

## Entwurf

# VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

[Vorname Nachname], [Geb.Datum], [Adresse]

*[Vorname Nachname], [Geb.Datum], [Adresse]*

als **Verpächter** einerseits und

dem Land Burgenland, vertreten durch seine befugten Repräsentanten als **Pächterin** andererseits.

Bei Vorhandensein mehrerer Verpächter bzw. Verpächterinnen werden diese weiter Folge einzeln oder gemeinsam als „der Verpächter“ bezeichnet.

## Präambel

Mit der gegenständlichen Vereinbarung soll eine rechtliche Grundlage für eine mögliche Erweiterung des Nationalparks Neusiedler See – Seewinkel innerhalb der KG Illmitz geschaffen werden.

Die finanziellen Mittel für die Flächensicherung durch Anpachtung für die nächsten 20 Jahre werden zur Hälfte dem Land Burgenland durch den Bund aus Fördermitteln des Waldfonds zur Verfügung gestellt, zur Hälfte aus dem Budget des Landes Burgenland direkt aufgebracht.

Der Vertrag stellt eine Vereinbarung im Sinne des § 28 Gesetz über den Nationalpark Neusiedler See - Seewinkel - NPG 1992, LGBl. Nr. 28/1993 idgF, dar.

I.

(1) Der Verpächter verpachtet und die Pächterin pachtet das Grundstück

[GrStNr., KG]

mit einem auf Basis des Kartendienstes der Geo Daten Burgenland (GIS) ermittelten Flächenausmaß von insgesamt [ ] ha zur Nutzung für Zwecke des Nationalparks Neusiedlersee - Seewinkel im Sinne der Richtlinien der IUCN .

(2) Steht das in (1) genannte Grundstück im Miteigentum, treffen sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag die Miteigentümer einzeln und gemeinsam. Verstöße eines Miteigentümers gegen Verpflichtungen aus diesem Vertrag, werden allen Miteigentümern zugerechnet.

- (3) Die Pächterin hat die rechtmäßige Ausübung der Jagd auf der Pachtfläche durch Jagdausübungsberechtigte zu dulden. Dies gilt auch für den Schutz landwirtschaftlicher Kulturen vor Schädlingen (Stareabwehr).
- (4) Der Verpächter hat das Grundstück in ordnungsgemäßigem Zustand, frei von Bewuchs durch Bäume und Sträucher sowie von Weingartenmaterial (Draht, Anker, Weingartenpfähle, Weingartenstecken, etc.) an die Pächterin zu übergeben.

## II.

- (1) Die Vereinbarung beginnt mit [REDACTED] und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Verpächter verzichtet auf das Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Vertrages für die Dauer von 20 Jahren. Danach ist eine Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten zum Jahresende möglich. Das Recht zur außerordentlichen Beendigung des Vertrages wird dadurch nicht berührt.
- (2) Der Vertrag ist auflösend bedingt mit dem Ende des gesetzlichen Bestehens des Nationalparks Neusiedler See - Seewinkel.

## III.

- (1) Der Pachtzins beträgt EUR 835,91 (in Worten achthundertfünfunddreißig Euro und einundneunzig Cent) pro Hektar pro Jahr.
- (2) Der Pachtzins wird für die ersten 20 Jahre als Gesamtbetrag auf einmal im Vorhinein entrichtet. Diese Vorauszahlung ist binnen vier Wochen nach Vertragsabschluss fällig. Mit Leistung dieser Vorauszahlung ist der Pachtzins für die ersten 20 Jahre des Pachtverhältnisses vollständig beglichen.
- (3) Ab dem 21. Jahr des Pachtverhältnisses ist der Pachtzins jährlich zu begleichen und ist mit 1. April jedes Jahres fällig.
- (4) Der ab dem 21. Jahr des Pachtverhältnisses anfallende Pachtzins ist wie folgt wertgesichert. Als Maßstab zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diese Vereinbarung dient die für Dezember 2023 verlaubliche Indexzahl. Die Anpassung erfolgt demnach ab dem 21. Jahr des Pachtverhältnisses derart, dass sich der jeweils zum Fälligkeitstag zu bezahlende Betrag im selben Ausmaß erhöht oder verringert als sich die Indexzahl am jeweiligen jährlichen Stichtag gegenüber der zuletzt berücksichtigten Indexzahl erhöht oder verringert. Diese Indexzahl bildet die Grundlage für die Neufestsetzung des Pachtzinses als auch für die Berechnung zukünftiger Schwankungen. Die errechneten Beträge sind auf zwei Nachkommastellen kaufmännisch zu runden.
- (5) Die Pächterin kann ihren Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag mit schuld-befreiender Wirkung durch Überweisung an die vom Verpächter bekannt gegebene Kontoverbindung nachkommen. Die Pächterin kann mit der Überweisung des Pachtzinses auch die Nationalparkgesellschaft Neusiedlersee-Seewinkel zu treuen Händen beauftragen. Zu diesem Zweck stimmt der Verpächter der Übermittlung von Daten über die Eigenschaft als Grundeigentümer der gepachteten Fläche und als Vertragspartner des gegenständlichen Vertrages, über die Höhe

des Pachtzinses sowie über die für die Überweisung notwendigen Zahlungsdaten durch das Land Burgenland an die Nationalparkgesellschaft zu.

#### IV.

Der Verpächter verpflichtet sich als (Mit)Eigentümer des in I. (1) genannten Grundstücks gegenüber dem Land Burgenland, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden und auf die empfangene Pachtvorauszahlung ausdrücklich schriftlich hinzuweisen. Jeder Verpächter wird das Land Burgenland für diesem entstehende Vermögensschäden, die durch einen Verstoß gegen diese Bestimmung entstehen, schadlos halten.

#### V.

Der Verpächter erklärt sich mit Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Ziele des Gesetzes über den Nationalpark Neusiedlersee-Seewinkel-NPG 1992, oder von nachfolgenden Gesetzen, die diese Ziele regeln, dienen, einverstanden. Die Pächterin bestimmt über Ausmaß, Zeitpunkt, Häufigkeit und Art aller Pflegemaßnahmen auf dem in Punkt I. (1) genannten Grundstück wie z.B.: die Größe der eingesetzten Herde, Beweidungsdauer, Mährhythmus, Nutzung der Infrastruktur udgl. Für die Beweidung auf jenen vertragsgegenständlichen Grundstücken welche bei der Agrarmarkt Austria (AMA) als Hutweideflächen gemeldet sind, wird eine maximale Besatzdichte von 0,9 Rindergroßvieheinheiten pro Hektar vereinbart.

#### VI.

Die von Grund und Boden zu entrichtenden Steuern leistet jeder Grundeigentümer für sich.

#### VII.

- (1) Die Eigentümer und Verfügungsberechtigten der an das in Punkt I. (1) genannte Grundstück angrenzenden Grundstücke sind berechtigt, zu ihren Grundstücken, welche nicht Bestandteil dieser Vereinbarung sind, von beiden Seiten mit Fahrzeugen jeder Art zuzufahren. Unter Bedachtnahme auf die Bodenverhältnisse wird im beiderseitigen Einvernehmen die Wegrichtung festgelegt. Jeder Eigentümer und Verfügungsberechtigte kann zehn Meter in Verlängerung seiner Parzelle die in Punkt I. (1) genannte Fläche für Umkehrzwecke im Rahmen der agrarischen Bewirtschaftung befahren. Die Bewirtschafter eines an die verpachtete Fläche angrenzenden Weingartengrundstücks sind berechtigt, den Randbereich der verpachteten Fläche insoweit zu befahren und zu bearbeiten (Bodenbearbeitung mit Fräsen und Häckseln), als das Befahren und Bewirtschaften im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Grenzstreifens des Weingartengrundstücks unbedingt erforderlich ist und eine andere zufriedenstellende Lösung für die Bewirtschaftung des Weingartengrundstückes nicht besteht.
- (2) Die bisher bestehenden Feld- und Güterwege bleiben ohne Veränderung ihrer Lage erhalten. Das Land Burgenland erklärt sich in ihrer Rolle als Pächterin mit der Erhaltung und Ausbesserung, insbesondere Schotterung durch die politische

Gemeinde oder den Jagd- bzw. Güterwegeausschuss, unbeschadet allfälliger einzuholender behördlicher Bewilligungen einverstanden. Im Übrigen kann eine Veränderung der Lage der bestehenden Feld- und Güterwege nur im beiderseitigen Einvernehmen vorgenommen werden.

- (3) Im Hochwasserfall können erforderlichenfalls im beiderseitigen Einvernehmen bestehende Abflussgräben ertüchtigt werden, soweit dies für die zweckgemäße Nutzung der gepachteten oder der angrenzenden Grundstücke unbedingt notwendig ist.
- (4) Das Lagern von landwirtschaftlichen Abfällen wie Weinreben, Schilfrohrresten udgl. auf der in Punkt I. (1) genannten Fläche ist nicht gestattet.

#### VIII.

Die Standorte für die Errichtung von Unterständen, Hütten und jagdlichen Einrichtungen sowie von Beobachtungshochständen sind vor Inangriffnahme der baulichen Aktivitäten dem jeweiligen Grundeigentümer zur Kenntnis zu bringen, wobei bei Verwendung von festen Fundamenten (z.B. Beton) vor Errichtung auch das Einvernehmen mit dem Verpächter herzustellen ist.

#### IX.

Eine Unterverpachtung von gepachteten Weideflächen an Dritte ist ohne Zustimmung des Verpächters nicht gestattet. Ausgenommen von dieser Zustimmungspflicht ist die Vergabe von extensiver Beweidung und Heumahd.

#### X.

Die Rückgabe des von der Vereinbarung umfassten Gebietes erfolgt in einem der Nutzung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vergleichbaren Zustand, wobei die Pächterin nicht für Veränderungen oder Verschlechterungen aufgrund von natürlichen Gegebenheiten in der Region (Grundwasserveränderungen, Auswirkungen klimatischer Veränderungen udgl.) aufzukommen hat. Für Aufwendungen auf das Gebiet, für Vorrichtungen und Einrichtungen udgl. haben die Grundeigentümer keinen Ersatz zu leisten, doch steht der Pächterin das Recht zu, diese Aufwendungen in Natur zurückzunehmen und den alten Zustand wiederherzustellen, sofern dies ohne Verletzung der Substanz möglich ist. Einrichtungen, die dem Betrieb des Nationalparks Neusiedlersee-Seewinkel dienen und nicht mehr verwendet werden, müssen innerhalb eines Jahres entfernt werden.

## XI.

(1) Unbeschadet des Verzichts auf ordentliche Kündigung des Vertrages gemäß Punkt II. oben, hat der Verpächter das Recht den Vertrag mittels außerordentlicher Kündigung zu beenden, wenn

- a) die Pächterin gegen eine wesentliche Bestimmung dieser Vereinbarung verstößt oder
- b) die Pächterin von Pachtflächen einen vertragswidrigen Gebrauch macht

und der Verstoß nicht innerhalb von 30 Kalendertagen ab schriftlicher Meldung an die Pächterin behoben wird.

(2) Von Seiten der Pächterin kann die vorzeitige Auflösung der Vereinbarung mittels eingeschriebenem Brief an den Verpächter verlangt werden, wenn gegen eine wesentliche Bestimmung dieser Vereinbarung verstoßen wird.

(3) Steht die in Punkt I. (1) genannte Fläche im Miteigentum, kann eine Beendigung des Vertrages nur von allen Miteigentümern gemeinsam oder gegen alle Miteigentümer gemeinsam erklärt werden. Die Rückabwicklung von geleisteten Pachtvorauszahlungen erfolgt dann gegenüber allen Miteigentümern der Fläche.

(4) Festgehalten wird, dass die Beendigung dieses Vertrages keine Auswirkung auf die Eigenschaft von Flächen als durch Gesetz oder Verordnung festgelegtes Nationalparkgebiet haben.

## XII.

Unabhängig vom Vertragszweck ist diese Vereinbarung nicht aufschiebend bedingt mit der tatsächlichen Aufnahme der gegenständlichen Flächen in den Nationalpark Neusiedler See - Seewinkel durch Gesetz oder Verordnung.

## XIII.

Die Vertragspartner anerkennen, dass ihnen unter den derzeit gegebenen Verhältnissen der wahre Wert des Vereinbarungsoberjektes bekannt ist und sie die Leistung und Gegenleistung beiderseits als angemessen erachten.

## XIV.

Der Abschluss dieser Urkunde erfolgt auf Grund des Beschlusses der Burgenländischen Landesregierung vom .....

XV.

Die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Vertrages obliegen der Pächterin.

Illmitz, am

-----

-----

Eisenstadt, am

Für das Land Burgenland:

-----

-----

ENTWURF