

**Anbot auf Abschluss nachstehenden Pachtvertrages**

**PACHTVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

Musterhauspark Errichtung Verwaltung Beteiligung GmbH  
Fürstenweg 87, 6020 Innsbruck  
im Folgenden kurz „Betreiberin“ genannt  
einerseits

und

Martin Wibmer-Scala Küchen & Wohnen,  
Grabenweg 64, 6020 INNSBRUCK  
im Folgenden „Ausstellerin“ genannt  
andererseits

wie folgt:

**I.**

**PRÄAMBEL**

Die Betreiberin ist Verfügungsberechtigt über die im Eigentum der Stadt Innsbruck stehenden Gste.-Nr. 665 und 679 je KG 81102 Amras.

Die Betreiberin errichtet auf diesen Grundflächen das Projekt „Musterhauspark“ bzw. Competenc Center rund um das Thema Bauen und Wohnen gemäß den bekannten und übergebenen Präsentationsunterlagen.

## II. BESTANDGEGENSTAND

Die Betreiberin verpachtet hiermit der Ausstellerin die im Übersichtsplan mit der Nummer 9 bezeichnete Teilfläche aus den Gste.-Nr. 665 und 5709/2 je GK 81102 Amras im Ausmaß von ca. 523,37m<sup>2</sup> (318,26m<sup>2</sup> Parzelle + 205,11m<sup>2</sup> anteiliger Allgemeinfläche).

Diese Teilfläche lt. WHP Planung Nr. 052 wird im folgenden kurz als „Ausstellungsfläche“ bezeichnet.

Die Ausstellerin pachtet die so beschriebene Fläche und nimmt diese hiemit in Bestand.

## III. VERWENDUNGSZWECK

Die Überlassung der vertragsgegenständlichen Ausstellungsfläche berechtigt die Mieterin ausschließlich, darauf ein Musterhaus bzw. Fertigteilhaus in Form eines innovativen Küchen- und Wohnstudios auf eigene Kosten zu errichten. Jegliche andere Verwendung der Teilfläche wird einvernehmlich ausgeschlossen. Eine Untervermietung (Büroflächen) ist nach Abstimmung mit dem Betreiber (Art des Unternehmen) möglich.

Es ist Wesen eines Musterhausparkes, dass dort ausschließlich Muster- bzw. Fertigteilhäuser sowie Küchen -und Wohnstudio einem interessierten Publikum dargeboten werden. In diesem Sinne vereinbaren die Vertragsparteien auch eine

Betriebspflicht. Die Ausstellerin ist verpflichtet, bis zur Eröffnung des Musterhausparkes auf der Bestandfläche ein innovatives Küchenstudio bzw. Musterhaus oder Fertigteilhaus so zu errichten, dass es öffentlich präsentiert und als schlüsselfertig bezeichnet werden kann.

Eine Verletzung dieser hiemit vereinbarten Betriebspflicht berechtigt die Betreiberin, das Bestandverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 2 Monaten zu jedem Monatsletzten aufzukündigen, wenn die Ausstellerin trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 30 Tagen nicht mit dem Bau eines Musterhauses bzw. Fertigteilhauses beginnt. Als Beginn gilt die Einholung allenfalls erforderlicher öffentlich rechtlicher Bewilligungen und die zügige Vorantreibung der erforderlichen Verfahren sowie der unmittelbar an die Erreichung der Bewilligung erfolgende Baubeginn.

Andererseits darf die Ausstellerin mit der Errichtung des Musterhauses erst dann beginnen, wenn sämtliche erforderlichen öffentlich rechtlichen Bewilligungen eingeholt sind und die Betreiberin schriftlich die Zustimmung zur Errichtung des Küchenstudios Muster- bzw. Fertigteilhauses erteilt hat. Eine Versagung dieser Zustimmung darf nur dann erfolgen, wenn das geplante Gebäude das Erscheinungsbild der Gesamtanlage stört.

Die Betreiberin übernimmt für die Beschaffenheit der Bestandfläche (über und unter der Erde) keinerlei Haftung und leistet dafür keinerlei Gewähr. Das Baugrundrisiko trägt die Pächterin. Erleidet die Ausstellerin bei der Bauführung oder sonst einen Schaden, der auf die Beschaffenheit der Bestandfläche zurückzuführen ist, wird eine Haftung der Betreiberin einvernehmlich ausgeschlossen. Die Ausstellerin hat sich daher selbst über die Tauglichkeit des Grundstückes für die Errichtung ihrer Anlage in Kenntnis zu setzen.

Wird die Betreiberin für ein konsenslos errichtetes Gebäude von dritter Seite oder von der Behörde in Anspruch genommen, verpflichtet sich die Ausstellerin, die Betreiberin für die ihr dadurch entstandenen Aufwendungen schad- und klaglos zu halten.

#### IV.

### RECHTE AM MUSTERHAUS

Das von der Ausstellerin zu errichtende Küchenstudio und Musterhaus wird mir Grund und Boden nicht so fest verbunden sein, dass seine Entfernung wirtschaftlich untunlich und faktisch ohne Verletzung der Mietfläche möglich wird. Das Musterhaus verbleibt im Eigentum der Ausstellerin und diese erklärt, dieses nicht in der Absicht zu errichten, dass es stets auf der Bestandfläche verbleibt. Das Musterhaus wird mit Ablauf dieses Vertrages von der Mieterin auf eigene Kosten entfernt.

Die Mieterin wird das Musterhaus daher so errichten, dass es als Superedifikat im Sinne § 297 ABGB gilt.

Die Betreiberin ist berechtigt, konsenslos errichtete Gebäude auf Kosten der Mieterin zu entfernen oder entfernen zu lassen, wenn die Betreiberin einem entsprechenden schriftlichen Auftrag der Betreiberin nicht innerhalb von 14 Tagen selbst nachkommt.

#### V.

### VERTRAGSDAUER

Dieses Bestandverhältnis beginnt am Tage der Annahme dieses Angebotes durch die Betreiberin.

Das Bestandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von jedem Vertragsteil unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 1 Jahr jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres aufgekündigt werden.

Die Ausstellerin verzichtet jedoch auf die Dauer von 10 Jahren auf die Aufkündigung dieses Vertrages.

Die Betreiberin verzichtet ihrerseits ebenfalls für die Dauer von 10 Jahren auf die Abgabe einer Kündigungserklärung bzw. strebt eine langfristige Vertragsvereinbarung mit der Ausstellerin auch über die 10 Jahre an.

Die Vertragsteile sind jedoch berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigen Gründen jederzeit mit sofortiger Wirkung aufzulösen. Als wichtige Gründe gelten beispielsweise folgende Umstände:

- die Ausstellerin macht vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen oder vertragswidrigen Gebrauch;
- die Ausstellerin verstößt gegen die ihr obliegende Betriebspflicht;
- die Ausstellerin kommt den ihr aufgrund dieses Vertrages obliegenden Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen nicht nach;
- die Ausstellerin beteiligt sich an einem anderem Musterhauspark in Tirol

Dazu erklärt die Ausstellerin, aus einer vorzeitigen Vertragsauflösung keinerlei Schadenersatzansprüche gegen die Betreiberin geltend zu machen.

## VI. ENTGELT

Der Bestandzins besteht aus dem Pachtzins, den Nebenkosten und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Der monatliche Pachtzins beträgt € 1.622,00 (in Worten Euro tausendsechshundertzweiundzwanzig) zuzüglich Ust.

Es wird die Wertbeständigkeit des vereinbarten Pachtzinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005). Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für Mai 2008 zur Verlautbarung gelangende Indexzahl.

Die Verpächterin ist berechtigt, die Wertsicherungsvereinbarung durch einen entsprechenden Nachfolgeindex (etwa durch den HICP-Harmoniced Index of Consumer Prices) zu ersetzen.

Sollte einmal kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu verstellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt vom österreichischen statistischen Zentralamt angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Vertrages erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen 4 Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen 4 Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten. Diese Vereinbarung gilt als Schiedsvertrag im Sinne des § 577 ZPO.

Die Verpächterin ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge von der Pächterin innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern. Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht.

Schwankungen bis 3 % bleiben unberichtigt. Bei Überschreiten dieses Spielraumes wird jedoch die gesamte Differenz zur Bezahlung fällig. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Zinses als auch für die Berechnung des neuen Zinses zu bilden hat.

Zusätzlich zum Bestandzins ist die Pächterin verpflichtet, die mit der Bewirtschaftung, den Betrieb und der Erhaltung des Musterhausparkes anfallenden Kosten zu tragen. Der Anteil der Pächterin beträgt 1/11 aller mit der Bewirtschaftung des Musterhausparkes einhergehenden Kosten. Im Falle, als der Musterparkhaus erweitert wird, verringern sich die Kosten verhältnismäßig.

Als ersatzpflichtige Betriebskosten (Neben- oder Bewirtschaftungskosten) gelten insbesondere folgende Positionen:

- Aufwendungen für den Betrieb des Musterhausparkes in seiner Gesamtheit, insbesondere jene nach den §§ 21 – 25 MRG genannten Kosten.
- Aufwendungen zur Erhaltung des Musterhausparkes in gefälligem Erscheinungsbild nach der Beurteilung durch die Bestandgeberin.
- Die Kosten einer angemessenen Versicherung des Musterhausparkes, insbesondere Sturm, Feuer und Haftpflicht.
- Energiekosten (allgemeine Teile der Liegenschaft).

- Aufwendungen für den Betrieb, die Betreuung und die Erhaltung aller Einrichtungen und Anlagen des Musterhausparkes wie z.B. für Reinigung und Schneeräumung, Betreuung von Altstoff- und Recyclinganlagen, Pflege der Grünflächen und Gartenanlagen, der Wege und des Parkplatzes, Bewachungskosten sowie die Kosten für die Reparatur der genannten Geräte, Einrichtungen und Anlagen sowie die erforderlichen Pflege- und Reinigungsmittel.

Die Bestandgeberin ist berechtigt, diese Leistungen selbst zu erbringen oder damit geeignete Fachunternehmungen zu beauftragen oder mit geeigneten Personen entsprechende Werkverträge abzuschließen.

Zu den im Rahmen der Betriebs-/Nebenkosten zu ersetzenden Leistungen gehören auch die Kosten der Verpächterin für Presseaussendungen an Medien, Organisation von zwei Veranstaltungen jährlich, Vertretung der Interessen der Aussteller, diverse Marketingtätigkeiten, Eröffnungsfeier, Spatenstichfeier, Eröffnungsbericht, mediale Betreuung usw. (Zeitungsinserate mit Ausnahme Eröffnung wie auch Postwurfsendungen werden nach jeweiliger Absprache mit den Ausstellern und anteiliger Kostenübernahme seitens der Aussteller unternommen).

Energie- und Wasserkosten, die dem jeweiligen Ausstellungsobjekt direkt zuzuordnen sind, sind von der Pächterin zur Gänze zu tragen. Nach Möglichkeit ist ein direkter Versorgungsvertrag zum jeweiligen VN bzw. zu den Stadtwerken abzuschließen. So dies nicht möglich ist, ist der Verbrauch durch Messgeräte festzustellen.

Zur Deckung der voraussichtlich entstehenden Nebenkosten bezahlt die Pächterin ein monatliches Akonto in der Höhe von € 230,00 netto (in Worten: Euro zweihundertdreißig netto) zuzüglich 20 % Ust. Der Abrechnungszeitraum beträgt 12



Monate. Den Abrechnungszeitraum legt die Verpächterin fest. Der sich aus der Abrechnung ergebende Saldo ist innerhalb von 14 Tagen nachzuzahlen bzw. zur Auszahlung zu bringen. Nach vorliegender Jahresabrechnung ist das Nebenkostenkonto in angemessener Weise nach oben oder unten zu korrigieren. Die Pächterin wird jedoch mit nicht mehr als € 290,00 netto pro Monat belastet. Mehrkosten gehen zu Lasten der Verpächterin. Der Betrag von € 290,00 versteht sich wertgesichert wie der Pachtzins.

Endet das Vertragsverhältnis während einer Abrechnungsperiode, so sind die Betriebskosten bis zur neuerlichen Vermietung, längstens jedoch bis zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode, weiter zu bezahlen.

Der Pachtzins mit Nebenkosten und UST ist jeweils im Voraus monatlich bis spätestens zum 5. eines Monats zur Zahlung fällig.

Die erste Vorschreibung erfolgt erst mit Vorlage eines Baubescheides des Objektes der Ausstellerin im Zuge der Tekturplanung bzw. spätestens mit 1. Oktober 2009

## VII.

### **VERSORGUNG DER BESTANDFLÄCHE MIT ENERGIE UND WASSER**

Die Verpächterin stellt an der Grenze zwischen Allgemeinfläche und Bestandfläche Anschlüsse für Strom (230 Volt), Telefon und Wasser sowie Kanal zur Verfügung.

Die Pächterin ist berechtigt, diese Anschlüsse für ihr Musterhaus in Verwendung zu nehmen, verpflichtet sich aber, diese unter Beachtung aller öffentlich rechtlichen Vorschriften nur durch Fachfirmen mit dem errichteten Musterhaus zu verbinden.

Die Kosten der Herstellung des jeweiligen Anschlusses zwischen Grundgrenze und Musterhaus trägt die Pächterin.

Der Verpächterin wird die Ermächtigung eingeräumt, im Namen und für Rechnung der Pächterin die für die Versorgung des Ausstellungsobjektes erforderlichen Anschlussverträge mit den Ver-/Entsorgungsunternehmen abzuschließen und mit diesen die anfallenden Anschlussgebühren (Erschließungskostenbeitrag nach TBO, Gehsteigabgabe, Kanal- und Wasseranschlussgebühren, Anschlussgebühren TIWAG) zu vereinbaren.

Die Pächterin ihrerseits verpflichtet sich, ihr Musterhaus gegen davon ausgehende Risiken angemessen versichern zu lassen.

Eine Versicherung ist abzuschließen für: (wird von der Betreiberin gestellt)

- Brandschäden
- Sturm- und Unwetter
- Glasbruch
- Leitungswasser- und Korrosionsschäden
- Einbruch- und Diebstahlschäden
- Vandalismus
- Haftpflicht

Die Verpächterin haftet nicht für Schäden, welche der Pächterin durch Dritte zugefügt werden.

Insgesamt verpflichtet sich die Pächterin, für den Betrieb und die Erhaltung der in Bestand gegebenen Flächen einschließlich dem darauf errichteten Musterhauses auf eigene Kosten zu sorgen. Sie verpflichtet sich auch, an der Bestandsfläche oder am Musterhaus entstandene Schäden, unabhängig aus welchem Grunde, unverzüglich

zu beheben, um ein ordentliches Erscheinungsbild nach Außen zu gewährleisten. Auf die Möglichkeit der Ersatzvornahme darf nochmals hingewiesen werden.

## VIII. ALLGEMEINES

Die Pächterin ist nicht berechtigt, Rechte aus diesem Vertrag auf Dritte zu überbinden oder die Bestandfläche oder das Musterhaus in anderer Weise Dritten zur Nutzung zu überlassen. Ausgenommen sind Kooperationspartner für die Nutzung des Musterhauses!

Die Pächterin ist nicht berechtigt, gegenüber der Verpächterin mit Ansprüchen aus diesem Vertrag aufzurechnen.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen in der Höhe von 8 % p.a. vereinbart.

Für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechtstreitigkeiten vereinbaren die Vertragsteile die Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichtes in Innsbruck. Es wird ausschließlich die Anwendung österreichischen Rechtes vereinbart.

## IX. KOSTEN

Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages trägt die Pächterin. Diese verpflichtet sich, die Verpächterin hiefür schad- und klaglos zu halten.

Die erforderliche Anzeige beim Finanzamt erfolgt durch die Verpächterin über Auftrag und Rechnung der Pächterin. Dies gilt sinngemäß auch für alle anderen Aufwendungen, die der Verpächterin von öffentlichen Behörden in Rechnung gestellt werden, jedoch das Musterhaus oder die in Bestand gegebene Fläche der Pächterin betreffen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, berührt dies die Gültigkeit des restlichen Vertrages nicht. Die Vertragsteile werden sich vielmehr bemühen, die durch die Rechtsunwirksamkeit entstandenen Regelungslücken in kaufmännisch sinnvoller Weise rechtskonform zu schließen.

Die Zahlung des monatlichen Entgeltes erfolgt entweder durch Einrichtung eines Dauerauftrages oder mittels Einzugsermächtigung.

Datum, 27.8.2009

Martin Wibmer -Scala Küchen & Wohnen,  
Grabenweg 64, in 6020 Innsbruck

**SCALA**

Martin Wibmer  
A- 6020 Innsbruck - Grabenweg 64 - im SOHO  
Tel. 0512/39 00 78 - Fax 0512/39 00 78 -4

Datum,

Musterhauspark Errichtung Verwaltung Beteiligung GmbH, vertreten durch Ing.  
Manfred Abenthung, Fürstenweg 87, in 6020 Innsbruck

MUSTERHAUSPARK  
ERRICHTUNG - VERWALTUNG  
BETEILIGUNG GMBH