

# MUSTERBESTANDVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **Gemeinde Fußach**  
vertreten durch deren Bürgermeister und einem Mitglied des  
Gemeindevorstandes

als **Bestandgeberin** einerseits

und

2. **Herrn/Frau XY**  
wohnhaft in .....

als **Bestandnehmer(in)** andererseits

Bei zwei oder mehr Bestandnehmern:  
**Herrn/Frau XY**

wird einvernehmlich als Schriftenempfänger bestimmt.

wie folgt:

+

## I.

### Bestandgegenstand und Vertragszweck

Die Bestandgeberin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZ 567, Grundbuch 91110 Hard, bestehend aus dem GST-NR 598 mit einer Fläche von insgesamt 84.463 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft wird im folgenden als 'Schanz' bezeichnet.

Aufgrund dieses Vertrages gibt die Bestandgeberin den nachstehend beschriebenen Bestandgegenstand dem Bestandnehmer zu den nachstehend vereinbarten Vertragsbedingungen in Bestand:

In Bestand gegeben und von der Bestandgeberin dem Bestandnehmer zur Benützung überlassen wird jener Grundanteil des Gst.-Nr. 598, auf dem sich das Wochenendhaus Nr. .... befindet, sowie die dieses Wochenendhaus umgebende Teilfläche mit jenem Umfang und innerhalb jener Grenzen, wie sie sich zum Zeitpunkt dieses Vertrages aufgrund der tatsächlichen Benützung oder vorhandener Einfriedungen ergibt. Bei zwischen benachbarten Bestandnehmern bestehenden Unstimmigkeiten oder Meinungsverschiedenheiten über den Grenzverlauf des jeweiligen Bestandgegenstands entscheidet die Bestandgeberin nach vorheriger Anhörung der Betroffenen über den endgültigen Grenzverlauf.

(Zum Bestandgegenstand gehört auch der an den Grundanteil anschließende Bootsliegeplatz, dessen Zugang über die Bootsgarage des Wochenendhauses Nr. ....erfolgt.)

Der dem Bestandnehmer von der Bestandgeberin überlassene Grundanteil (samt Bootsliegeplatz) darf nur zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung benützt werden. Gleiches gilt für das auf dem Grund allenfalls befindliche Wochenendhaus. Dieses darf vom Bestandnehmer oder von Personen, die vom Bestandnehmer ein Recht auf Benützung gemäß Vertragspunkt VII. ableiten, bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung benutzt werden. Neben dem Wochenendhaus muß der Bestandnehmer oder diejenigen Personen, die ihr Recht vom Bestandnehmer ableiten, über einen gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne des § 66 der Jurisdiktionsnorm (JN) verfügen.

Im Grenzbereich des zur Benützung überlassenen Grundanteils ist bei der Neuerrichtung von Zäunen, Hecken oder sonstige Einfriedungen das vorherige Einvernehmen mit der Bestandgeberin herzustellen. Sofern bestehende Bäume, Sträucher, Hecken oder Zäune die Sicherheit gefährden können oder geeignet sind, die Benützung von Straßen oder Zufahrten durch Sichtbehinderung zu beeinträchtigen, sind diese bei Aufforderung durch die Bestandgeberin zu entfernen oder zurückzuschneiden.

Fest mit dem Boden verbundene Einrichtungen oder Veränderungen im Uferbereich dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Bestandgeberin angebracht bzw. vorgenommen werden.

Dieses Bestandverhältnis fällt nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 1 Abs. 2 Zi. 4 MRG).

## II. Bestanddauer

Die Bestanddauer ist auf dreißig Jahre befristet. Das Bestandverhältnis beginnt am ..... und endet automatisch am .....

## III. Bestandzins und Betriebskosten

Der jährliche Bestandzins beträgt netto zuzüglich einer allfälligen Umsatzsteuer, die derzeit aufgrund bestehender umsatzsteuerrechtlicher Vorschriften allerdings nicht zu entrichten ist:

Jahr	Kanalplatz	Land
1999	ös 7.920,-- (Euro 575,57)	ös 3.960,-- (Euro 287,78)
2000	ös 8.580,-- (Euro 623,53)	ös 4.290,-- (Euro 311,77)
2001	ös 9.240,-- (Euro 671,50)	ös 4.620,-- (Euro 335,75)
2002	ös 9.900,-- (Euro 719,46)	ös 4.950,-- (Euro 359,73)
2003	ös 10.560,-- (Euro 767,43)	ös 5.280,-- (Euro 383,71)
2004	ös 11.220,-- (Euro 815,39)	ös 5.610,-- (Euro 407,69)
2005	ös 11.880,-- (Euro 863,35)	ös 5.940,-- (Euro 431,68)
2006	ös 12.540,-- (Euro 911,32)	ös 6.270,-- (Euro 455,66)

Ab dem Jahr 2003 darf die vereinbarte jährliche Erhöhung die sich durch die Indexierung ergebende jährliche Erhöhung des Bestandzinses nicht unterschreiten. Ist ab dem Jahr 2003 die sich durch die Indexierung ergebende jährliche Erhöhung höher als die vorangeführte vereinbarte jährliche Erhöhung, so gelangt die indexbedingte Erhöhung zur Anwendung und Vorschreibung. Beginnend mit dem Jahr 2007 bis einschließlich des Jahres 2027 ist der sich für das Jahr 2006 ergebende jährliche Bestandzins nurmehr wertgesichert zu entrichten. Als Wertbeständigkeitsmaßstab wird der vom Amt der Vorarlberger Landesregierung veröffentlichte Lebenshaltungskostenindex (1986=100) zugrundegelegt. Maßgebend ist jeweils die Veränderung im Zeitraum Dezember des Vor- bzw. Vorvorjahres. Es

ist Aufgabe der Bestandgeberin, dem Bestandnehmer die indexbedingte Erhöhung bekanntzugeben. Diese erfolgt im Rahmen der jährlichen Vorschreibung des Bestandzinses. Aus einer allfälligen Unterlassung der Bekanntgabe der indexbedingten Erhöhung kann kein Verzicht der Bestandgeberin auf die Indexanpassung abgeleitet werden. Auch für frühere Jahre, für die eine Werterhöhung noch nicht bekanntgegeben wurde, ist die indexangepaßte Bestandzinserhöhung im nachhinein zu bezahlen.

Für den Fall, daß der Vorarlberger Lebenshaltungskostenindex nicht mehr verlautbart werden sollte, tritt an dessen Stelle der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarte Verbraucherpreisindex oder ein an dessen Stelle tretender Index.

Ab dem Zeitpunkt der in Österreich verpflichtenden Zahlung mit Euro ist der dem vereinbarten jährlichen Bestandzins zuzüglich Indexanpassung entsprechende Geldwert bei Fälligkeit in Euro zu entrichten. Sollte auch der Euro im Österreichischen Inland als gesetzliches Zahlungsmittel wieder außer Kraft treten, so ist der entsprechende Geldwert in der an die Stelle des Euros tretenden inländischen Währung zu bezahlen.

Der Bestandzins ist einmal pro Jahr zu bezahlen und zwar bis längstens 01.09. eines jeden Jahres entweder auf das Konto der Bestandgeberin zur Überweisung zu bringen oder bei der Gemeindekasse in bar zu entrichten.

Für den Fall des Zahlungsverzugs sind Verzugszinsen in einer die jeweils geltende Bankrate um sechs Prozentpunkte übersteigenden Höhe p.a. zu bezahlen.

Die mit dem Bestandgegenstand verbundenen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sind vom Bestandnehmer zu entrichten. Die Kosten der Wasserversorgung werden dem Bestandnehmer im Wege einer jährlichen Pauschalierung vorgeschrieben. Eine Verpflichtung zur Entrichtung der anteiligen Grundsteuer besteht nicht, da die gesamte die Schanz betreffende Grundsteuer für das Grundstück, nicht jedoch für Gebäude und Anlagen, von der Bestandgeberin getragen wird.

#### **IV. Liegeplatz**

Sofern die Bestandgeberin aufgrund dieses Vertrages dem Bestandnehmer auch das Recht auf Benützung eines Boots- oder Liegeplatzes einräumt, hat der Bestandnehmer bei der Bestandgeberin eine Liegeplatzbestätigung zu beantragen. Diese Liegeplatzbestätigung ist Voraussetzung für die Zulassung des Bootes durch die Bezirkshauptmannschaft. Die Bestandgeberin stellt dem Bestandnehmer nur dann

eine Liegeplatzbestätigung aus, wenn Länge, Breite und Tiefgang des Bootes die ordnungsgemäße Benützung des Liegeplatzes ohne Behinderung allfälliger anderer Liegeplatzbesitzer ermöglichen.

## V.

### Übertragung des Grundbenützungsverhältnisses an Dritte

Die Übertragung des Grundbenützungsverhältnisses auf einen Dritten bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung durch die Bestandgeberin und ist an die Bedingung der vorherigen Entrichtung der vorgeschriebenen üblichen Übertragungsgebühr durch den neuen Bestandnehmer geknüpft. Sofern die Übertragung an Nachkommen des Bestandnehmers in direkter Linie erfolgt, reduziert sich die Übertragungsgebühr auf die Hälfte. Die Zustimmung der Bestandgeberin ist außerdem an die vorherige Unterfertigung eines schriftlichen Bestandvertrags durch den neuen Bestandnehmer geknüpft (MUSTERVERTRAG). Die Bestandgeberin hat ihre Zustimmung zur Übertragung des Grundbenützungsverhältnisses an einen Dritten (Neubestandnehmer) zu erteilen, es sei denn, es liegt ein wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung vor. Ein derartiger wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn begründete Zweifel an der Bonität der Person des Erwerbers bestehen, wenn dessen Leumund nicht einwandfrei ist, wenn der begründete Verdacht besteht, daß der Erwerber lediglich als Strohhalm für einen Dritten fungiert, oder wenn der begründete Verdacht besteht, daß der Erwerber das Wochenendhaus zum Hauptwohnsitz nimmt oder überhaupt über keinen Hauptwohnsitz verfügt oder die Bestandfläche nicht bloß zu Erholungs- oder Ferienzwecken benützen wird.

## VI.

### Vorbestandrecht

Bei Ablauf eines befristeten Bestandverhältnisses oder bei Aufkündigung des Bestandverhältnisses durch die Bestandgeberin, ohne daß der Bestandnehmer durch sein Verhalten zur Aufkündigung Anlaß gegeben hat, räumt die Bestandgeberin dem Bestandnehmer ein Vorbestandrecht ein und zwar zu jenen Bedingungen, zu denen die Bestandgeberin den Bestandgegenstand einem Dritten in Bestand geben könnte. Die Ausübung dieses Vorbestandrechts steht dem Bestandnehmer innert einer Frist von einem Monat offen. Der Fristenlauf beginnt ab der Zustellung jenes Schreibens, in welchem die Bestandgeberin den Bestandnehmer unter Angabe der Bestandbedingungen zur Ausübung des Vorbestandrechts auffordert. Die Mitteilung, in der der Bestandnehmer der Bestandgeberin die Ausübung seines Vorbestandrechts bekannt gibt, hat schriftlich und per Einschreiben innert 1 Monats ab Zustellung der Aufforderung zur Ausübung des Vorbestandrechts zu erfolgen.

## VII. Unterbestandgabe

Es ist dem Bestandnehmer gestattet, das auf dem Bestandgegenstand befindliche Wochenendhaus an Dritte zu Erholungs- und Freizeitzwecken in Unterbestand zu geben, sofern diese Dritten dort nicht ihren gewöhnlichen Aufenthaltsort begründen.

Auch der zum Bestandgegenstand gehörige Liegeplatz kann vom Bestandnehmer zu Erholungs- und Freizeitzwecken an Dritte in Unterbestand gegeben werden.

Durch eine Unterbestandgabe dürfen die Rechte der Bestandgeberin, insbesondere jene aufgrund dieses Vertrags, nicht beeinträchtigt werden. Jede andere als zu Erholungs- und Freizeitzwecken erfolgende Nutzungsüberlassung an Dritte ist nicht zulässig.

## VIII. Tod des Bestandnehmers

Im Falle des Todes des Bestandnehmers geht das Bestandsrecht auf dessen Rechtsnachfolger von Todes wegen über. Es bedarf hiezu keiner Zustimmung der Bestandgeberin. Der Rechtsnachfolger von Todes wegen (Erbe, Legatar) tritt in das Bestandsverhältnis zu den bestehenden vertraglichen Bedingungen ein. Eine Übertragungsgebühr an die Bestandgeberin ist nicht zu entrichten.

## IX. Kündigung durch Bestandgeberin

Die Bestandgeberin ist berechtigt, das Bestandsverhältnis per Einschreiben aufzukündigen, wenn

- a) der Bestandnehmer trotz mittels Einschreiben erfolgter Nachfristsetzung sich mit der Entrichtung des Bestandszinses mindestens 1 Monat in Verzug befindet;
- b) der Bestandnehmer vom Bestandgegenstand einen grob nachteiligen Gebrauch macht;
- c) sich der Bestandnehmer trotz zuvor erfolgter schriftlicher Mahnung rücksichtslos oder anstößig gegenüber Nachbarn, in der Schanz aufhaltenden Gästen oder anderen Bestandnehmern verhält oder in der Schanz ein Verhalten setzt, das eine strafbare Handlung gegen das Eigentum, gegen die Sittlichkeit oder eine vorsätzliche Körperverletzung darstellt;

- r
- d) der Bestandnehmer infolge eigenen Verschuldens nicht dafür Sorge trägt, daß diejenigen, die ihr Benützungsrecht von ihm ableiten, die auch sie betreffenden Bestimmungen dieses Vertrags einhalten;
  - e) der Bestandnehmer trotz vorheriger schriftlicher Mahnung das auf dem Bestandgegenstand befindliche Wochenendhaus verwahrlosen läßt;
  - f) der Bestandnehmer das auf dem Bestandgegenstand befindliche Wochenendhaus nicht bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung benützt;
  - g) der Bestandnehmer das auf dem Bestandgegenstand befindliche Wochenendhaus Dritten zu anderen als zu Erholungs- oder Freizeitzwecken vermietet oder sonstwie zu anderen als zu Erholungs- oder Freizeitzwecken überläßt, oder wenn diese Dritten im Wochenendhaus ihren gewöhnlichen Aufenthaltsort (§ 66 JN) begründen.
  - h) der Bestandnehmer seine Instandhaltungspflicht gemäß Punkt XI. dieses Vertrags trotz vorheriger schriftlicher Mahnung nicht erfüllt.

## X.

### Aufwandersatz bei Vertragsbeendigung

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann der Bestandnehmer von der Bestandgeberin den Ersatz jener auf dem Bestandgegenstand getätigten Aufwendungen begehren, die bei Beendigung des Bestandverhältnisses als zum klaren und überwiegenden Vorteil (§ 1037 ABGB) der Bestandgeberin erbracht anzusehen sind. Den Ersatz von gegen den Willen der Bestandgeberin auf dem Bestandgegenstand getätigten Aufwendungen kann der Bestandnehmer nicht verlangen. Ein Aufwandersatz der Bestandgeberin ist allerdings jedenfalls dann ausgeschlossen, wenn

- a) eine Aufkündigung des Bestandverhältnisses durch den Bestandnehmer erfolgt;
- b) im Falle eines befristeten Bestandvertrags der Bestandnehmer bei Fristablauf sein ihm zustehendes Vorbestandrecht (Vertragspunkt VI.) nicht ausübt und die Bestandgeberin den Nachweis erbringt, daß ein Dritter zu den vom Bestandnehmer abgelehnten Bedingungen mit der Bestandgeberin ein Bestandverhältnis eingeht;
- c) der Bestandnehmer einen der in Vertragspunkt IX. angeführten Kündigungstatbestände verwirklicht und die Bestandgeberin ihm deswegen das Bestandverhältnis aufkündigt.

Dem Bestandnehmer gebührt von der Bestandgeberin auch dann kein Aufwandersatz, wenn der Bestandnehmer von einem Dritten Aufwandersatz erhält und die Bestandgeberin mit diesem Dritten ein neues Bestandverhältnis eingeht oder der Übertragung des Bestandverhältnisses auf diesen Dritten zustimmt.

Die Höhe des von der Bestandgeberin nach Maßgabe dieses Vertrages allenfalls zu leistenden Aufwendersatzes orientiert sich am Verhältnis zwischen dem von der Bestandgeberin aus den Aufwendungen zu erzielenden Vorteil einerseits und den für die Bestandgeberin mit der Abgeltung dieser Aufwendungen für sie verbundenen Kosten andererseits, wobei Beurteilungszeitraum jedenfalls der Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses ist. Über die Höhe des angemessenen Aufwendersatzes ist zwischen den Vertragsteilen das Einvernehmen herzustellen. Können sich die Vertragsteile über die Höhe des Aufwendersatzes nicht einigen, so ist dieser durch zwei gerichtlich beeidete Sachverständige aus dem Baufach zu ermitteln, wobei jede Vertragspartei berechtigt ist, einen Sachverständigen namhaft zu machen. Jeder dieser beiden Sachverständigen hat unabhängig vom anderen ein Gutachten über die Höhe des Aufwendersatzes zu erstellen. Nach Vorliegen der Gutachten haben sich beide Vertragsteile unter Beiziehung beider Sachverständigen zu bemühen, sich über die Höhe des Aufwendersatzes gütlich zu einigen. Gelingt dies nicht, so gilt als angemessene Höhe der Mittelwert der von beiden Sachverständigen ermittelten Höhe des Aufwendersatzes.

Sofern dem Bestandnehmer nach den Bestimmungen dieses Vertragspunktes kein Aufwendersatz gebührt, gelangen bei Beendigung des Bestandverhältnisses die vom Gesetz vorgesehenen Rechtsfolgen zur Anwendung.

## XI.

### **Erhaltung und Instandhaltung, Nutzungsbeeinträchtigung**

Das Mähen des Seegrases sowie das Absaugen des Schlammes in den Bootskanälen erfolgt auf Kosten der Bestandgeberin. Jede darüberhinausgehende Erhaltung und Instandhaltung des Bestandgegenstands oder allgemeiner Flächen, wie etwa Maßnahmen der Uferbefestigung oder die Instandhaltung der zum Bestandgegenstand führenden Wege oder Zufahrten, mit Ausnahme der Hauptzufahrtsstraße, obliegt dem Bestandnehmer auf dessen eigene Kosten. Betreffen Maßnahmen der Uferbefestigung mehrere Bestandnehmer, so erfolgt die Kostentragung im Einvernehmen der Betroffenen, bei Nichteinigung im Verhältnis der vom jeweiligen Bestandnehmer in Anspruch genommenen Uferlänge. Bei Instandhaltungsmaßnahmen für Wege oder Zufahrten erfolgt die Kostentragung ebenfalls im Einvernehmen der Betroffenen, bei Nichteinigung im Verhältnis des aliquoten Anteils der an den betroffenen Weg angrenzenden Grundanteile. Instandhaltungsmaßnahmen hinsichtlich der in der Schanz gelegenen Hauptzufahrtsstraße sind von der Bestandgeberin auf deren eigene Kosten vorzunehmen.

Bei Nutzungseinschränkungen, die nicht von der Bestandgeberin zu vertreten sind, wie etwa bei durch höhere Gewalt bedingtem Hoch- oder Niedrigwasserstand, ist



+

der Bestandnehmer nicht berechtigt, eine Minderung des Bestandzinses zu begehren. Die Bestandgeberin übernimmt auch keine Haftung für am Bestandgegenstand infolge höherer Gewalt entstehender Schäden. Derartige Schäden hat der Bestandnehmer auf seine eigenen Kosten zu beheben.

## **XII. Betreten und Besichtigung**

Die Bestandgeberin ist berechtigt, die unverbaute Fläche des Bestandgegenstands bei Vorliegen triftiger Gründe durch von ihr beauftragte Personen jederzeit zu betreten und zu besichtigen. Das Betreten oder Besichtigen des auf dem Bestandgegenstand befindlichen Bauwerks ist nur nach vorheriger Ankündigung und entsprechender Terminvereinbarung mit dem Bestandnehmer gestattet, es sei denn, es wäre Gefahr im Verzug.

## **XIII. Belastungsverbot**

Der Bestandnehmer ist nicht berechtigt, das auf dem Bestandgegenstand befindliche Bauwerk ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Bestandgeberin dinglich zu belasten.

## **XIV. Versicherung**

Es obliegt dem Bestandnehmer, seine auf dem Bestandgegenstand bestehenden Baulichkeiten samt Inventar angemessen gegen die in Betracht kommenden Risiken zu versichern sowie eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

## **XV. Kosten und Gebühren**

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt die Bestandgeberin.

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Abgaben, Steuern und Gebühren trägt ausschließlich der Bestandnehmer.

Die Anzeige des Bestandvertrags an das für Verkehrssteuern zuständige Finanzamt Feldkirch erfolgt durch die Bestandgeberin.

Allenfalls mit dem Erwerb des Wochenendhauses durch den Bestandnehmer verbundene Abgaben, Steuern und Gebühren sind ausschließlich von diesem nach Maßgabe der entsprechenden Vorschriften zu entrichten.

## **XVI. Grundverkehr**

Sowohl der Erwerb des Bestandsrechts als auch der Erwerb des Wochenendhauses sind gemäß den Bestimmungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes in der Fassung LGBl Nr. 9 / 1996 bewilligungspflichtig und bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit daher der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung.

## **XVII. Solidarschuld mehrerer Bestandnehmer**

Stehen der Bestandgeberin mehrere Bestandnehmer als Bestandvertragspartner gegenüber, so haften diese gegenüber der Bestandgeberin als Gesamtschuldner solidarisch für die Erfüllung all ihrer Pflichten aus diesem Vertrag.

## **XVIII. Schlußbestimmungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Der Bestandnehmer ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegenüber der Bestandgeberin aufzurechnen.

Die Bestandgeberin übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung dafür, daß es sich beim Wochenendhaus um ein Bauwerk im Sinne des § 435 ABGB handelt.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder anfechtbar sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen des Vertrages dennoch wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Fall, statt der unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem wirtschaftlichen Zweck möglichst nahe kommt oder den entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg bestmöglich gewährleistet.

Fußach, am

.....  
Für die Gemeinde Fußach  
als Bestandgeberin:  
Ernst Blum, Bürgermeister

.....  
Bestandnehmer

.....  
Mitglied des Gemeindevorstands