

ROHENTWURF vom 31.01.2024

Selbstberechnet zu:
Steuernummer: 193/3745
Lfd. Nr.:
Gebühr €:
Wien, am
Durchgeführt von Lattenmayer, Luks &
Enzinger Rechtsanwälte GmbH,
Tuchlauben 13, 1010

BESTANDVERTRAG Einfamilienhaus zur eigenen Wohnraumnutzung

abgeschlossen zwischen:

- dem **Chorherrenstift Klosterneuburg**
in 3400 Klosterneuburg, Stiftsplatz 1 als „**Bestandgeber**“ einerseits und
- [Name], [Geburtsdatum], [Adresse], E-Mailadresse, Telefonnummer, UID
[Name], [Geburtsdatum], [Adresse], E-Mailadresse, Telefonnummer, UID
zusammen nachfolgend kurz] als „**Bestandnehmer**“ andererseits wie folgt:

Der *Bestandnehmer* stimmt der Zusendung der Bestandszinsvorschrift per E-Mail an die in diesem Vertrag genannte E-Mailadresse [•] zu.

I. Bestandgegenstand

Der *Bestandgeber* gibt und der *Bestandnehmer* nimmt die stiftliche Grundfläche, mit der Grundstücksadresse **1210 Wien, Hühnersteig 7**:

GSt. 348/1	EZ. 204	im Ausmaß von 370 m ²
GSt. 348/2	EZ. 204	<u>im Ausmaß von 71 m²</u>
		insgesamt 441 m ²
		=====

Katastralgemeinde: **0 1 6 1 4 Schwarze Lackenau**

Objektnummer: **14725**

intern bezeichnet mit **2 1 2 5 6 5** (vormals K.B. **10-4915**), Ereignis Nr. **12/2024**, wie im Plan in **Anlage ./1** orange hinterlegt (der „**Bestandgrund**“) in Bestand.

Der *Bestandgeber* übernimmt keine wie immer geartete Haftung für die Richtigkeit der Grundstücksdaten, das Ausmaß und die Bodenbeschaffenheit des

ROHENTWURF vom 31.01.2024

Bestandgrundes sowie für eine bestimmte Eignung, Widmung, Verwendbarkeit, Beschaffenheit oder Bebaubarkeit dessen.

Auf dem *Bestandgrund* sind oder werden jedenfalls nicht mehr als zwei selbstständige Wohnungen errichtet. Die Bestimmungen des MRG finden daher auf diesen Bestandvertrag keine Anwendung.

Der Bestandnehmer nimmt zur Kenntnis, dass der Bestandgrund ein Leitungsrecht betreffend Fernmeldekabel besteht. Er verzichtet darauf, in diesem Zusammenhang Ansprüche, welcher Art immer, gegen den Bestandgeber zu erheben.

II. Bestandzweck

Die Bestandgabe erfolgt zur Benützung des *Bestandgrundes* für ein **Einfamilienhaus zur eigenen Wohnraumnutzung** (der „**Bestandzweck**“). Eine Abänderung des *Bestandzweckes* bedarf der Zustimmung des *Bestandgebers*.

Der *Bestandnehmer* darf den ausschließlich zum Bestandzweck benutzbaren *Bestandgrund* und das Superädifikat, ausgenommen

- (i) mit einer Hypothek der finanzierenden Bank für die Finanzierung des Superädifikates oder einer sonstigen Immobilie (dh Ankauf oder Baumaßnahmen) und,
- (ii) sofern es in diesem Vertrag vorgesehen ist, mit der in diesem Vertrag mit Zustimmung des *Bestandgebers* erlaubten Belastungen, nicht belasten, insbesondere auch nicht mit einem Veräußerungs- und Belastungsverbot nach § 364c ABGB.

Der *Bestandgeber* kann gegenüber einer finanzierenden Bank nur **eine** rechtsverbindliche Erklärung (in der Folge kurz „RVE“ genannt) abgeben. Im Zusammenhang mit dem Verkauf des auf dem *Bestandgrund* errichteten Superädifikates wird seitens des *Bestandgebers* keine RVE zur Finanzierung einer anderen Immobilie abgegeben.

III. Bestanddauer

Das Bestandverhältnis beginnt am **01.03.2024** und wird auf **u n b e s t i m m t e D a u e r** abgeschlossen.

Die Vertragsparteien sind berechtigt, das Bestandverhältnis unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalenderjahres schriftlich aufzukündigen. Der *Bestandgeber* verzichtet für die Dauer von **60 Jahren**, gerechnet ab Bestandzinsverrechnungsbeginn gemäß **Punkt V.** dieses Vertrages, auf sein Kündigungsrecht, sodass der Kündigungsverzicht seitens des *Bestandgebers* am **30.06.2084** endet. Dieser Kündigungsverzicht des *Bestandgebers* gilt nur solange, als der *Bestandnehmer* auch Eigentümer des *Superädifikates* ist. Fallen die Personen des *Bestandnehmers* und jene des Eigentümers des *Superädifikates* auseinander, kann der *Bestandgeber* den Vertrag unter Einhaltung der oben genannten Kündigungsfristen und -Termine ordentlich kündigen.

ROHENTWURF vom 31.01.2024

Der *Bestandgeber* ist berechtigt, unbeschadet allfälliger sonstiger Ersatzansprüche, das Bestandverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist vorzeitig aufzulösen, wenn:

1. der *Bestandnehmer* den Bestandzins teilweise oder zur Gänze trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer 30-tägigen Nachfrist vor deren Ablauf nicht bezahlt, oder
2. der *Bestandnehmer* den *Bestandgrund* zu einem anderen als dem im **Punkt II.** vereinbarten *Bestandzweck* benützt oder den *Bestandgrund* oder das Superädifikat, anders als gemäß **Punkt II.** erlaubt, belastet, oder
3. der *Bestandnehmer* nicht Eigentümer des *Superädifikates* ist, oder
4. der *Bestandnehmer* die notwendige Pflege des *Bestandgrundes* derart vernachlässigt, dass eine Verwahrlosung eintritt, oder
5. der *Bestandnehmer* dem *Bestandgeber* den grundbuchgerichtlichen Beschluss betreffend die Urkundenhinterlegung des Kaufvertrages über das auf dem *Bestandgrund* befindlichen Superädifikat nicht binnen 1 Jahr, gerechnet ab Beginn des Bestandverhältnisses, vorlegt, oder
6. der *Bestandnehmer* gegen Bestimmungen der **Punkte VI., VII. oder VIII.** dieses Bestandvertrages verstößt, oder
7. der *Bestandnehmer* sich dem *Bestandgeber* gegenüber etwas Schwerwiegendes zuschulden kommen lässt, was diesem die Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses unzumutbar macht, oder
8. wenn über das Vermögen des *Bestandnehmers* ein Insolvenzverfahren rechtskräftig eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird, es sei denn, der Bestandzins wird im Falle eines Sanierungsverfahrens in voller Höhe weiter bezahlt, oder
9. gemäß § 1118 ABGB, oder
10. bei Vorliegen der in § 30 MRG angeführten Kündigungsgründe. Festgehalten wird in diesem Zusammenhang, dass die Kündigungsgründe des § 30 MRG nur für das Recht der außerordentlichen Kündigung analog anwendbar sind, nicht jedoch bei ordentlicher Kündigung.

IV. Bestandnehmerwechsel in Form der Übertragung des Bestandgrundes an Dritte

1. Jeglicher Bestandnehmerwechsel in Form der Übertragung des *Bestandgrundes* durch den *Bestandnehmer* an einen Dritten in welcher Form auch immer ist unzulässig.
2. Der *Bestandgeber* ist, sofern der vorliegende Vertrag noch aufrecht ist, während der Kündungsverzichtszeitdauer gemäß **Punkt III.** des vorliegenden Vertrages bereit, sofern der Ehegatte, Lebensgefährte (als Lebensgefährte im Sinne dieses Vertrages gilt jene Person, die in den letzten drei Jahren vor (i) dem Tod des *Bestandnehmers* oder (ii) der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung des Superädifikates durch den *Bestandnehmer* auf den Lebensgefährten, in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft mit dem *Bestandnehmer* gelebt hat und das auf dem *Bestandgrund* befindliche Superädifikat als Hauptwohnsitzobjekt genutzt hat), der eingetragene Partner oder ein gesetzlich erbberechtigtes Kind oder Enkelkind (daher auch adoptierte Kinder, jedoch keine Pflege-, Paten- oder Stiefkinder, in der Folge werden Kinder und Enkelkinder immer in

ROHENTWURF vom 31.01.2024

diesem Sinne verstanden) des *Bestandnehmers* das Superädifikat im Erbweg oder im Wege einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung erwirbt, mit diesem als neuem Eigentümer des Superädifikates einen neuen, unbefristeten Bestandvertrag, mit einem Verzicht des *Bestandgebers* auf die ordentliche Kündigung bis zum Ende der im vorliegenden Vertrag vereinbarten Kündigungsverzichtszeitdauer (d.h. unter Anrechnung der bereits verstrichenen Kündigungsverzichtszeitdauer) abzuschließen, der ausschließlich in den folgenden Vertragspunkten, nämlich Vertragszweck gemäß **Punkt II.**, restliche Kündigungsverzichtszeitdauer gemäß **Punkt III.**, Bestandzins und Anpassung des Bestandzinses (Wertsicherung und Anpassung des Bestandzinses nach Ablauf der Kündigungsverzichtszeitdauer) gemäß **Punkt V.**) mit dem vorliegenden Vertrag wesensgleich ist, wenn nachstehende Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

- Volljährigkeit des gesetzlich erbberechtigten Kindes oder Enkelkindes, und
- Erwerb von 100% des Eigentumsrechtes am Superädifikat samt Urkundenhinterlegung durch das gesetzlich erbberechtigte Kind und/oder Enkelkind, und/oder den Ehegatten, und/oder den Lebensgefährten, und /oder den eingetragenen Partner des *Bestandnehmers* und
- vorbehaltlose Auflösung des bestehenden Bestandvertrages mit sämtlichen *Bestandnehmern* und allenfalls im Erbweg und/oder aufgrund gesetzlicher Regelungen eingetretener beziehungsweise eintrittsberechtigter Personen (z.B. weitere Erben, Eintrittsberechtigte aufgrund zwingender gesetzlicher Bestimmungen), und
- falls eine rechtsverbindliche Erklärung seitens des *Bestandgebers* im Zusammenhang mit der Finanzierung des Superädifikates abgegeben wurde, das Vorliegen der schriftlichen Zustimmung (per E-Mail an die Adresse iv@stift-klosterneuburg.at samt Lesebestätigung reicht aus) der berechtigten Bank beim *Bestandgeber* und
- alle Verpflichtungen (insbesondere Zahlungsverpflichtungen) aus diesem Vertrag bis zur Übertragung durch den *Bestandnehmer* erfüllt wurden.

In diesem Fall gilt der unter **Punkt V. Absatz 1** des vorliegenden Vertrages vereinbarte wertgesicherte Bestandzins für die restliche Kündigungsverzichtszeitdauer weiter, wobei dieser für die Zukunft weiterhin nach **Punkt V.** des vorliegenden Vertrages wertgesichert wird.

Nach Ablauf der Kündigungsverzichtszeitdauer gelten die Regelungen über den vereinbarten Bestandzins gemäß **den letzten 3 (drei) Absätzen des Punkt V.** des vorliegenden Vertrages (Bestandzinsanpassung nach Ablauf der Kündigungsverzichtszeitdauer).

3. Der *Bestandgeber* ist, sofern der vorliegende Vertrag noch aufrecht ist, bereit, mit dem künftigen Erwerber des Superädifikats, sofern die Sonderregeln **gem. Punkt IV. Zif. 2** nicht zur Anwendung gelangen, einen neuen, unbefristeten Bestandvertrag, mit einem Verzicht des *Bestandgebers* auf die ordentliche Kündigung für 60 Jahre abzuschließen, der ausschließlich in den folgenden Vertragspunkten, nämlich Vertragszweck gemäß **Punkt II.**, Anpassung des Bestandzinses (Wertsicherung und Anpassung des Bestandzinses nach Ablauf der Kündigungsverzichtszeitdauer) gemäß **Punkt V.** mit dem vorliegenden Vertrag wesensgleich ist, wenn nachstehende Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

- Volljährigkeit des Erwerbers, und

ROHENTWURF vom 31.01.2024

- Erwerb von 100% des Eigentumsrechtes am Superädifikat samt Urkundenhinterlegung durch den Erwerber und
- vorbehaltlose Auflösung des bestehenden Bestandvertrages mit sämtlichen *Bestandnehmern* und/oder aufgrund gesetzlicher Regelungen eingetretener beziehungsweise eintrittsberechtigter Personen (z.B. weitere Erben, Eintrittsberechtigte aufgrund zwingender gesetzlicher Bestimmungen), und
- falls eine rechtsverbindliche Erklärung seitens des *Bestandgebers* im Zusammenhang mit der Finanzierung des Superädifikates abgegeben wurde, das Vorliegen der schriftlichen Zustimmung (per E-Mail an die Adresse iv@stift-klosterneuburg.at samt Lesebestätigung reicht aus) der berechtigten Bank beim *Bestandgeber* und
- alle Verpflichtungen (insbesondere Zahlungsverpflichtungen) aus diesem Vertrag bis zur Übertragung durch den *Bestandnehmer* erfüllt wurden, und
- Einigung zwischen dem Erwerber und dem *Bestandgeber* über die Höhe des jährlichen Bestandzinses; bei der Kalkulation des jährlichen Bestandzinses wird sich der *Bestandgeber* an 3 % des Verkehrswerts des *Bestandgrundes* (Verkehrswert des *Bestandgrundes* ohne Berücksichtigung des Superädifikats, aber unter Berücksichtigung der erzielbaren Nutzflächen auf dem *Bestandgrund*) im Zeitpunkt der Übertragung des Superädifikats orientieren.

4. Sämtliche Bestimmungen dieses Vertragspunktes im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Superädifikates sowie Abschluss des Bestandvertrages mit dem Erwerber gelten nach Maßgabe des **Punktes VIII.** des vorliegenden Vertrages.

V. Bestandzins

Als jährlicher Bestandzins wird der Betrag von **€ 7.100,10 (Euro Siebentausendeinhundert 10/100)** zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich geltenden Höhe (derzeit 20%) vereinbart, zahlbar in zwei Teilbeträgen, **jeweils am 1. Jänner und 1. Juli eines jeden Kalenderjahres** im Vorhinein (nachfolgend „**Fälligkeitstermine**“ genannt).

Zuzüglich zum Bestandzins hat der *Bestandnehmer* die auf den *Bestandgrund* entfallenden Steuern, öffentlichen Gebühren und Abgaben (das sind: Abfallwirtschaftsgebühren, Grundsteuer, Bodenwertabgabe, Kanal- bzw. Abwassergebühren, Wassergebühren) und Anliegerleistungen aufgrund öffentlicher rechtlicher Vorschriften, sei es durch Bund, Land, oder Gemeinde, die dem *Bestandgeber* oder dem Gebäudeeigentümer (*Bestandnehmer*) vorgeschrieben werden (insbesondere gemäß der jeweils anwendbaren Bauordnung oder den sonstigen baurechtlichen Bestimmungen) zu zahlen bzw. dem *Bestandgeber* zu ersetzen. Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall, dass in Zukunft in Bezug auf den Bestandgrund neue Steuern, öffentlichen Gebühren und Abgaben dem *Bestandgeber* als Eigentümer des *Bestandgrundes* vorgeschrieben werden sollten, sich der Bestandnehmer verpflichtet gegen Nachweis der entsprechenden Vorschreibung die auf seinen *Bestandgrund* entfallenden Kosten dem *Bestandgeber* zu ersetzen. Sollte zur rechtswirksamen Vereinbarung die Unterfertigung eines Nachtrags erforderlich sein, so erklären sich beide Vertragsparteien bereit einen derartigen Nachtrag abzuschließen. Die Kosten der Nachtragserstellung hat der *Bestandgeber*

ROHENTWURF vom 31.01.2024

zu tragen. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass die jährliche Grundsteuer derzeit € 21,80 beträgt.

Klarstellend wird festgehalten, dass keine Umsatzsteuer verrechnet wird, sofern dies nicht aufgrund einer gesetzlichen Regelung vorgeschrieben wird.

Als Bestandzinsverrechnungsbeginn gilt der **01.07.2024** (nachfolgend „**Bestandzinsverrechnungsbeginn**“ genannt).

Zum Schutze gegen Währungsänderungen oder Währungsentwertungen wird vereinbart, dass der Bestandzins gem. **Absatz 1** und die Mahnspesen in Relation zum jeweils von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Index der **Verbraucherpreise 2020** oder zu einem an dessen Stelle tretenden Index zu bringen ist. Die Wertsicherung erfolgt gemäß **Verbraucherpreisindex 2020**. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die **für den Monat der allseitigen Vertragsunterfertigung verlautbarte Indexzahl**, wobei das Datum der Unterfertigung des vorliegenden Bestandvertrages durch die zuletzt unterfertigende Vertragspartei ausschlaggebend ist (nachfolgend „**Ausgangsbasis**“ genannt). Die Referenzmonate für die halbjährliche Wertsicherung sind die jeweils für Februar und August verlautbarten Indexzahlen des **Verbraucherpreisindex 2020** (der jeweilige Monat wird nachfolgend „**Referenzmonat**“ genannt).

Für den Fall, dass der Bestandzinsverrechnungsbeginn zeitlich nach dem Abschluss dieses Vertrages oder im selben Monat des Abschlusses dieses Bestandvertrages erfolgt, gilt: Die erstmalige Wertsicherung des Bestandzinses gemäß **Punkt V. Absatz 1** erfolgt zum nächstmöglichen Fälligkeitstermin nach dem Bestandzinsverrechnungsbeginn. Die erste Wertsicherung erfolgt so, **dass die für den am nächsten vor diesem Fälligkeitstermin liegenden Referenzmonat verlautbarte Indexzahl mit der Ausgangsbasis zu vergleichen ist** (zum Beispiel: Abschluss des Vertrages ist am 15. Jänner eines Jahres; Bestandzinsverrechnungsbeginn ist der 1. Juli desselben Jahres; der nächstmögliche Fälligkeitstermin nach Bestandzinsverrechnungsbeginn ist der 1. Jänner des Folgejahres; der Vergleichswert für die Wertsicherung, der mit der Ausgangsbasis zu vergleichen ist, ist der Wert vom Referenzmonat August, der vor diesem Fälligkeitstermin liegt.).

Für den Fall, dass der Bestandzinsverrechnungsbeginn zeitlich vor dem Monat des Abschlusses dieses Vertrages erfolgt, gilt: Die erstmalige Wertsicherung des Bestandzinses gemäß **Punkt V. Absatz 1** erfolgt zum zweitmöglichen Fälligkeitstermin nach dem Abschluss dieses Bestandvertrages. Die erste Wertsicherung erfolgt so, **dass die für den am nächsten vor diesem zweitmöglichen Fälligkeitstermin liegenden Referenzmonat verlautbarte Indexzahl mit der Ausgangsbasis zu vergleichen ist** (zum Beispiel: Bestandzinsverrechnungsbeginn ist der 1. Jänner eines Jahres; der Abschluss des Vertrages erfolgt am 15. März desselben Jahres; die erste Wertsicherung erfolgt zum zweitmöglichen Fälligkeitstermin nach dem Abschluss des Vertrages, das ist der 1. Jänner des Folgejahres; der erstmalige Vergleichswert für die Wertsicherung, der mit der Ausgangsbasis zu vergleichen ist, ist der Wert vom Referenzmonat August, der am nächsten vor diesem zweiten Fälligkeitstermin liegt.).

Für die Berechnung der jeweiligen Folgevorschreibungen zum nächsten Fälligkeitstermin ist die für den am nächsten davor liegenden Referenzmonat verlautbarte Indexzahl heranzuziehen (d.h. für die Folgevorschreibungen am 1. Jänner

ROHENTWURF vom 31.01.2024

ist die für August des jeweiligen Vorjahres verlaubliche Indexzahl und für die Berechnung der Folgevorschriften am 1. Juli ist die für Februar des jeweils laufenden Jahres verlaubliche Indexzahl heranzuziehen). Die neue Indexzahl bildet jeweils die Basis für die Errechnung der weiteren Wertsicherung.

In den ersten beiden Monaten nach der allseitigen Vertragsunterfertigung des Bestandsvertrages findet in allen oben angeführten Fällen keine Bestandszinserhöhung aufgrund der Wertsicherung statt.

Ebenso verpflichtet sich der *Bestandnehmer* allfällige Parzellierungskosten, die Kosten der Herstellung der Höhenlage, sowie Aufschließungskosten, Anliegerleistungen, die Kosten für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sowie die Kosten der Herstellung der Zuleitung zum *Bestandgrund* zu bezahlen.

Der *Bestandnehmer* verpflichtet sich, sämtliche im Zusammenhang mit der Bauplatzschaffung entstehenden Kosten (insbesondere Kosten des Grundankaufs zur Erfüllung der Abtretungsverpflichtungen oder die im Zusammenhang damit stehende Ersatzleistung, Kosten der Vermessung und grundbücherlichen Durchführung etc.), zu bezahlen.

Mit dem Abschluss dieses Bestandsvertrages werden sämtliche allfällige vorherige Vereinbarungen zwischen *Bestandgeber* und *Bestandnehmer* über den *Bestandgrund* aufgelöst. Zahlungsverpflichtungen des *Bestandnehmers* aus Vorperioden werden durch diesen Bestandsvertrag nicht berührt. Der *Bestandnehmer* verzichtet auf allfällige wie immer geartete Forderungen gegen den *Bestandgeber* aus Zeiträumen vor Abschluss dieses Bestandsvertrages.

Der *Bestandnehmer* ermächtigt den *Bestandgeber* Zahlungen vom Konto des *Bestandnehmers* bei der Bank: (IBAN: , BIC:), lautend auf , mittels SEPA-Lastschrift einzuziehen. Zugleich weist der *Bestandnehmer* seine Bank an, die vom *Bestandgeber* auf das Konto des *Bestandnehmers* gezogenen SEPA-Lastschriften einzulösen.]

Der *Bestandnehmer* hat bei Zahlungsverzug Verzugszinsen in der Höhe der gesetzlichen Verzugszinsen gemäß § 1000 ABGB (derzeit 4% p.a.) auf den fälligen Betrag ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit bis zum Eingang auf dem Bankkonto des *Bestandgebers* zu bezahlen. Weiters hat der *Bestandnehmer* Mahnspesen in Höhe von **EUR 15,00** für die erste Mahnung und jeweils **EUR 25,00** für jede weitere Mahnung zu bezahlen und jene notwendigen Ausgaben und Kosten, die der *Bestandgeber* im Zusammenhang mit zweckentsprechenden Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen zur Durchsetzung der Zahlungsverpflichtung entstehen, das sind Kosten eines Inkassobüros, (vor-)prozessuale Anwaltskosten und Gerichtsgebühren, dem *Bestandgeber* zu ersetzen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

Erfolgt eine Zahlung des *Bestandnehmers* ohne Widmung durch den *Bestandnehmer*, gilt die am längsten fällige Forderung als zuerst getilgt, wobei eingehende, ungewidmete Zahlungen zuerst auf Zinsen, dann auf Kosten und dann auf Kapital angerechnet werden. Widmungserklärungen des *Bestandnehmers* sind zu berücksichtigen, sofern der *Bestandgeber* der Widmung nicht widerspricht.

ROHENTWURF vom 31.01.2024

Im Falle des Erwerbes des Eigentumsrechtes am Superädifikat im Erbweg durch Verwandte in gerader Linie bis zum zweiten Grad des *Bestandnehmers* (seine Kinder und seine Enkelkinder) kann der *Bestandgeber* im Bedarfsfall nach seinem freiem Ermessen auf Antrag des Erwerbers zweimalig eine auf ein Jahr befristete adäquate Reduzierung des jährlichen Bestandszinses gewähren, die den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Erwerber entsprechen soll, wobei im Einzelfall eine Reduzierung des jährlichen Bestandszinses auf maximal bis zu 25 % des jährlichen Haushaltseinkommens gewährt werden kann. Unter dem Haushaltseinkommen wird die Summe aller Einkommen des *Bestandnehmers* sowie sämtlicher mit diesem auf dem *Bestandgrund* lebenden Personen (in der Folge kurz „**Haushaltsangehörige**“ genannt) verstanden. Für die Prüfung der Voraussetzungen ist der *Bestandgeber* berechtigt, vom *Bestandnehmer* und dessen Haushaltsangehörigen Unterlagen und Auskünfte zur Prüfung des Haushaltseinkommens und des Vermögens des *Bestandnehmers* und dessen Haushaltsangehörigen einzufordern, und hat der *Bestandnehmer* und dessen Haushaltsangehörige alle erforderlichen Unterlagen dem *Bestandgeber* zu übermitteln. Als Einkommen gilt dabei das Einkommen im Sinne des § 2 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes („WWFSG“) zuzüglich Bezügen oder Beihilfen nach § 3 Abs. 1 Zif 3 lit a des Einkommenssteuergesetzes („EStG“), Erstattungsbeiträgen und Sachleistungen nach § 3 Abs. 1 Z 4 lit b) bis d) EStG sowie öffentlich-rechtliche Leistungen, die an die Stelle des Arbeitseinkommens treten (wie beispielsweise Pensionen und Renten, Arbeitslosenunterstützung, Notstandshilfe, Sozialhilfe, Krankengeld, Karenz- und Wochengeld). Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass kein Erbe sein Superädifikat verkaufen muss und obdachlos wird, weil er wirtschaftlich nicht in der Lage ist, den Bestandszins aufzubringen. Diese Regelung ist sozial motiviert und soll nicht zu Missbrauch führen. Diese Regelung gilt auch für den Erwerber und im selben Haushalt wohnende Ehegatten oder Lebensgefährten. Diese Regelung stellt keine Verpflichtung des *Bestandgebers* dar und kann vom *Bestandgeber* jederzeit unbegründet abbedungen werden. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf diese vorübergehende Bestandszinsreduzierung. Der *Bestandgeber* behält sich ausdrücklich vor, bei Verdacht eines Umgehungsgeschäftes oder sonstigen Missbrauchsfalls keine Bestandszinsreduzierung gemäß diesem Absatz zu gewähren. Diese Bestimmung gilt nur, wenn der/die Erwerber einen dringenden Eigenwohnbedarf am Superädifikat hat/haben und dieses als Hauptwohnsitzobjekt nutzt/nutzen.

Mehrere *Bestandnehmer* haften dem *Bestandgeber* zur ungeteilten Hand.

Der Bestandszins ist ab dem Ablauf der im **Punkt III.** genannten Dauer des Kündigungsverzichtes und danach jeweils ab dem Ablauf von weiteren 30 Jahren auf Wunsch von einer der Vertragsparteien jeweils einvernehmlich neu zu bemessen (sollte kein Wunsch auf Neubemessung des Bestandszinses von einer der Vertragsparteien erfolgen, dann ist der zuletzt indexierte Bestandszins bis zur Neufestsetzung weiter heranzuziehen).

Können sich die Vertragsparteien binnen 4 Wochen ab Beginn der Ausverhandlung des Bestandszinses auf keinen neuen Bestandszins einigen, bestimmt der *Bestandgeber* einen unabhängigen gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Gebiet der Immobilienbewertung zur Ermittlung und Feststellung des angemessenen Bestandszinses nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) in der jeweils geltenden Fassung oder nach einer allfälligen an dessen Stelle tretenden vergleichbare gesetzlichen Regelung unter Heranziehung des Bodenwertes

ROHENTWURF vom 31.01.2024

(Verkehrswert des *Bestandgrundes* ohne Berücksichtigung des Superädifikats, aber unter Berücksichtigung der erzielbaren Nutzflächen auf dem *Bestandgrund*). Der neue jährliche Bestandzins beträgt 3% (in Worten: drei Prozent) des durch den Sachverständigen ermittelten Verkehrswertes des *Bestandgrundes*. Der *Bestandnehmer* hat das Recht, binnen 14 Kalendertagen ab Bestellung des Sachverständigen begründete Bedenken gegen dessen Bestellung schriftlich zu äußern. In diesem Fall hat der *Bestandnehmer* binnen weiterer 14 Kalendertage einen unabhängigen gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Gebiet der Immobilienbewertung zu bestimmen, der gemeinsam mit dem vom *Bestandgeber* bestellten Sachverständigen binnen angemessener Frist einen unabhängigen dritten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Gebiet der Immobilienbewertung zu bestimmen hat, der den angemessenen Bestandzins wie oben beschrieben ermittelt und feststellt. Diesfalls gilt der durch den dritten Sachverständigen festgestellte Bestandzins ab dem darauffolgenden Abrechnungszeitpunkt als für die Vertragsparteien verbindlich vereinbart. Äußert der *Bestandnehmer* innerhalb der oben genannten Frist keine begründeten Bedenken gegen den vom *Bestandgeber* bestellten Sachverständigen, oder benennt er nicht innerhalb der oben genannten Frist einen geeigneten Sachverständigen, gilt der vom ersten Sachverständigen ermittelte und festgestellte Bestandzins ab dem nächsten Abrechnungszeitpunkt als für die Vertragsparteien verbindlich vereinbart. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung und Feststellung des Bestandzinses gemäß dieser Bestimmung trägt der *Bestandnehmer*. Dieser so neu ermittelte Bestandzins unterliegt ebenfalls den Bestimmungen der Indexierung wie in **Punkt V.** angeführt.

Sollte der neue Bestandzins nicht sofort bei Beendigung des im **Punkt III.** angeführten Kündigungsverzichtes bzw. zum Ablauf der jeweiligen 30 Jahre für die Dauer von jeweils weiteren 30 Jahren neu festgesetzt worden sein, sondern erst innerhalb der jeweils weiteren 30 Jahre, dann gilt der neue Bestandzins nach dessen Festsetzung ab dem darauffolgenden Abrechnungszeitpunkt für die verbleibende Restdauer der 30 Jahre. [Beispiel: Der Bestandzins ist jeweils am 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres zu zahlen; die Kündigungsverzichtsdauer läuft am 30.06.2051 aus. Die Festsetzung des neuen Bestandzinses erfolgt jedoch erst im April 2053. Sodann ist der *Bestandgeber* berechtigt, den neuen Bestandzins ab 01.07.2053 vorzuschreiben. Zum Ablauf von 30 Jahren, gerechnet ab 01.07.2051 ist der *Bestandzins* auf Wunsch einer der Vertragsparteien wieder entsprechend den obigen Bestimmungen für die Dauer von 30 Jahren neu zu bemessen (sollte kein Wunsch auf Neubemessung des Bestandzinses von einer der Vertragsparteien erfolgen, dann ist der zuletzt indexierte Bestandzins bis zur Neufestsetzung weiter heranzuziehen)].

VI. Benützung und Instandhaltung

Der *Bestandnehmer* verpflichtet sich, den *Bestandgrund* jederzeit auf seine Kosten und ohne Anspruch auf Ersatz in gutem und benutzbarem Zustand zu erhalten und zu diesem Zwecke alle notwendigen Reparaturen durchzuführen und Schäden jedweder Art auf eigene Kosten zu beheben, und bei Beendigung des Bestandverhältnisses in ebensolchem Zustand unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung zu übergeben.

Es ist dem *Bestandnehmer* bekannt, dass er bei Bestandnahme des *Bestandgrundes*, die bereits von einem Vormann genutzt wurde, sich bei diesem über

ROHENTWURF vom 31.01.2024

die Lage von möglichen Einbauten, wie Kanal, Strom, Wasser und dergleichen informieren muss. Damit übernimmt er auch die Haftung für diese Einbauten.

Der *Bestandnehmer* hat Rohre und Leitungen, insbesondere Elektro- und Wasserinstallationen, sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, stets in betriebsfähigem Zustand zu erhalten und diese im Fall von Störungen unverzüglich sach- und fachgerecht in Stand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern. Werden vom *Bestandnehmer* gemäß diesem Bestandvertrag derartige Anlagen oder Installationen im oder am *Bestandgrund* vorgenommen, ist der *Bestandnehmer* zur Instandhaltung und Erneuerung auch dieser Anlagen verpflichtet. Leitungsverstopfungen bis zur Übergabestelle hat der *Bestandnehmer* auf seine Kosten zu beseitigen.

Der *Bestandnehmer* übernimmt jedwede Haftung für Schäden an Personen und Sachen, die durch auf dem *Bestandgrund* befindliche Bäume, Sträucher, Hecken und dergleichen entstehen. Er hat darüber hinaus auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass die auf dem *Bestandgrund* wachsenden Bäume, Sträucher und Hecken nicht in benachbarte Grundstücke (auch nicht ins öffentliche Gut oder die Allgemeinfläche) eindringen. Es obliegt ihm daher die Pflege, Schnitt, Fällung bzw. Entfernung dieser Bäume, Sträucher, Hecken und dergleichen. Diese Verpflichtung bezieht sich sowohl auf oberirdische Teile, wie Äste, als auch auf unterirdische Teile, wie Wurzeln. Insbesondere hält der *Bestandnehmer* den *Bestandgeber* von sämtlichen Ansprüchen Dritter (insbesondere angrenzender Nachbarn) in diesem Zusammenhang schad- und klaglos.

Jede Neupflanzung von Bäumen, die dem Wiener Baumschutzgesetz (oder dessen anwendbarer öffentlich-rechtlichen Nachfolgerregelung) unterliegen oder künftig unterliegen können, ist untersagt. Auf dem *Bestandgrund* zu Bestandvertragsbeginn bereits befindliche Bäume sind, falls sie noch nicht unter das Baumschutzgesetz fallen, so rechtzeitig zu entfernen (Verjüngung des Baumbestandes), dass sie künftig nicht unter den Schutzbereich des Baumschutzgesetzes fallen; falls die Bäume jedoch zu Bestandvertragsbeginn bereits unter das Baumschutzgesetz fallen, sind die entsprechenden gesetzlichen Regelungen vom *Bestandnehmer* einzuhalten. Gemäß § 2 Absatz 2 dieses Gesetzes ist der *Bestandnehmer* insbesondere zur Erhaltung des Baumbestandes auf dem *Bestandgrund* verpflichtet, soweit die Erhaltung aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen geboten ist; es obliegen dem *Bestandnehmer* aber auch sämtliche diesbezüglichen sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen und erklärt der *Bestandnehmer*, nichts zu tun, was den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen widerspricht. Sollte eine Baumentfernung notwendig werden, so verpflichtet sich der *Bestandnehmer* gegenüber dem *Bestandgeber* unwiderruflich sämtliche im Zusammenhang mit dem behördlichen Ansuchen zur Baumentfernung und Ersatzpflanzung stehenden Kosten und Auslagen (insbesondere auch für Gebühren, Gutachten, Entschädigungszahlungen etc.) auf eigene Kosten zu tragen. Der *Bestandnehmer* verpflichtet sich weiters Ersatzpflanzungen nicht auf anderen Bestandgründen des *Bestandgebers* vorzunehmen. Der *Bestandgeber* erteilt in diesem Sinne seine Zustimmung zur entsprechenden Baumentfernung. Der *Bestandnehmer* verpflichtet sich den *Bestandgeber* im Zusammenhang mit sämtlichen Agenden der Baumpflanzung, -erhaltung und -entfernung von sämtlichen Ansprüchen (auch Dritter) schad- und klaglos zu halten.

ROHENTWURF vom 31.01.2024

Dem *Bestandnehmer* ist es ausdrücklich untersagt, Sonderabfall, als auch gefährlichen Abfall, als auch umweltgefährdende Stoffe im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes, des Wasserrechtsgesetzes bzw. des jeweils landesgesetzlichen Bodenschutzgesetzes auf dem *Bestandgrund* abzulagern. Derartiger Sonderabfall, gefährlicher Abfall oder umweltgefährdende Stoffe ist rechtzeitig und so schadlos zu beseitigen, dass weder durch das Sammeln, noch durch das Beseitigen desselben Allgemeingefahren wie Gesundheitsgefährdung, Gefahren für Tiere, Pflanzen und die Umwelt etc. verursacht werden. Der *Bestandnehmer* haftet für alle Nachteile, die sich aus einer Verletzung dieser Bestimmung ergeben und verpflichtet sich den *Bestandgeber* diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Der *Bestandgeber* übernimmt jedenfalls keine Entsorgung von Kontaminationen, Altlasten, Einbauten, archäologischen Funden oder Kriegsrelikte, keine Entsorgungskosten und keine Kosten im Zusammenhang mit der Entsorgung. Der *Bestandnehmer* verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit der Entsorgung von Kontaminationen erforderlichen Maßnahmen zu treffen und sämtliche Entsorgungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Entsorgung zu tragen und hält den *Bestandgeber* diesbezüglich schad- und klaglos.

Das Baugrundrisiko übernimmt der *Bestandnehmer*. Es obliegt dem *Bestandnehmer* sich selbst über die Qualität und Beschaffenheit des *Bestandgrundes* zu informieren.

VII. Errichtung von Bauwerken am Bestandgrund

Jede Bauführung, sowie jeder Zu-, Auf- oder Umbau oder Abriss auf dem *Bestandgrund* bedarf der vorherigen Zustimmung des *Bestandgebers*, der die Zustimmung nicht unbegründet verweigern darf. Jedes ohne solche Zustimmung aufgeführte Bauwerk ist über Verlangen des *Bestandgebers* auf Kosten des *Bestandnehmers* unverzüglich zu entfernen. Der *Bestandgeber* darf die geplante Bauführung im Rahmen des Vertragszweckes gemäß **Punkt II.** dieses *Bestandvertrages* nicht unbegründet verweigern.

Zwischen dem *Bestandnehmer* und dem *Bestandgeber* wird vereinbart, dass der *Bestandnehmer* als Errichter der Baulichkeiten auch das Eigentumsrecht daran erwirbt. Der *Bestandgrund* bleibt hingegen im Eigentum des *Bestandgebers*.

Vor Errichtung oder Abriss eines Bauwerkes auf dem *Bestandgrund* oder Veränderungen an einem bestehenden Gebäude, die einer Baubewilligung bedürfen, hat der *Bestandnehmer* unter Vorlage von ausreichend Planparien (digital und in Papierform, wobei eine Parie für den *Bestandgeber* bestimmt ist) die Genehmigung des *Bestandgebers* einzuholen, danach die Bewilligung der Baubehörde zu erwirken und den rechtskräftigen Bewilligungsbeschluss sowie die Fertigstellungsanzeige dem *Bestandgeber* vollständig digital und in Papierform zu übermitteln. Zulässig ist jedenfalls nur die Errichtung eines Bauwerkes mit maximal zwei selbstständigen Einheiten. Der *Bestandnehmer* ist verpflichtet, dem *Bestandgeber* eine Ausfertigung der Baubewilligung zu übermitteln. Die Genehmigung der Planparie des *Bestandgebers* stellt keine Bestätigung des *Bestandgebers* hinsichtlich der Rechtmäßigkeit oder Vertragsmäßigkeit der Errichtung, des Abbruchs oder der Veränderung des Bauwerkes dar. Vielmehr hat der *Bestandnehmer* selbst dafür zu

ROHENTWURF vom 31.01.2024

sorgen, dass der Errichtung, dem Abbruch oder der Veränderung keine öffentlich-rechtlichen und vertraglichen Bestimmungen entgegenstehen. Auch hat der Bestandnehmer im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung vorgeschriebene Verpflichtungen (wie insbesondere eine vorgeschriebene Gehsteigerstellung) auf eigene Kosten zu erfüllen und den Bestandgeber schad- und klaglos zu halten.

Allfällige damit verbundene Abgaben und Kosten gehen zu Lasten des Bestandnehmers.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser, Kanal und Telekommunikation von der Übergabestelle bis zum Hausanschluss sind durch den Bestandnehmer auf seine Kosten zu installieren.

Sämtliche Arbeiten haben ausschließlich durch hierzu befugte Gewerbsleute in voller Eigenverantwortung durch den Bestandnehmer zu erfolgen.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist der Bestandnehmer verpflichtet, über Verlangen des Bestandgebers die auf dem Bestandgrund errichteten Bauwerke (einschließlich Keller, Fundamente, Bodenplatten, Parkplätze, etc) auf eigene Kosten zu entfernen. Anderenfalls geht das Superädifikat automatisch entschädigungslos in das Eigentum des Bestandgebers über.

Kanal-, Wasser-, Strom- oder Gasleitungen sind über Verlangen des Bestandgebers zu entfernen oder entschädigungslos ins Eigentum des Bestandgebers zu übertragen. Die Anschlussstellen sind durch hierfür befugte Gewerbsleute ordnungsgemäß abzuschließen.

Der Bestandnehmer hat keinen Anspruch auf Abgeltung der vom Bestandnehmer im Bestandgrund verlegten und bei Beendigung des Bestandvertrages verbleibenden Bauwerken oder Einbauten. Der Bestandnehmer verzichtet auf diesbezügliche Ansprüche. § 1097 iVm § 1037 ABGB wird einvernehmlich abbedungen.

VIII. Abtretung von Rechten und Pflichten, Untervermietung/ Vermietung sowie Veräußerung des Superädifikates

1. Jegliche Abtretung von Rechten und Pflichten aus diesem Bestandvertrag seitens des Bestandnehmers an Dritte ist unzulässig.
2. Jegliche Unterverpachtung/Verpachtung, Untervermietung/Vermietung und sonstige Nutzungsüberlassung einschließlich unentgeltlicher Weitergabe des Bestandgrundes und Superädifikates ist unzulässig.
3. Die Veräußerung des Superädifikates ohne Zustimmung des Bestandgebers ist unzulässig, wobei im Verletzungsfall der Bestandgeber zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt ist.

Ausgenommen davon ist die Weitergabe im Rahmen des **Punktes IV.** des vorliegenden Bestandvertrages im Zusammenhang mit der Übertragung des Eigentums am Superädifikat (im Erbweg oder durch entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung) an den Ehegatten, den Lebensgefährten, den eingetragenen Partner oder ein gesetzlich erbberechtigtes Kind oder Enkelkind des Bestandnehmers oder an

ROHENTWURF vom 31.01.2024

einen Dritten unter den, in **Punkt IV.** des vorliegenden Vertrages geregelten Voraussetzungen. Die Übertragung unter Lebenden an die genannten Personen ist unter der Voraussetzung gestattet, dass der *Bestandnehmer* den *Bestandgeber* von der geplanten Übertragung unter Lebenden **vor** Abschluss des Übertragungsvertrages nachweislich über die Person, auf die das Superädifikat entsprechend den Regelungen des **Punktes IV.** dieses Vertrages übertragen werden soll, informiert (Name, Geburtsdatum, Meldeadresse, E-Mailadresse, Telefonnummer). Sodann hat der *Bestandnehmer* einer Einvernehmlichen Auflösung des bestehenden Bestandvertrages zuzustimmen (wenn es mehrere *Bestandnehmer* gibt, müssen alle *Bestandnehmer* der Einvernehmlichen Auflösung des bestehenden Bestandvertrages zustimmen) und der Erwerber des Superädifikats einen neuen Bestandvertrag mit dem *Bestandgeber* abzuschließen.

Im Fall des Erwerbs des Superädifikats im Erbweg ist der Einantwortungsbeschluss von dem Ehegatten, dem Lebensgefährten, dem eingetragenen Partner, dem gesetzlich erbberechtigten Kind oder Enkelkind an den *Bestandgeber* unmittelbar nach dessen Vorliegen zu übersenden. Der Ehegatte, der Lebensgefährte, der eingetragene Partner, das gesetzlich erbberechtigte Kind oder Enkelkind, der/das alleiniger Eigentümer des Superädifikates wird oder mehrere genannte Personen gemeinsam, tritt/treten nicht automatisch in den vorliegenden Vertrag ein, sondern hat/haben mit dem *Bestandgeber* einen neuen Bestandvertrag bzw. Nachtrag zu diesem Bestandvertrag entsprechend der Regelungen in **Punkt IV.** dieses Vertrages abzuschließen.

In beiden Fällen (Erwerb unter Lebenden oder Erwerb im Erbweg) hat die Kosten der Bestandübertragung (insbesondere Vertragserrichtung über einen Vertragsanwalt des *Bestandgebers*, Rechtsgeschäftsgebühr) der Ehegatte, der Lebensgefährte, der eingetragene Partner beziehungsweise das gesetzlich erbberechtigte Kind oder Enkelkind oder der Dritte, der/das Eigentümer des Superädifikates wird, zu tragen.

IX. Pflichten des Bestandnehmers

Der *Bestandnehmer* verpflichtet sich, einer Veränderung (Teilung, Verkleinerung oder Vergrößerung) des *Bestandgrundes*, zuzustimmen, wenn es sich um eine Bauplatzschaffung auf dem *Bestandgrund* oder eine Umwandlung des vom Bestandrecht erfassten Grundstücks in den Grenzkataster handelt, und diese Veränderung des *Bestandgrundes* (Teilung, Verkleinerung oder Vergrößerung) seitens der jeweils zuständigen Behörde (Gemeinde, Magistratsabteilung, Vermessungsamt) im Zuge des jeweiligen Verfahrens vorgeschrieben wird.

Für den Fall einer Bauplatzschaffung auf einer Nachbarliegenschaft oder einer Umwandlung eines an den *Bestandgrund* angrenzenden Grundstücks in den Grenzkataster (in der Folge als „nachbarrechtlicher Vorgang“ bezeichnet), hat der *Bestandnehmer* zuzustimmen, falls es dadurch zu einer Vergrößerung des *Bestandgrundes* kommt, oder nur Teile des *Bestandgrundes* betroffen sind, die für die vereinbarte Nutzung des *Bestandgrundes* von untergeordneter Bedeutung sind. In diesen Fällen hat der benachbarte Antragsteller der Bauplatzschaffung oder Umwandlung seines Grundstücks in den Grenzkataster mit dem *Bestandnehmer* eine wirtschaftliche Einigung zu erwirken.

ROHENTWURF vom 31.01.2024

Sollten dem *Bestandgeber* auf Basis behördlich angeordneter Abtretungen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Veränderung öffentlicher Verkehrsflächen (in der Folge als „öffentlicher Vorgang“ bezeichnet) aufgefordert werden, so ist der *Bestandnehmer* diesbezüglich umgehend zu informieren.

Sollte eine einvernehmliche Einigung zwischen den Vertragsparteien beim nachbarrechtlichen Vorgang bzw. mit der öffentlichen Hand (Dreiparteienverhältnis) beim öffentlichen Vorgang scheitern, und eine zwangsweise Abtretung oder Änderung vorgeschrieben werden, so wird vereinbart, dass der *Bestandnehmer* gegenüber dem *Bestandgeber* keine Ersatzansprüche, welcher Art auch immer, hat.

In jedem Fall der Veränderung findet jedoch eine aliquote Anpassung des Bestandszinses (Erhöhung/Reduzierung) ab dem nächsten Vorschreibungstermin statt.

Diese Regelungen gelten nur insoweit, als der jeweilige Vorgang nach öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zulässig ist und von den zuständigen Behörden vorgeschrieben wird.

Der *Bestandnehmer* ist weiters verpflichtet, die außerhalb des so zu schaffenden Bauplatzes gelegenen Restflächen des *Bestandgrundes* über (jederzeitige) Aufforderung innerhalb angemessener Frist geräumt an den *Bestandgeber* zu übergeben.

Das unentgeltliche Nutzungsrecht für alle derzeit oder zukünftigen im physischen Besitz des *Bestandgebers* befindlichen und dem „Bauplatz“ zuzuordnenden Flächen des Öffentlichen Gutes gilt nur auf jederzeitigem Widerruf des *Bestandgebers*. Für alle derartigen Flächen werden dem *Bestandnehmer* sämtliche Eigentümerpflichten überbunden. Der *Bestandnehmer* hält den *Bestandgeber* diesbezüglich schad- und klaglos.

Der *Bestandnehmer* ist verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Einzäunung des *Bestandgrundes* zu sorgen, diese Einzäunung instand zu halten und erforderlichenfalls (behördlicher Auftrag) auf seine Kosten zu versetzen. Die Einzäunung ist bei Rückstellung am *Bestandgrund* zu belassen.

Der *Bestandnehmer* hat auf seine Kosten und Verantwortung entsprechend allen sich aus den allgemeinen Rechtsvorschriften (§§ 1295 ff ABGB) und den besonderen straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften (§§ 91 und 93 der StVO 1960 in der jeweils geltenden Fassung) ergebenden Verkehrssicherungspflichten unter Berücksichtigung etwaig anzuwendender kommunaler Verordnungen den von dem *Bestandgrund* in einer Entfernung von nicht mehr als 3 m vorhandenen Gehsteig oder Gehweg einschließlich der in ihrem Zuge befindlichen Stiegenanlagen von Schnee und Verunreinigungen zu säubern und bei Schnee und Glatteis zu bestreuen. Ist ein Gehsteig oder Gehweg nicht vorhanden, so ist der an den *Bestandgrund* angrenzende Straßenrand in der Breite von 1 m zu säubern und bestreuen. Weiters sind vom *Bestandnehmer* Bäume, Sträucher, Hecken und dergleichen, die am *Bestandgrund* wachsen, welche die Verkehrssicherheit, insbesondere die freie Sicht über den Straßenverlauf oder auf die Einrichtungen zur Regelung und Sicherung des Verkehrs oder welche die Benützbarkeit der Straße einschließlich der auf oder über ihr befindlichen, dem Straßenverkehr dienenden Anlagen, z. B. Oberleitungs- und

ROHENTWURF vom 31.01.2024

Beleuchtungsanlagen, beeinträchtigen, auf eigene Kosten und Risiko auszuästen und/oder zu entfernen. Der *Bestandnehmer* hält den *Bestandgeber* diesbezüglich schad- und klaglos.

X. Schlussbestimmungen

Alle Kosten in Zusammenhang mit der Errichtung, Abwicklung und Durchführung dieses Vertrages trägt der *Bestandnehmer*. Die von diesem Bestandvertrag zu entrichtenden Steuern und Gebühren trägt der *Bestandnehmer*.

Jegliche Form von Aufrechnung oder Verpfändung etwaiger Ansprüche des *Bestandnehmers* gegen Forderungen des *Bestandgebers* oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten seitens des *Bestandnehmers* ist ausgeschlossen. Die Aufrechnung mit Forderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des *Bestandnehmers* stehen, die gerichtlich festgestellt oder die vom *Bestandgeber* anerkannt worden sind, ist jedoch zulässig.

Zusätze oder Erklärungen des *Bestandnehmers* auf Zahlscheinen gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des *Bestandgebers*. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom *Bestandgeber* auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der *Bestandnehmer* erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des *Bestandgebers* zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

Aus Beweisgründen wird für allfällige Nebenvereinbarungen und Erklärungen zwischen den Vertragsparteien die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

Der *Bestandnehmer* ist verpflichtet, dem *Bestandgeber* jede Adress-, E-Mail- und Telefonnummernänderung unverzüglich bekannt zu geben, wobei auch eine Bekanntgabe per E-Mail an iv@stift-klosterneuburg.at mit Lesebestätigung ausreicht. Solange dem *Bestandgeber* nicht schriftlich eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die vom *Bestandnehmer* bei Vertragsabschluss bekannt gegebene Adresse mit der Wirkung, dass sie dem *Bestandnehmer* als zugekommen gelten. Sofern der *Bestandnehmer* dem *Bestandgeber* keine Zustelladresse bekannt gegeben hat, oder der *Bestandgeber* seitens der Post informiert wird, dass der *Bestandnehmer* an der zuletzt bekannt gegebenen Adresse nicht mehr wohnhaft ist, ist der *Bestandgeber* berechtigt als Zustelladresse die Adresse des Superädifikates auf dem *Bestandgrund* zu verwenden, mit der Wirkung, dass Zustellungen dem *Bestandnehmer* als zugekommen gelten.

Gibt es mehrere Personen auf *Bestandnehmer*-Seite, sind Erklärungen gegenüber dem *Bestandgeber* nur wirksam, wenn sie von sämtlichen *Bestandnehmern* gemeinsam abgegeben werden.

Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

XI. Verarbeitung personenbezogener Daten

Der *Bestandgeber* verarbeitet zur Verwaltung des Bestandverhältnisses personenbezogene Daten des *Bestandnehmers* (z.B. Name, Geburtsdatum, Kontaktdaten etc.) auf Grundlage der Vertragserfüllung nach Art 6 Absatz 1 lit. b DSGVO für die Vertragserstellung, zur Kommunikation per E-Mail (etwa zur Übermittlung der Bestandzinsvorschrift oder etwaiger, sonstiger Abrechnungen wie Betriebskostenabrechnungen) und der rechtlichen Verpflichtung gegenüber Ämtern und Behörden auf Grundlage des Art. 6 Absatz 1 lit. c. DSGVO. Ferner wird unter Umständen eine Prüfung von eröffneten oder noch nicht abgeschlossenen Privatinsolvenzverfahren durchgeführt. Bei der Verwaltung des Bestandverhältnisses wird der *Bestandgeber* regelmäßig durch Verwaltung und EDV-Dienstleister unterstützt und verarbeiten diese, sowie fallweise auch Professionisten, Makler, Notare, Rechtsanwälte, Behörden und Gerichte personenbezogene Daten der *Bestandnehmer*. Die personenbezogenen Daten werden grundsätzlich auf Dauer des Bestandverhältnisses, der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist bzw. auf die Dauer der möglichen Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Bestandverhältnis aufbewahrt und danach automatisiert gelöscht.

Der *Bestandnehmer* stimmt darüber hinaus der Weitergabe und Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten (Name, Geburtsdatum, Kontaktdaten, etc.) an und durch Gebietskörperschaften und ihre Organe (insbesondere Bund, Länder, Gemeinden bzw. Städte und deren Organe) zu.

Der *Bestandgeber* verpflichtet sich ohne Vorliegen gesetzlich zwingender Gründe darüber hinaus keine Daten des *Bestandnehmers* an Dritte weiterzugeben oder gar zu verkaufen. Dem *Bestandnehmer* steht im Zusammenhang mit seinen/ihren personenbezogenen Daten das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit und Widerspruch (Art 15 bis 21 DSGVO) zu.

Weitere Informationen zu Ihren Betroffenenrechten, den Kontakt zu der Datenschutzbeauftragten des *Bestandgebers* und zur Datenschutzbehörde Österreichs sind auf der Homepage des *Bestandgebers* unter <https://www.stift-klosterneuburg.at/datenschutz-immo/> zu finden.

Anlagen:

Anlage .J1 Plan des *Bestandgrundes*

Klosterneuburg, am



STIFT KLOSTERNEUBURG
IMMOBILIENVERWALTUNG
Stiftsplatz 1, A-3400 Klosterneuburg

.....
Dr. Christian Reichl

.....
Dipl.-Ing. Alexander Kodras

ROHENTWURF vom 31.01.2024

....., am.....

.....

(Bestandnehmer)