



PACHTVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

- **Marktgemeinde Frastanz, Sägenplatz 1, 6820 Frastanz**

in der Folge Verpächterin,

und

- **Kreuz Wirte GmbH, FN 668774t, Sägenplatz 7, 6820 Frastanz** vertreten durch Niyazi Mock ([REDACTED])

in der Folge Pächterin;

und der

- **Wuau OG, FN 624616d, Heldenstrasse 44, 6800 Feldkirch** vertreten durch Niyazi Mock ([REDACTED]) und Lins Matthias ([REDACTED])

1. Pachtobjekt:

Die Marktgemeinde Frastanz ist Alleineigentümerin der Liegenschaften in EZ 102, GB 92106 Frastanz I mit den Gsten-Nr .157, 413/4 und .831 samt dem darauf befindlichen Gebäude Sägenplatz 7, 6820 Frastanz. In diesem Gebäude wird bereits derzeit das *Braugast Kreuz Frastanz* („Gasthof Kreuz“) betrieben.

Gegenstand dieses Pachtvertrages bilden die im Gebäude Sägenplatz 7, Frastanz gelegenen Räumlichkeiten, bestehend aus Gastraum mit Saal, Stüble und Schwemme, das erste Obergeschoss, das Dachgeschoss, das ganze Kellergeschoss mit den WC-Anlagen sowie den Lagerräumen und die vor dem Gasthof befindlichen Parkplätze und der dazugehörige Gastgarten.

Weiters stellt die Verpächterin hiermit die Küche mit den technischen Geräten und Einbauten zur Verfügung (laut Inventarliste).

Ausdrücklich nicht zum Pachtgegenstand gehört der öffentliche Weg, welcher sich auf GSt- Nr. 413/4, GB 92106 befindet, von der Öffentlichkeit genutzt wird und die *Bahnhofstraße* mit der Straße *Bei der Reibe* verbindet (siehe gelb markierter „Fußweg“ gemäß Beilage). Diese Beilage stellt einen Vertragsbestandteil dar.

Die Verpächterin verpachtet und die Pächterin pachtet das gegenständliche Pachtobjekt ausschließlich zum Zwecke der Führung eines Gastronomiebetriebes bzw. des Gasthofes „Braugast Kreuz“. Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.

Die Pächterin steht dafür ein, dass er die persönlichen Voraussetzungen für die Erteilung der gewerberechtlichen Bewilligungen aufweist bzw. die notwendigen Befähigungsnachweise bereits besitzt.

2. Pachtdauer

Das Pachtverhältnis beginnt rückwirkend am 1.1.2026 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsparteien jeweils unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Letzten eines Monats aufgekündigt werden.

Die Verpächterin ist jedoch berechtigt, das gegenständliche Pachtverhältnis mit sofortiger Wirkung, das heißt ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und/oder eines Kündigungstermines aufzulösen, wenn:

- die Pächterin die notwendigen Bewilligungen und Befähigungsnachweise für die Ausübung des Gastgewerbes verliert oder ihm diese Bewilligungen und Nachweise entzogen werden;
- die Pächterin mit dem Pachtzins oder Teile desselben in Verzug gerät und die Verpächterin den rückständigen Pachtzins erfolglos mittels eingeschriebenen Briefes eingemahnt und eine 14-tägige Nachfrist gesetzt hat;
- die Pächterin seinen Verpflichtungen hinsichtlich der Betriebskosten nicht ordnungsgemäß nachkommt und trotz Setzung einer 14-tägigen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes die Betriebskostenzahlungen nicht leistet;
- die Pächterin das Pachtobjekt ganz oder in einem bestimmten Ausmaß vernachlässigt, sodass zu befürchten ist, dass das Pachtobjekt bzw. das Unternehmen an sich beträchtlich an Wert verliert;
- die Pächterin oder die im Betrieb beschäftigten Personen Handlungen setzen, die vertragswidrig sind;
- der Unternehmensgegenstand "Gastronomie- bzw. Gasthofbetrieb" geändert wird;
- die Pächterin vom Pachtobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht;
- behördliche Auflagen trotz Abmahnungen nicht erfüllt;

- über das Vermögen der Pächterin ein Insolvenzverfahren (Konkurs- oder Sanierungsverfahren) eingeleitet wird bzw. ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Vorliegens eines kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird;
- die Pächterin die ihm auferlegte Betriebspflicht verletzt;
- das Pachtobjekt behördlicherseits gesperrt bzw. der Betrieb eines Gastronomiebetriebes untersagt wird.

Im Falle einer vorzeitigen Vertragsauflösung aus einem der vorgenannten Gründe steht der Pächterin kein Anspruch auf Schadenersatz oder Ersatz sonstiger Auslagen und Aufwendungen zu, die ihm aus dem Pachtverhältnis erwachsen sind.

Die Pächterin ist ebenfalls zur sofortigen Auflösung des Pachtverhältnisses berechtigt, wenn sie bzw. beide für sie organschaftlich zur gesetzlichen Vertretung der Pächterin bestellten Personen auf Grund Unfall oder Krankheit dauernd erwerbsunfähig wird und dies gutachterlich nachgewiesen ist. In diesem Fall gehen allfällige von der Pächterin getätigte Investitionen entschädigungslos auf die Verpächterin über.

3. Pachtzins

Der monatliche Pachtzins beträgt netto EUR 2.578,00 zzgl. der jeweils zu entrichtenden Umsatzsteuer (derzeit 20 %), sohin brutto EUR 3.093,60. Der Pachtzins ist jeweils im Vorhinein bis zum 5. eines jeden Monats auf das von der Verpächterin noch namhaft zu machende Konto spesen- und abzugsfrei zu bezahlen.

Der Pachtzins ist wertgesichert zu entrichten.

Als Wertmesser wird der von der Statistik Austria verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Wertmesser, der diesem Verbraucherpreisindex am besten entspricht, vereinbart.

Basismonat für die Berechnung der Wertänderung ist der Dezember 2025. Die Anpassungen des Bestandzinses werden jährlich per 1.1. eines jeden Jahres vorgenommen (Vergleichsmonat ist der Jänner eines jeden Jahres) und sind von der Verpächterin bekannt zu geben. Die Unterlassung dieser Mitteilung stellt keinen Verzicht auf die nachträgliche Geltendmachung einer allfälligen Werterhöhung dar.

Der Pachtzins darf mit Gegenforderungen, die der Pächterin allenfalls gegen die Verpächterin zustehen, nicht kompensiert bzw. aufgerechnet werden. Im Übrigen stellen die Vertragsparteien hiermit einvernehmlich fest, dass der vereinbarte Pachtzins als angemessen gilt und verzichten somit auf das Recht, den gegenständlichen Pachtvertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

4. Betriebskosten

Die Pächterin ersetzt der Verpächterin die Kosten für die Gebäudeversicherung, die öffentlichen Abgaben, die Kosten für die Beheizung, die Wasser- und Kanalgebühren soweit die Verträge nicht direkt mit den Versorgungsunternehmen abgeschlossen wurden. Der Vertrag mit dem Stromanbieter ist jedenfalls direkt abzuschließen.

5. Instandhaltung und bauliche Veränderung

Die Verpächterin leistet keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit des Pachtobjektes.

Die Pächterin hat das Pachtobjekt besichtigt und begangen und es ist ihm somit Zustand, Lage und Beschaffenheit desselben hinlänglich bekannt; insbesondere erklärt die Pächterin, dass sie das Pachtobjekt in einem ordentlichen und gebrauchsfähigen Zustand übernommen hat. Er ist damit einverstanden, dass die Verpächterin keine Renovierungstätigkeiten vornehmen wird.

Die Verpächterin ist berechtigt und verpflichtet, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Pachtobjektes oder zur Abwendung von Gefahren notwendig werden, ohne vorherige Zustimmung der Pächterin auf eigene Kosten vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist die Verpächterin bzw. deren Bevollmächtigte berechtigt, das Pachtobjekt zu angemessener Zeit und gegen vorherige Ankündigung zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Behebung ernster Schäden zu betreten.

Die Pächterin ist verpflichtet, das Pachtobjekt schonend zu benutzen und jeden Schaden, der über die normale Abnutzung hinausgeht, auf seine Kosten zu ersetzen. Weiters haftet die Pächterin für Schäden, die nach Übernahme des Pachtobjektes durch sein Verschulden bzw. das Verschulden seiner Leute (Angestellte, Beschäftigte, Besucher etc.) entstehen. Die Pächterin ist insbesondere verpflichtet, das ganze Pachtobjekt stets in einem tadellosen Zustand zu halten, die Brandverhütungsvorschriften sowie alle gesetzlichen Bestimmungen zu beachten und einzuhalten.

Der Pächterin obliegt auch die ordnungsgemäße Instandhaltung sämtlicher Einrichtungs- und Gebrauchsgegenstände sowie der Maschinen und ist verpflichtet, allfällige funktionsuntüchtige Maschinen in derselben Beschaffenheit auf eigene Kosten zu ersetzen. Bauliche Veränderungen, insbesondere An-, Zu- oder Umbauten aller Art, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Verpächterin.

Im Falle der Beendigung des gegenständlichen Pachtvertrages gehen die von der Pächterin das Pachtobjekt getätigten Investitionen, welcher Art auch immer, soweit sie nicht ohne Verletzung der Substanz des Pachtobjektes entfernt werden können und zwischen den Vertragsparteien keine anders lautenden Vereinbarungen getroffen werden, ohne Kostenersatz in das Eigentum der Verpächterin über.

6. Kaution

Spätestens bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung erlegt die Pächterin als Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Verpächterin aus dem gegenständlichen Pachtverhältnis eine Kaution von € 9.000,00 bar.

Dieser Verpflichtung kann auch durch Legung einer Bankgarantie nachgekommen werden. Diese muss eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren zuzüglich einer dreimonatigen Verlängerung ab Beginn des Vertrages, das heißt eine Laufzeit bis zum 31.5.2031 aufweisen. Sollte das Pachtverhältnis im Februar 2031 aufrecht bestehen, verpflichtet sich die Pächterin, die Bankgarantie um zwei weitere Jahre zu verlängern. Die Bankgarantie mit der entsprechenden verlängerten Laufzeit muss der Verpächterin spätestens bis zum 31.3.2031 vorgelegt werden. Sollte die Pächterin dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen, ist die Verpächterin berechtigt, den Vertrag unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

7. Unterverpachtung

Der Pächterin ist es untersagt, das Pachtobjekt oder Teile desselben unterzuverpachten oder entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen.

8. Betriebszeiten und Betriebspflicht

Die Pächterin trifft eine Betriebspflicht, außer bei Betriebsferien und technischen Ausfällen. Er ist daher während der Pachtdauer nicht berechtigt, den Betrieb ganz oder teilweise einzustellen.

Die Öffnungszeiten richten sich nach den gesetzlichen und betriebswirtschaftlichen Erfordernissen.

9. Gewährleistung

Die Verpächterin leistet keinerlei Gewähr für einen bestimmten Ertrag des Unternehmens.

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat die Pächterin der Verpächterin das Pachtobjekt jedenfalls frei von jedweden Verpflichtungen zurückzustellen.

10. Kosten und Gebühren

Der Vertrag wird von der Verpächterin errichtet, es fallen daher keine Vertragserrichtungskosten an.

Die Rechtsgeschäftsgebühr für den gegenständlichen Pachtvertrag hat die Pächterin zu tragen.

11. Veröffentlichung

Im Sinne größtmöglicher Transparenz und im Einklang mit den Grundsätzen des Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) beabsichtigt die Verpächterin, den gegenständlichen Vertrag ganz oder in Teilen auf einem Öffentlichen Publikationsforum (zBsp. auf der Homepage der Marktgemeinde Frastanz oder im zentralen elektronischen Informationsregister data.gv.at) zugänglich zu machen. Die Pächterin ist darüber in Kenntnis, dass dieser Vertrag ganz oder in Teilen auf einem dieser öffentlichen Publikationsforen veröffentlicht werden kann. Sie stimmt einer Veröffentlichung ausdrücklich zu.

12. Bisheriges Pachtverhältnis

Zwischen der Wuau OG und der Verpächterin besteht ein aufrechter Pachtvertrag vom 8.4.2025 betreffend das vertragsgegenständliche Pachtobjekt (in der Folge „Alter Pachtvertrag“). Die WUAU OG und die Verpächterin kommen hierüber einstimmig überein, dass der Alte Pachtvertrag vom 8.4.2025 mit Beginn des gegenständlichen Pachtverhältnisses zwischen der Kreuz Wirte GmbH, FN 668774t, Sägenplatz 7, 6820 Frastanz und der Verpächterin endet, sohin rückwirkend am 1.1.2026.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, gemeinsam ein Übergabeprotokoll auszufertigen, in dem der Zustand des Pachtobjekts dokumentiert ist. Sämtliche Vertragsparteien erhalten eine Kopie des Übergabeprotokolls.

13. Energieausweis

Die Pächterin erklärt, die Energieausweise sowohl für den Restaurantbereich im EG als auch für die Wohnflächen im Obergeschoss vom 4.1.2023 erhalten zu haben.

14. Schlussbestimmungen

Es wird festgehalten, dass das MRG nicht zur Anwendung kommt.

Der Bestand dieses Vertrages wird durch eine allfällige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere gültige und zulässige

Bestimmung, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmungen entspricht, zu ersetzen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformgebot.

Für alle sich aus dem Bestand und der Auflösung dieses Vertrages ergebenden Rechtsstreitigkeiten wird das Bezirksgericht Feldkirch als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen jeweils auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über.

Pächterin

Kreuz Wirte GmbH

[REDACTED]

Niyazi Mock, [REDACTED]

Frastanz, am 20.05.2026

Verpächterin

Marktgemeinde Frastanz

[REDACTED]

Bgm. Walter Gohm



[REDACTED]

Vize-Bgm. Mag. Michaela Gort

Frastanz, am 20.05.2026

Wuau OG

[REDACTED]

Niyazi Mock, [REDACTED]

[REDACTED]

CAUSTEN HOUTE

Lins-Mattias, [REDACTED]

Frastanz, am 20.05.2026

genehmigt gem. Gemeindevertretungsbeschluss am16.04.2026.....

