in einer Weise umgedeutet und/oder ergänzt werden, womit der damit verbundene Zweck weitestgehend erreicht werden kann. Die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen wird dadurch nicht berührt.
2. Beide Teile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen allfälliger Verkürzung über die Hälfte des Wertes anzufechten.
3. Eine Ersitzung der eingeräumten Rechte sowie von Rechten, welche in Art und/oder Umfang darüber hinausgehen, ist ausgeschlossen.
4. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die beiden Vertragspartner bestimmt ist.
5. Beide Vertragsteile vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis die ausschließliche und alleinige Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien.
6. Solange der Bestandgeberin keine andere Zustelladresse bzw. E-Mail-Adresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die der Bestandgeberin bekannte Adresse bzw. E-Mail-Adresse mit der Wirkung, dass sie dem Bestandnehmer als zugekommen gelten.
7. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen. Für

den gegenständlichen Vertrag und sämtliche Mitteilungen gilt das Schriftformgebot, was auch für ein allfälliges Abweichen von der Schriftform gilt.

Wien, am _____

_____, am _____

Donauhochwasserschutz-Konkurrenz,
vertreten durch
via donau - Österreichische
Wasserstraßen-Gesellschaft mbH
als Bestandgeberin

als Bestandnehmer

Folgende Beilagen sind integrierende Bestandteile dieses Bestandvertrages:

- Lageplanskizze – Beilage ./1;
- Bewerbungsunterlagen (bestehend aus dem zugeschlagenen Angebot des Bestandnehmer (Teil 1 der Ausschreibungsunterlagen) inkl. seinem Konzept (exkl. etwaigem Begleitschreiben und etwaigen Verhandlungsvorschlägen) - Beilage ./2
- Leitfaden Baumsicherheitsmanagement - Beilage ./3
- Ausschreibungskonvolut - Beilage ./4