

# Pachtvertrag

zwischen

Robert und Monika Wiesmayr  
Unterprambach 1  
4731 Prambachkirchen  
Liegenschaftseigentümer  
und Verpächter der Liegenschaft

und

Herrn Franz Wieser als Pächter

## I. Pachtgegenstand

Verpachtet wird das „Sacherl“ Unterprambach 7, 4731 Prambachkirchen, samt Althaus- und Garten sowie Nebengebäuden.

Für das Beheizen des Gebäudes und die Warmwasserbereitung ist selbst zu sorgen.

Festgestellt wird, dass es sich beim gegenständlichen Pachtobjekt um ein ehemaliges Kleinstsacherl handelt und das Objekt und der Pachtvertrag **nicht unter die Bestimmungen des Mietrechtes fallen**.

Da es sich um ein sehr altes Haus mit einem einfachen Wohnstandard handelt, behält sich der Verpächter vor, dass er zu keiner Erhöhung des Standards verpflichtet werden kann.

Hinsichtlich des Personen- und Unfallschutzes werden vom Verpächter keinerlei Gewährleistungen sowie Haftungen übernommen.

Für eine ortsübliche Versicherung des Objektes (Feuer und Sturm) hat der Verpächter zu sorgen. Der Pächter verpflichten sich eine ortsübliche Haushaltsversicherung abzuschließen.

## II. Pachtdauer

Das Pachtverhältnis beginnt am **01.07.2022**, endet automatisch am **01.07.2023**, ohne dass es einer weiteren Aufkündigung bedarf.

Die vereinbarte **Kautions von 1.500 Euro** ist bis zum **01.07.2022** (1.000 Euro sind bereits hinterlegt sodass noch zusätzlich 500 Euro zu hinterlegen sind) beim Verpächter zu hinterlegen, sollte dies nicht erfolgen treten der Pachtvertrag sowie das Pachtverhältnis nicht in Kraft.

Die Verpächter sind jedoch berechtigt, das Pachtverhältnis einseitig unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von **drei Monaten** für aufgelöst zu erklären, wenn

- a.) sich ein unwirtschaftliches Verhältnis zwischen dem Aufwand für die Erhaltung des Pachtobjektes in einem brauchbarem Zustand und den Pachteinnahmen ergibt.
- b.) die Pächterinnen ausziehen oder versterben, aber ihre Familienangehörigen oder sonstige Angehörige beabsichtigen das Pachtobjekt weiter zu nutzen;
- c.) der Pachtgegenstandes weiter gegeben wird.
- d.) das Pachtobjekt für einen längeren Zeitraum (länger als ein halbes Jahr) nicht bewohnt wird.
- e.) bei einem Verkauf des Objektes.
- f.) bei einer **Vernachlässigung der Liegenschaft incl. des Gartens** (verglichen wird mit einer ortsüblich gepflegten Liegenschaft sowie Garten).
- g.) bei **eigenwilligen Änderungen** am Pachtobjekt, die nicht mit dem Eigentümer abgesprochen sind.
- h.) bei Verwendung des **Gartengrundstückes** sowie gesamten **Parzelle als Lagerfläche** für diverse Gegenstände und Gerätschaften, **dabei wird die vereinbarte gesamte Kautions in Höhe von 1.500 automatisch einbehalten und als Aufwandsentschädigung für die Säuberung des Grundstückes und für die Entsorgung des Gelagerten verwendet.**

Die Verpächter sind berechtigt, das Pachtverhältnis einseitig mit **sofortiger Wirkung** aufzulösen, wenn

- a.) das Bestandsobjekt aus technischen Gründen einsturzgefährdet oder abbruchreif ist;
- b.) der Pächter vom Pachtobjekt einen erheblichen nachteiligen Gebrauch machen;
- c.) bei einem Pachtzinsrückstand trotz Mahnung von länger als einem Monat;

Seitens des Pächters kann das Pachtverhältnis aufgelöst werden, wenn das Bestandsobjekt durch höhere Gewalt oder aus vom Vorpächter zu vertretenen Gründen zum bedungenen Gebrauch zur Gänze oder überwiegend ungeeignet wird.

In diesem Fall steht dem Pächter jedoch keinerlei Schadensersatzanspruch gegen die Verpächter zu.

Für den Pächter gilt für die Beendigung des Pachtverhältnisses eine Kündigungsfrist von drei Monaten.

### III. Pachtzins

Als Pachtzins wird ein **Betrag von 1.200 Euro** jährlich vereinbart und ist halbjährlich im Voraus zu begleichen.

Als Gradmesser für die Veränderung dient die Entwicklung des Verbraucherpreisindex 2016. Ausgangswert für die Berechnung der Wertsicherung ist der Monat des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5 %. Das bedeutet, dass nur Indexänderungen von mehr als 5 % zu einer Anpassung führen können. Bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

#### **Nebenkosten:**

Neben dem Pachtzins von 1.200 Euro jährlich übernimmt der Pächter die Bezahlung der für die Liegenschaft **vorgeschriebenen Grundsteuern** und **Müll- Wasser- und Abwassergebühren**. Diese sind grundsätzlich direkt bei der Marktgemeinde Prambachkirchen zu begleichen, sollten diese nicht möglich sein sind diesen dem Verpächter halbjährlich gleichzeitig mit der Bezahlung des Pachtzinses im Voraus zu überweisen. Dasselbe gilt für allfällig entstehende **Kosten für Rauchfangkehrung**. Die Kosten für Strom und Heizung sind vom Pächter gesondert zu tragen.

### IV. Benützung und Veränderung

Der Pächter darf den Pachtgegenstand nur für eigene Zwecke benützen, die Weitergabe ist nicht zulässig.

Eine Haustierhaltung über zwei Katzen einem Hund bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Verpächters. Blut- und Schweißhunde dürfen grundsätzlich nicht gehalten werden.

Der Elektrobezug ist vom Pächter unmittelbar nach Pachtbeginn direkt bei dem Energieversorgungsunternehmen auf dessen Namen anzumelden. Der Pächter verpflichtet sich, den Energiebezug während der Pachtdauer auf seine Kosten aufrechtzuerhalten.

Bauliche Veränderungen, Änderungen an den Installationsanlagen des Pachtgegenstandes sowie Veränderung der Außenfassade dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem Verpächter und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Der Pächter haftet in diesem Zusammenhang für die Einhaltung einschlägiger verwaltungsbehördlichen Vorschriften, z.B.

der Bauordnung. **Ein Aufwendersatz für derartige Veränderungen wird grundsätzlich nicht geleistet.**

Sollte der Verpächter aufgrund einer Nichteinhaltung der übernommenen Verpflichtungen durch den Pächter von einer Verwaltungsbehörde in Anspruch genommen werden, erklärt der Pächter, ihn diesbezüglich schad – und klaglos zu halten.

## V. Erhaltung und Rückstellungen

Der Pächter ist verpflichtet, den Pachtgegenstand und die darin befindlichen Installationen und Einrichtungen auf eigene Kosten zu warten und instand zu halten. Dies gilt nicht sofern ernste Schäden des Hauses auftreten, in diesem Fall ist der Pächter verpflichtet, dem Verpächter unverzüglich Anzeige zu erstatten, widrigenfalls sie schadenersatzpflichtig werden. Der Pächter haftet für alle Schäden, die dem Verpächter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Pachtgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Pächter oder diesem zuzurechnenden dritten Person entstehen. Allfällige Beschädigungen haben sie unverzüglich auf eigenen Kosten zu beheben.

Sollten während den **Wintermonaten** das Haus nicht bewohnt werden, sind vom Pächter entsprechende **Vorkehrungen zu treffen, sodass keine Schäden am Haus entstehen.** Eine Mindesttemperierung der Wohnräume hat zu erfolgen. In den nicht beheizten Räumen ist die Wasserinstallation zu entleeren.

Der Pachtgegenstand samt den bei Pachtbeginn vorhandenen Einrichtungen und Gegenständen sind bei Pachtende besenrein und geräumt von eigenen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Sämtliche Wohnräume sind neu weiß auszumalen. Sämtliche bei Pachtbeginn vorhandene Einrichtungsgegenstände sind bei Pachtende im Haus zu belassen, eine Inventarliste wird gemeinsam erstellt.

Der Pachtgegenstand ist prinzipiell in dem Zustand, wie er vom Verpächter übernommen worden ist, zurückzustellen. Davon ausgenommen sind Veränderungen aufgrund normaler Abnutzung und solche, denen der Verpächter die Zustimmung erteilt hat.

Der Pächter verpflichtet sich den Garten regelmäßig zu pflegen. Sie sind berechtigt Veränderungen vorzunehmen. Eine umfangreiche Entfernung vorhandener Bepflanzungen durch den Pächter bedarf aber der Zustimmung des Verpächters.

Die Errichtung von Gartenschuppen, Car-Ports etc. im Garten bedarf der vorherigen Zustimmung.

**Auf dem Grundstück darf grundsätzlich kein Müll sowie Unrat, sperrige Gegenstände, Baumaterialien, Gerätschaften sowie sonstige Gegenstände und dergleichen längerfristig gelagert werden. Die Parzelle darf keinesfalls als Lager –u. Abstellplatz von diversen**

**Gegenständen und Gerätschaften verwendet werden. Das Grundstück ist ausschließlich als Gartenanlage zu verwenden. Die Nichteinhaltung bewirkt einen sofortigen Kündigungsgrund mit einer automatischen Einhaltung der gesamten Kautions in Höhe von 1.500 Euro.**

## VI. Sonstiges

Der Pächter hinterlegt bei Pachtbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Verpächters eine **Kaution in Höhe von 1.500 Euro**, über deren Erhalt gesondert quittiert wird. Der Verpächter ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Pächter nicht erfüllt zu befriedigen.

Die Kaution wird zum Zinssatz eines Sparbuches für täglich fällige Guthaben verzinst und dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses und Feststellung, dass keine Forderungsrückstände bestehen, zurückerstattet.

Der Pächter hat das Betreten des Pachtgegenstandes durch die Verpächter oder deren Beauftragten aus wichtigen Gründen, zu gestatten. Dasselbe gilt für Handwerker zur Durchführung notwendiger Arbeiten.

Bei sofort notwendigen Arbeiten im Haus oder im Garten kann das Haus oder Grundstück vom Verpächter auch ohne Ankündigung betreten werden,

Auf die Bestimmungen des Meldegesetzes hinsichtlich der An- und Abmeldung des Wohnsitzes wurde der Pächter aufmerksam gemacht.

Der Pächter verpflichtet sich, die diesbezüglichen Vorschriften einzuhalten.

Die Kosten der Vergebührung des Pachtvertrages tragen der Pächter und die Verpächter gemeinsam.

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Verpächter

\_\_\_\_\_  
Pächter

Der Pächter bestätigt den Erhalt von \_\_\_\_\_ Stk. Schlüsseln.

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

Der Verpächter bestätigt den Erhalt der Kaution von Euro \_\_\_\_\_  
in bar.

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_