



## PROTOKOLL

über die am Mittwoch, den 31. Mai 2023 stattgefundene 20. Sitzung der Gemeindevertretung von Buch mit Beginn um 20.15 Uhr im Schulungsraum des Gemeindezentrums.

Anwesend: Bgm. Franz MARTIN als Vorsitzender  
Vize-Bgm. Erich EBERLE  
GR. Gerhard RHOMBERG  
GV. Peter STEURER  
GV. Dietmar RITTER  
GV. Werner BÖHLER  
GV. Siegfried HOPFNER  
GV. Sabine FINK  
GV. Gottlieb MÜLLER  
GV. Christine FREUIS  
GV. Helmut GREBER  
GV.EF. Mirjam EBERLE

Entschuldigungen: GV. Norbert EBERLE

Schriffthürerin: Sekretärin Frau Melanie STADELMANN

Zuhörer: Keine

Folgende Tagesordnung war zu erledigen:

- 1) Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit;
- 2) Genehmigung des Protokolls der 19. Sitzung der Gemeindevertretung vom 05. Mai 2023;
- 3) Berichte des Vorsitzenden;
- 4) Anfragen der Zuhörer an den Bürgermeister, die Mitglieder des Gemeindevorstandes, sowie die Mitglieder der Gemeindevertretung;
- 5) Vorlage des Rechnungsabschlusses der Gemeinde Buch für das Haushaltsjahr 2022;
  - a) Information und Erläuterungen zum Rechnungsabschluss 2022 der Gemeinde Buch
  - b) Bericht des Prüfungsausschusses über die durchgeführte Kassaprüfung und der Einschau in die Gemeindebuchhaltung, sowie über die erfolgte Prüfung des Rechnungsabschlusses der Gemeinde Buch betreffend das Haushaltsjahr 2022;

- c) Beschlussfassung betreffend dem Rechnungsabschluss 2022
- 6) Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe einer Wohnung (Gemeinde-wohnung im TOP 3 im Schulhaus) an eine heimische Bewerberin;
- 7) Allfälliges und freie Aussprache;

### **TOP 1**

Bürgermeister Franz Martin eröffnet um 20.15 Uhr die 20. Sitzung der Gemeindevertretung, begrüßt alle Gemeindevandatare. Es wird festgehalten, dass die Beschlussfähigkeit gemäß § 43 des Vorarlberger Gemeindegesezes (GG) gegeben ist. Die Einladung mit Tagesordnung zur heutigen Sitzung ist an alle Mandatare in Schriftform ergangen.

### **TOP 2**

Der an die Gemeindevertretung übermittelte Protokollentwurf der 19. Sitzung der Gemeindevertretung vom 05. Mai 2023 wird einstimmig zur Kenntnis genommen.

### **TOP 3**

Der Vorsitzende Bgm. Franz Martin, sowie Vize-Bgm. Erich Eberle und Gemeinderat Gerhard Rhomberg informieren unter TOP 3 „Mitteilungen und Berichte“ die Gemeindevertretung über die aktuellen Themen, Tätigkeiten, sowie Themenschwerpunkte und berichten wie folgt:

- GR. Gerhard Rhomberg hat bei der am 30. Mai 2023 stattgefundenen Mitgliederversammlung der „Wälderversicherung“ in Andelsbuch teilgenommen. Er berichtet inhaltlich über die besprochenen Themen und informiert über die Bilanz des Versicherungsunternehmens.
- Der Prüfbericht der Gebarungsstelle des Amtes der Vorarlberger Landesregierung über die von den Revisoren Herr Gerald Ortner und Herr Mario Reis durchgeführte Prüfung der Gemeinde Buch ist Anfang Mai 2023 bei der Gemeinde eingelangt. Am 06. April 2023 fand die diesbezügliche Abschlussbesprechung mit den Revisoren und den Mitgliedern des Gemeindevorstandes, sowie den Gemeindevandatareinnen im Gemeindeamt statt. Der in Schriftform vorliegende Prüfbericht wird der Gemeindevertretung zur Durchsicht vorgelegt. Bei der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung werden die einzelnen Punkte inhaltlich im Detail erläutert. Innerhalb von drei Monaten ab dem Einlangen des Prüfberichts des Amtes der VbG. Landesregierung hat die Gemeinde einem Bericht über die zwischenzeitlich eingeleiteten Maßnahmen zur Mängelbehebung und Umsetzung der Empfehlungen der Prüforgane vorzulegen.
- Der Bescheid des Amtes der Vorarlberger Landesregierung betreffend der Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes 17/1 von Freifläche Landwirtschaft in Bau-Mischgebiet (148 m<sup>2</sup>) ist eingetroffen. Die entsprechende Kundmachung ist erfolgt, sodass die Widmung nun rechtskräftig ist.
- Der Baubescheid der Bezirkshauptmannschaft Bregenz für die Errichtung des Lebensmittelgeschäftes mit obliegenden vier Wohnungen befindet sich in Ausarbeitung und wird auf Basis der vorliegenden Auskunft der BH-Bregenz demnächst an die Gemeinde Buch als Bauwerber zugestellt.

- Am 06. Mai 2023 veranstaltete der Sportverein Buch unter Obmann Vize-Bgm. Erich Eberle das Radrennen (Alpencup) in Buch. Der Rundkurs im Bereich des Schiliftgeländes erwies sich einmal mehr für die anwesende Elite der „Mountainbiker“ als ideale Strecke. Die bestens organisierte Veranstaltung brachte für den Sportverein allseits lobende Erwähnung.
- Am 08. Mai 2023 fand ein interessanter Vortrag zum Thema „Umgang mit Demenzpatienten“ statt.
- Es wird informiert, dass bei der über das Gemeindegebiet von Buch führenden Hochspannungsleitung der „Göfis-Dellmensingen“ derzeit die Stützenbauwerke neu lackiert werden.
- Am 11. Mai 2023 wurde die Bauverhandlung betreffend des beabsichtigten Umbaus und Zubaus an das Wohnhaus der Familie Eberle (Hilares Bühel 152) durchgeführt. Die Nachbarn haben gegen die geplante Bauführung keine Einwendungen erhoben. Es ist beabsichtigt einen Teil des Gebäudebestandes (Bereich der bestehenden Garage) abgetragen und nach den Planunterlagen der Kienreich ZT GmbH, Achstrasse 42, 6922 Wolfurt einem Umbau und Zubau auszuführen. Durch diese baulichen Änderungen am Gebäudebestand ist beabsichtigt eine zweite Wohneinheit zu errichten, sodass mit möglichst geringer zusätzlich bebauter Grundfläche eine weitere Wohneinheit geschaffen werden kann. Das zur Errichtung geplante Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Raumplanungs- und Bauausschusses vom 03. Mai 2023 positiv begutachtet.
- Für die ausgeschriebene Stelle im Kindergarten der Gemeinde Buch (Dienstantritt September 2023) haben sich vier fachlich qualifizierte Kandidatinnen beworben. Derzeit werden die Vorstellungsgespräche durchgeführt.
- Die erforderlichen Vorbereitungen betreffend der beabsichtigten Verlängerung der Öffnungszeiten im Kindergarten der Gemeinde Buch ab Herbst 2023 werden derzeit getroffen. Dazu sind zahlreiche Gespräche mit verschiedenen Stellen und Partnern erforderlich.
- Am 16. Mai 2023 haben die Gemeindemitarbeiterinnen Frau Melanie Stadelmann und Frau Renate Ender den EDV-technischen Schulungstag „K5-Neu“ in Egg besucht.
- Am 17. Mai 2023 fand eine Vorstandssitzung des Gemeindeverbandes „Gemeindeblatt Bregenz“ statt. Der Vorsitzende berichtet inhaltlich über die besprochenen Punkte.
- Ebenfalls am 17. Mai 2023 fand eine „Defi-Anwendungsschulung“ für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeinde statt. Herzlicher Dank für die perfekte Vorbereitung und Durchführung der Schulung gebührt Frau Mag. Rebecca Eisenegger und Herrn Chris Feuerstein von der Ortsstelle des roten Kreuzes in Buch.
- Am 24. Mai 2023 wurde durch Herrn Baumeister Schneider vom gleichnamigen Sachverständigenbüro in Höchst eine Vor-Ortbesichtigung der gemeindeeigenen Gebäude zur Ermittlung der versicherungstechnisch korrekten Versicherungssummen durchgeführt und Einsicht in die Bauplan- und Beschreibungsunterlagen durchgeführt.
- Am 25. Mai 2023 fand in Götzis die Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes Landbus Unterland statt. Der Vorsitzende hat teilgenommen und berichtet inhaltlich über die besprochenen Tagesordnungspunkte.
- Am 30. Mai 2023 fand unter Leitung des Obmanns GV. Norbert Eberle eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt. Durchgeführt wurde eine Kontrolle der Barkassabestände im Dorfladen, sowie in der Gemeinde selbst, sowie die Sichtung und Prüfung des Rechnungsabschlusses der Gemeinde Buch für das Haushaltsjahr 2022. Vize-Bgm.

Erich Eberle legte den Prüfbericht des Landes (Gebarungsstelle) vor und erläuterte die getroffenen Feststellungen, sowie die ausgesprochenen Empfehlungen der Prüforgane.

- Die Mitglieder der Gemeindevertretung werden über die momentan durchzuführenden Arbeiten der Mitarbeiter Joachim Flatz und Norbert Schedler, sowie über die geplante Urlaubsabwicklung informiert.
- Laut den aktuellen Marktprognosen werden die Zinsen für Darlehen nochmals leicht erhöht. Derzeit muss davon ausgegangen werden, dass der Zinssatz von Darlehen (variabel) bei rund 4,00 bis 4,50 Prozent liegt. Das bedeutet in der Praxis, dass eine Million „Schulden“ pro Jahr einen Zinsaufwand in der Höhe von 40.000,00 bis 45.000,00 Euro verursacht. Die Gemeinde Buch hat derzeit rund 2.5 Millionen Euro Schulden. Somit beträgt der Zinsaufwand pro Jahr für den bestehenden Schuldenstand (ohne neue Investitionen wie Dorfläden und Sporhaus) gute 100.000,-- Euro.
- Vize-Bgm. Erich Eberle und Bgm. Franz Martin haben am 27. Mai 2023 ein Gespräch mit der Medizinerin Frau Dr. Berti-Zambanini von der Wälderpraxis in Alberschwende betreffend des Abschlusses eines Arztvertrags mit der Gemeinde Buch geführt. Frau Dr. Berti-Zambanini wird ab dem 01. Juli 2023 die Leitung der Ordination übernehmen, nachdem Dr. Guntram Hinteregger ab diesem Zeitpunkt seine Pension antritt. Bgm. Franz Martin bedankt sich bei Dr. Hinteregger für seinen jahrzehntelangen Einsatz im Bereich des Gesundheitswesens für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Buch.
- Der Vorsitzende berichtet über die finanziellen Bewegungen auf den Gemeindekonten und informiert über die jeweils aktuellen Konto- und Darlehensstände und legt die betreffenden Unterlagen zur Einsichtnahme vor. Mit Stichtag 05. Mai 2023 ergeben sich folgende Datenstände:

Bezeichnung / Konto	Guthaben	Schulden	Anmerkung
Girokonto der Gemeinde Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. 1059-211	214.234,28 €		Stand per 31.05.2023
Girokonto Dorflädele Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. 0128-074		6.879,55 €	Stand per 31.05.2023
Schiliftkonto Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. 1060-458	727,62 €		Stand per 31.05.2023
Darlehenskonto-Kanal bei der Kommunalkredit Kto.Nr. 109 995		78.000,11 €	Darlehen Kanalbau Stand Auszug vom 01.03.2024 (Ausz.Nr. 2-1/2023)
Schweizer Frankenkonto Raiff.Bank Wolfurt Kto.Nr. 2000-2002-5607		348.165,97 € (s.F.)347.051,84	Stand Auszug 02/001 vom 31.03.2023 (Kurs 0,9968000)
Darlehenskonto MZG Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. 2001-0101-0206		1.153.365,33 €	Stand per 31.03.2023
Darlehenskonto MZG Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. 2000-0101-0206		376.112,71 €	Stand per 31.03.2023
Darlehenskonto MZG Raiff.Bank am Hofsteig Kto.Nr. 2002-0101-0206		674.000,00 €	Stand per 31.03.2023
Summen:	<b>214.961,90 €</b>	<b>2.636.523,67 €</b>	
Rechnerischer			

Schuldenstand in €		<b>2.421.561,77 €</b>	
Pro-Kopf-Verschuldung in Euro (605 Ew.)		<b>4.002,58 €</b>	

#### **TOP 4**

Die Sitzungen der Gemeindevertretung sind öffentlich. Bei jeder Sitzung besteht die Möglichkeit, dass durch Besucher Fragen und Anliegen vorgetragen werden. Bei der heutigen Sitzung sind keine Besucher anwesend.

#### **TOP 5**

##### a) Rechnungsabschluss der Gemeinde Buch für das Haushaltsjahr 2022:

Der von der Gemeindeverwaltung erstellte Rechnungsabschluss für das Kalenderjahr 2022 wurde allen Gemeindefachleuten gemäß den Bestimmungen des Gemeindegesetzes (§ 78 GG) termingerecht an alle Mitglieder der Gemeindevertretung zugestellt.

Der Rechnungsabschluss 2022 wurde in folgenden Gremien beraten

- a) Sitzung des Gemeindevorstandes vom 26. Mai 2023
- b) In der Sitzung des Prüfungsausschusses am 30. Mai 2023

und vorgeschlagen diesen der Gemeindevertretung mit der Empfehlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Rechnungsabschluss 2022 gemäß § 78 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG), LGBl. Nr. 40/1985 i.d.g.F. wird der Gemeindevertretung wie folgt vorgelegt und erläutert (Gesamthaushalt – inklusive interne Vergütungen, alle Angaben in Euro):

	Ergebnishaushalt in €	Finanzierungshaushalt in €
Erträge / Einzahlungen (Summe operative und investive Gebarung)	2.101.039,39	2.055.075,99
Aufwendungen / Auszahlungen (Summe operative und investive Gebarung)	2.057.399,38	2.073.686,22
Nettoergebnis / Nettofinanzierungssaldo	43.640,01	- 18.610,23
Entnahme von Haushaltsrücklagen / Einzahlungen aus der Finanztätigkeit	0,00	0,00
Zuweisung von Haushaltsrücklagen / Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	176.547,31
Nettoergebnis nach Haushaltsrücklage / Geld- fluss aus der voranschlagswirksamen Geb.	<b>43.640,01</b>	- <b>195.157,54</b>
Geldfluss aus der nicht voranschlagswirk- samen Gebarung		- 15.764,61
Veränderung der liquiden Mittel		- <b>210.922,15</b>

Die jeweils größten Einnahmen- und Ausgabenpositionen (lt. Excel-Listung aus K5-Programm), sowie die Abweichungen mit den entsprechenden Begründungen zwischen dem Voranschlag und dem Rechnungsabschluss 2022 wurden vorgelegt und ausführlich besprochen.

Vermögenshaushalt:

Aktiva in Euro		Passiva in Euro	
(A) Langfristiges Vermögen	7.899.378,38	(C) Nettovermögen	5.261.029,87
(B) Kurzfristiges Vermögen	315.596,49	(D) Investitionszuschüsse	333.818,27
		(E + F) Fremdmittel	2.620.126,73
Summe Aktiva in Euro	<b>8.214.974,87</b>		<b>8.214.974,87</b>

Auf Basis der bei der Sitzung vorgelegten Kontoauszüge (ELBA) ergeben sich folgende Verbindlichkeiten der Gemeinde Buch per 31.12.2022:

Schiliftgesellschaft	+	3.509,44 €
Dorflädele der Gemeinde	+	5.262,68 €
Schweizer Frankenkonto	-	352.444,24 €
Entspricht - 347.051,84 Schw. Franken (Kurs 0,9847000)		
Girokontostand Gemeinde	+	251.198,85 €
Darlehen Kanalbau	-	82.797,76 €
Darlehen MZG Buch		
Darlehen 2000 0101 0206	-	376.112,71 €
Darlehen 2001 0101 0206	-	1.145.165,94 €
Darlehen 2002 0101 0206	-	674.000,00 €
Gesamtschuldenstand (Guthaben gegenverrechnet):	-	2.370.549,68 €

Schulden: 2.630.520,65 € ohne Gegenverrechnung von Kontoplusstand von Schilift und Lädele und Gemeinde;

Bankguthaben: 259.970,97 €

Umgerechnet auf 605 Einwohner (HWS) ergibt sich daraus eine „Prokopf-Verschuldung“ per 31.12.2022 in der Größenordnung von 3.918,26 Euro.

Der Gesamtschuldenstand der Gemeinde konnte im Jahr 2022 (Vergleich Stände jeweils per 31.12. des Jahres) um 144.001,17 Euro reduziert werden. Der Jahresverlust bedingt durch die den stärkeren Franken-Kurs am Jahresende 2022 (im Vergleich zu 2021) ist berücksichtigt. Der Kurs Euro / Franken betrug am Jahresende 2021 „ 1 Euro entspricht 1,0331 schw. Franken am 31.12.2022 nur mehr 0,98470 schw. Franken.

b) Bericht des Prüfungsausschusses:

Bürgermeister Franz Martin bedankt sich beim Obmann des Prüfungsausschusses Gemeindevertreter Norbert Eberle und den Mitgliedern des Prüfungsausschusses für die Durchführung der Prüfung des Rechnungsabschlusses betreffend das Haushaltsjahr 2022 und ersucht um die Berichterstattung an die Gemeindemandatäre.

GV. Frau Sabine Fink berichtet in Vertretung des Obmanns des Prüfungsausschusses und gibt namens der Mitglieder des Prüfungsausschusses folgende Stellungnahme ab:

Der Rechnungsabschluss der Gemeinde Buch für das Haushaltsjahr 2022 wurde durch die Mitglieder des Prüfungsausschusses am 30. Mai 2022 besprochen und stichprobenweise überprüft.

Vom Prüfungsausschuss werden folgende Feststellungen beziehungsweise Empfehlungen ausgesprochen:

- Die Personalkosten haben sich gegenüber dem Voranschlag erhöht. Ein Grund dafür sind auch die bedingt durch Krankenstände (Lädelpersonal) notwendig gewordene temporäre Erhöhung des Dienstverhältnisses für Personalersatz zur Kompensation der durch Krankenstand zu ersetzenden Fehlstunden.
- Schwerpunktmäßig wurden bei der Überprüfung des Rechnungsabschlusses 2022 die größeren Positionen der Einnahmen und Ausgaben überprüft. Ebenso wurden die Holzzukäufe für die Biomasseheizanlage kontrolliert.
- Dazu wird seitens des Prüfungsausschusses angeregt, dass am Ende des Jahres der Füllstand des Hackschnitzelbehälters, sowie die internen (eigenen) Energie-Verbräuche eruiert und festgehalten werden.
- Seitens des Prüfungsausschusses wird festgehalten, dass die im Prüfbericht der Gebarungskontrolle angeführten Mängel (insbesondere bei der Vorschreibung der Grundsteuer) in angemessener Zeit behoben werden müssen.

GV. Sabine Fink berichtet, dass die Mitglieder des Prüfungsausschusses in ihrer Sitzung festgestellt haben, dass die Buchhaltungsunterlagen lückenlos vorliegen und sauber und übersichtlich geführt wurden. Weiters wird deren Vollständigkeit und rechnerische Richtigkeit festgestellt. Angemerkt wird, dass bei der Kontrolle der bezahlten Rechnungen lediglich Stichproben durchgeführt wurden.

#### Antrag an die Gemeindevertretung:

GV. Sabine Fink stellt namens der Mitglieder des Prüfungsausschusses auf Grundlage des Prüfungsergebnisses der Prüfung vom 30. Mai 2022 den Antrag an die Gemeindevertretung, den vorliegenden Rechnungsabschluss in der vorliegenden Fassung (wie in Pkt. a angeführt) zu genehmigen.

Der Prüfungsausschuss spricht den Mitarbeiterinnen im Gemeindeamt (Frau Renate Ender und Frau Melanie Stadelmann) Lob und Anerkennung für die korrekte Arbeit und die damit verbundenen erbrachten Leistungen im Gemeindeamt Buch aus.

#### c) Beschlussfassung Rechnungsabschluss 2022:

Nach ausführlicher Beratung und Diskussion des Rechnungsabschlusses 2022, beschließt die Gemeindevertretung von Buch einstimmig den vorliegenden Rechnungsabschluss (lt. Aufstellungen Pkt. 5 a) für das Haushaltsjahr 2022 mit Einnahmen in der Höhe von 2.101.039,39 € und Ausgaben in der Höhe von 2.057.399,38 Euro im Ergebnishaushalt, sowie Einnahmen in der Höhe von 2.055.075,99 € und Ausgaben in der Höhe von 2.073.686,22 Euro im Finanzierungshaushalt. Der Vorsitzende bedankt sich bei den Mitgliedern des Prüfungsausschusses, sowie bei den Mitarbeiterinnen Frau Renate Ender und Frau Melanie Stadelmann für die geleistete Arbeit während des gesamten Jahres. Besonderer Dank gilt Herrn Gerald Klocker für die gewährte Unterstützung in EDV- und programmtechnischen Fragen.

#### TOP 6

Im Schul- und Wohngebäude Heimen 67,a ist eine Gemeindewohnung frei geworden (Vormieterin Frau Nadine Eberle). Die Bevölkerung wurde über das Gemeindeblatt, sowie über die Homepage der Gemeinde informiert. Auswärtiger Interessenten (nicht in Buch wohnhafte

Personen) wurde seitens der Gemeinde Buch als Vermieterin mitgeteilt, dass einheimischen Interessenten der Vorzug gegeben wird. Mit der Interessentin Frau Selina Huber wird mit Wirksamkeit per 15. Mai 2023 der nachstehende Vertrag abgeschlossen:

## **MIETVERTRAG**

**Vermieterin:** Gemeinde Buch  
vertreten durch Bürgermeister Franz MARTIN,  
Vize-Bürgermeister Erich EBERLE und  
Gemeinderat Gerhard RHOMBERG, 6960 Buch, Heimen 67

**Mieter:** Frau HUBER Selina, geboren am 02. Dezember 1993, wohnhaft in  
Koß 29, 6960 Buch

**Mietgegenstand:** Gemeindehaus / Wohnung im 2.OG, linker Gebäudetrakt  
(Dachgeschoss), Heimen 67a, TOP 3, 6960 Buch (67a/)

### **Inhaltsverzeichnis**

<b><u>Punkt</u></b>	<b><u>Inhalt</u></b>	<b><u>Seite</u></b>
I.	Eigentumsverhältnisse	2
II.	Mietgegenstand	2
III.	Rechtsnorm	2
IV.	Vertragsdauer und Kündigung	2
V.	Mietzweck	3
VI.	Mietentgelt	3
VII.	Mietentgeltzahlung	4
VIII.	Wertsicherung	4
IX.	Erhaltung des Mietgegenstandes	4
X.	Veränderungen des Mietgegenstandes	5
XI.	Besichtigungsrecht	5
XII.	Verbote	5
XIII.	Verzicht	6
XIV.	Versicherung	6
XV.	Zustellungen	6
XVI.	Aufrechnungsverbot	6
XVII.	Hausordnung	6/7
XVIII.	Datenschutz	7
XIX.	Schlussbestimmungen	7

## **MIETVERTRAG**

abgeschlossen zwischen der

Gemeinde Buch  
vertreten durch Bürgermeister Franz MARTIN, Vize-Bürgermeister Erich  
EBERLE und Gemeinderat Gerhard RHOMBERG, Heimen 67, 6960 Buch.

nachstehend kurz Vermieterin genannt, einerseits und

Frau HUBER Selina, geboren am 02. Dezember 1993 in Dornbirn, österr.  
Staatsbürgerin, wohnhaft in Koß 29, 6960 Buch;

nachstehend kurz Mieter, genannt, andererseits.

## **I. Eigentumsverhältnisse**

Die Gemeinde Buch, im Folgenden kurz Vermieterin genannt, ist Alleineigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. 18/2 in EZ. 52, Grundbuch 91104 Buch, mit dem sich darauf befindlichen Schul- und Wohnungsgebäude „Heimen 67a“. Die vertragsgegenständliche Wohnung befindet sich im Dachgeschoss dieses bezeichneten Schul- und Wohnungsgebäudes. Im 2.OG, linker Gebäudetrakt (Dachgeschoss) befindet sich die Wohnung Top 3, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, WC/Dusche, Abstellraum, Gang und Kellerabteil.

## **II. Mietgegenstand**

Die Vermieterin (Gemeinde Buch) vermietet und übergibt auf Basis des Beschlusses der Gemeindevertretung (20. GV-Sitzung vom 31.Mai 2023, TOP 6) und Frau HUBER Selina, im folgenden kurz Mieterin genannt, mietet und übernimmt die unter Punkt I beschriebene Wohnung samt zwei Schlüsseln. Die Wohnung weist eine Nutzfläche von ca. 70,00 Quadratmeter auf.

## **III. Rechtsnorm**

Der Mietgegenstand unterliegt dem Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes 1981 in der jeweils gültigen Fassung.

## **IV. Vertragsdauer und Kündigung**

- a) Der Mietvertrag tritt mit Wirksamkeit vom 15. Mai 2023 in Kraft und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen, sodass er mit Ablauf per 14. Mai 2026 endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- b) Das außerordentliche Kündigungsrecht gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleibt den Vertragspartnern unbenommen.
- c) Der Mieter hat das Recht, den Mietvertrag nach Ablauf eines Jahres vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten in Schriftform unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufzukündigen (vgl. § 29 Abs.1, Z3 lit.b in Verbindung mit § 29, Abs. 2 MRG), sodass der Vertrag frühestens mit Wirkung zum 31. Mai 2024 aufgekündigt werden kann.

## **V. Mietzweck**

Der Mietgegenstand wird zu Wohnzwecken zur alleinigen Benützung durch die Mieterin und Mitbenützung durch Familienmitglieder vermietet.

Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30, Abs. 2 Ziff., 13 MRG und als erheblich nachteiliger Gebrauch vereinbart.

## **VI. Mietentgelt**

Das Mietentgelt setzt sich zusammen aus:

Dem für die Wohnung (wie in Pkt. 2 beschrieben) zu entrichtenden Hauptmietzins in der Höhe von netto	Euro	499,22
Zuzüglich der Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 10 %), das sind	Euro	49,92
Der Gesamthauptmietzins errechnet sich sohin mit brutto	Euro	549,14

Dem verhältnismäßigen Anteil an den Kosten für einen ordentlichen Betrieb des Objektes, insbesondere den in den §§ 21 ff MRG aufgezählten Betriebskosten und öffentlichen Abgaben in der Höhe wie sie der Vermieterin als Wohnungseigentümer von der Verwaltung der Wohnungsanlage vorgeschrieben werden, einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung jeweils zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Jene Betriebskosten (z.B. Strom, Abfallentsorgung, Telefon usw.) die direkt zur Zahlung durch den Mieter vorgeschrieben werden, ist dieser verpflichtet, pünktlich und vollständig zu bezahlen.

Der Mieter verpflichtet sich ferner, dem jeweiligen Begehrer ihre Adresse für die Einhebung direkter Betriebskosten innerhalb von 14 Tagen mitzuteilen (Gemeinde, Kraftwerke, Post usw.)

Sollten die derzeit gültigen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben geändert oder neue eingeführt werden, verpflichtet sich der Mieter zur Übernahme derselben.

Die Vermieterin ist berechtigt, monatlich eine Betriebskostenakontozahlung gegen Endabrechnung bis spätestens 30. Juni eines jeden Folgejahres und Ausgleichszahlung oder Gutschrift zu fordern. Der monatliche Pauschalbetrag kommt zum Hauptmietzins hinzu und ist jeweils am 15. eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an die Gemeinde Buch direkt auf das Konto. Nr. 1059-211 bei der Raiffeisenbank am Hofsteig, Blz. 37.482 fällig. Dieser Betrag ist eine Akontozahlung und beträgt derzeit brutto 100,94 Euro (enthält 20 % Mwst). Dieser Betrag wird von der Vermieterin jährlich den jeweiligen Verhältnissen angepasst. Eine sich ergebende Nachzahlung ist binnen 14 Tagen ab Bekanntgabe zu leisten. Eine Gutschrift wird der folgenden Akontozahlung gutgeschrieben.

## **VII. Mietentgeltzahlung**

- a) Der Hauptmietzins gemäß Punkt 6 ist am 15. eines jeden Kalendermonats auf das Konto der Vermieterin bei der Raiffeisenbank am Hofsteig, Konto-Nr. 1059-211, Blz. 37.482 einzuzahlen, sodass er spätestens am 20. eines jeden Kalendermonats auf dem Konto der Vermieterin gutgeschrieben ist.
- b) Das Risiko der Rechtzeitigkeit der Mietentgeltzahlung trägt der Mieter zur ungeteilten Hand.

- c) Mitteilungen des Mieters auf Zahlungsbelegen kommt keinerlei Rechtswirksamkeit zu. Sie nehmen zur Kenntnis, dass solche Mitteilungen nicht als von der Vermieterin stillschweigend zur Kenntnis genommen gelten können.
- d) Für den Fall des Verzuges des Mieters mit auch nur einer Mietentgeltzahlung oder Teilen hiervon oder hinsichtlich sonstiger geldwerter Forderungen des Vermieters gelten Verzugszinsen in der Höhe von 6 % p.a. als vereinbart. Einlangende Zahlungen werden ohne Berücksichtigung etwaiger Widmungen immer zuerst auf Kosten und dann auf die älteste Schuld angerechnet.

### **VIII. Wertsicherung**

Der Hauptmietzins gemäß Punkt VI. ist wertgesichert zu entrichten. Als Wertmesser wird der vom Amt der Vorarlberger Landesregierung verlautbarte Lebenshaltungskostenindex (2000 = 100) oder ein an dessen Stelle tretender Index vereinbart, wobei als Ausgangsbasis die für den Monat März 2023 veröffentlichte Indexzahl (172,10 siehe beigegefügte Tabelle) gilt. Dabei sind Änderungen – sowohl nach oben als auch nach unten – so lange nicht zu berücksichtigen, als diese fünf Prozentpunkte des bisher maßgeblichen Betrages nicht überschreiten. Zum Zeitpunkt einer allfällig erfolgten Überschreitung wird die gesamte Veränderung berücksichtigt. Sollte eine Valorisierung nicht vorgenommen werden, ist das nicht als Verzicht der Vermieterin anzusehen, sondern ist diese vielmehr berechtigt, solche Beträge rückwirkend bis zu drei Jahren nachzuerrechnen. Die geltend gemachten Wertsicherungsbeiträge sind binnen 14 Tagen nach Vorschreibung zu bezahlen.

### **IX. Erhaltung des Mietgegenstandes**

Der Mieter hat den Mietgegenstand gesehen und in ordentlichem Zustand übernommen. Sie verpflichten sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich und sorgsam zu behandeln und diesen nach Beendigung in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung und gründlich gereinigt zurückzustellen.

Reparaturen, die das Dach oder die Fassade betreffen, trägt die Vermieterin, soweit diese nicht durch ein vom Mieter, dessen Angehörigen oder Gästen zu vertretendes Verschulden notwendig werden. Mängel, deren Behebungskosten von der Vermieterin zu tragen sind, müssen vom Mieter unverzüglich nach deren Feststellung der Vermieterin schriftlich gemeldet werden.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand sowie dessen Versorgungsanlagen zu warten und instandzuhalten und erklärt, die Vermieterin aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten. Den Mieter treffen daher die Erhaltungspflichten gemäß § 1096 ABGB.

### **X. Veränderungen des Mietgegenstand**

Zur Vornahme von Adaptierungen, welche über die gewöhnliche Instandhaltung des Mietgegenstandes hinausgehen, ferner zur Vornahme von Umbauten und sonstigen Herstellungen, von Änderungen an der Einrichtung des Mietgegenstandes und dessen innerer Einteilung, ist der Mieter nur nach vorher eingeholter schriftlicher Zustimmung der Vermieterin berechtigt.

Derartige beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes sind vom Mieter der Vermieterin mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen. Diese Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung, sowie die Verpflichtung zur Kostentragung ohne Anspruch

auf Ersatz und zur Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten. Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Selbst wenn die Vermieterin die Zustimmung zu baulichen Veränderungen gegeben hat, steht dem Mieter dafür nach Beendigung des Mietverhältnisses kein Ersatzanspruch gegenüber der Vermieterin zu, auch wenn es sich um wesentliche Verbesserungen des Mietgegenstandes handelt, die über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind. Bauliche Veränderungen, die ohne Schädigung der Substanz des Mietgegenstandes entfernt werden können, dürfen vom Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auf eigene Kosten entfernt werden, sofern der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherstellt. Wird der ursprüngliche Zustand nicht wieder hergestellt, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum der Vermieterin über.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er am Mietgegenstand keine Veränderungen vornehmen darf.

### **XI. Besichtigungsrecht**

Die Besichtigung des Mietgegenstandes ist zur angebrachten Zeit möglich, wenn es dem Mieter schriftlich oder mündlich 48 Stunden früher mitgeteilt wird. Der Mieter hat zur festgelegten Zeit anwesend zu sein oder einen bevollmächtigten Vertreter zu entsenden und den Zutritt zum Mietgegenstand sowie den mitgemieteten Räumlichkeiten und Flächen zu ermöglichen. Bei Gefahr im Verzug ist eine Besichtigung ohne vorherige Ankündigung zuzulassen.

### **XII. Verbote der Untervermietung und Überlassung an Dritte**

Der Mieter ist nicht berechtigt, das Mietobjekt entgeltlich oder unentgeltlich, teilweise oder zur Gänze unterzuvermieten oder auf sonstige Weise an Dritte zu überlassen. Dem Mieter ist es ferner verboten, Rechte aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten oder auf sonstige Art weiterzugeben.

Ein Verstoß gegen diese Bestimmung wird ausdrücklich als wichtiger Kündigungsgrund gemäß § 30, Abs.2, Z 13 MRG 1981 und als erheblich nachteiliger Gebrauch vereinbart.

Seite 6

### **XIII. Verzicht**

Der Mieter verzichtet darauf, aus der zeitweiligen Unterbrechung oder Absperrung der Wasserzufuhr, der Zentralheizung (Nahwärme der Gemeinde Buch), der Strom- oder Kanalisierungsleitungen etc. irgendwelche Rechtsnachfolgen abzuleiten, sofern die Vermieterin diese allfällige Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass sich die Wohnung (67a/TOP 3) im Schul- und Wohngebäude 67a befindet und dass durch den Schulbetrieb mit einem im Schulbetrieb üblichen Geräuschpegel zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang wird auch auf den östlich vom Wohngebäude liegenden Spielplatz verwiesen.

Beide Vertragsteile erklären im Sinne des § 935 ABGB in der Fassung des Konsumentenschutzgesetzes, den wahren Wert des Mietgegenstandes zu kennen und halten das Mietentgelt in Anbetracht der festgestellten Ausstattung für angemessen.

#### **XIV. Versicherung**

Der Mieter verpflichtet sich, für den Mietgegenstand eine den tatsächlichen Erfordernissen entsprechende Haushaltsversicherung abzuschließen.

Erhält der Mieter Versicherungsleistungen aus einer eigenen Versicherung oder aus einer von der Vermieterin abgeschlossenen Versicherung, so ist der Mieter verpflichtet, damit die im Mietgegenstand aufgetretenen Schäden unverzüglich beheben zu lassen.

Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so ist er gegenüber der Vermieterin zu vollem Schadenersatz verpflichtet.

Der Vermieter ist berechtigt, sich schon während aufrechter Bestandsdauer von der Erfüllung dieser Vertragspflicht zu überzeugen.

#### **XV. Zustellungen**

Zustellungen an den Mieter erfolgen rechtswirksam per Adresse des mit diesem Vertrag angemieteten Objektes. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes der Vermieterin seine genaue Nachadresse bekannt zu geben.

#### **XVI. Aufrechnungsverbot**

Der Mieter verzichtet auf jede Aufrechnung eigener Ansprüche gegen geldwerte Forderungen der Vermieterin.

#### **XVII. Hausordnung**

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der von der Gemeinde Buch als Hausverwalterin beschlossenen Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung, die ihm gemeinsam mit diesem Mietvertrag als integrierter Bestandteil übermittelt wurde. Die Nichteinhaltung der Hausordnung bedeutet einen erheblich nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstandes.

Das Halten von Haustieren ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet, es sei denn, es handelt sich um artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere, wie zum Beispiel Hamster oder Wellensittiche, nicht aber Hunde, Katzen, Schlangen, Spinnen, Echsen etc. Das Rauchen in der Wohnung ist ausdrücklich nicht gestattet.

Der Mieter verpflichtet sich, allfällige Beschlüsse der Hausverwaltung, die die Benützung der allgemeinen Teile des Hauses betreffen, ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Bekanntgabe an sie zu befolgen.

#### **XVIII. DATENSCHUTZ**

Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis und willigen ausdrücklich ein, dass ihre personenbezogenen Daten für die ordnungsgemäße Abwicklung des Rechtsgeschäftes bei allen mit dem Rechtsgeschäft involvierten Behörden, beim Finanzamt etc. durch die Vermieterseite verwendet werden können und die erforderliche Weitergabe zu diesem Zweck gestattet ist. Die Daten können auch am Server des Vermieters gespeichert werden. Daten werden nicht länger aufbewahrt als dies zur Erfüllung von vertraglichen bzw. gesetzlichen Verpflichtungen und zur

Abwehr allfälliger Haftungsansprüche erforderlich ist bzw. nicht länger als dies durch gesetzliche oder behördliche Bestimmungen vorgeschrieben ist.

Die Vertragsparteien erklären überdies, insbesondere auch über ihre Rechte auf Auskunft, Löschung, Berichtigung, Widerspruch etc. im Sinne des Artikel 13f DSGVO und über die Aufbewahrungs- und Löschungspflichten in Bezug auf personenbezogene Daten durch den Vermieter aufgeklärt worden zu sein.

## **XIX. Schlussbestimmungen**

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages, sowie das Abgehen vom Formgehalt sind nur dann gültig, wenn sie schriftlich abgefasst und beiderseits rechtsgültig unterfertigt werden.

Sämtliche Gebühren, Steuern und Abgaben etc., die mit der Errichtung dieses Vertrages entstehen, werden ausschließlich und zur Gänze vom Mieter getragen.

Entsprechend dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 wird dem Mieter ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis bei Vertragsabschluss ausgehändigt und bestätigt der Mieter hiermit den Erhalt desselben.

Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe und Ausstattung gemäß Pkt. I und II. und erklären, sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.

Für sämtliche Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertragsverhältnis ergeben sollten, vereinbaren die Vertragsteile unabhängig von der Höhe des Streitwertes die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Bregenz.

Buch, den 01. Juni 2023

Für die Vermieterin:

Die Mieterin:

Es folgt die Fertigung durch die Vertragsparteien.

### **TOP 7**

Unter dem Punkt „Allfälliges“ werden noch folgende Themen besprochen beziehungsweise zur Erledigung vorgemerkt.

- GV. Werner Böhler bringt vor, wie bedingt durch die aktuelle „Zinsensituation“ nun mit dem Bauvorhaben „Sporthaus“ umgegangen wird. Was lässt sich wie umsetzen? Der Vorsitzende, sowie Vize-Bgm. Erich Eberle und Gerhard Rhomberg berichten über die diesbezüglichen Beratungen im Gemeindevorstand und berichten über die laufenden Gespräche in Bezug auf die Projektförderung mit der Sportabteilung des Landes. Die Gemeinde benötigt zur Umsetzung des Bauvorhabens eine höhere Förderung als bisher zugesagt wurde.
- GV. Helmut Greber bedankt sich bei der Gemeinde Buch für die kostenlose Bereitstellung des Gemeindsaals zur Abhaltung des Totenmahls anlässlich der

Beerdigung seines Vaters Helmut Greber senior. Ebenso gebührt Dank an das „Gemeindeteam“ für die Mithilfe (Aufstellung der Tische / Sessel im Saal usw.).

Nachdem auf Nachfrage des Vorsitzenden keine weiteren Wortmeldungen mehr vorgetragen werden bedankt sich der Bürgermeister bei allen Mandataren für die konstruktive Mitarbeit und wünscht ein gutes „Nachhausekommen“.

Ende der Sitzung: 22.40 Uhr

Die Schriftführerin  
Melanie Stadelmann

Der Bürgermeister  
Franz Martin

PROTOKOLLENTWURF