

Marktgemeinde Ebenthal

PROTOKOLL

über die Sitzung des **Gemeinderates** im **Schüttkasten** der Gemeinde Ebenthal
am **Dienstag, dem 19.01.2021**, 19.00 – 20.15 Uhr

Anwesende Teilnehmer:

Bgm. Christoph Veit	Vizebgm. Martha Epp
GGR Raimund Kolm	GGR Maria Loibl
GGR Roman Sauer	GR Heinz Münzker
GR Elisabeth Repik	GR Sandra Schwarzäugel
GR Carmen Schranz	GGR Walter Loibl
GR Ing. Reinhard Friedrich - online	GR Romana Lagler - online
GR Christoph Krennmair	GR Andreas Kubicek
GR Stefanie Scherner - online	

Entschuldigt:

Unentschuldigt:

Schriftführer:

Heribert Kowar
Mag. Michaela Loibl

Tagesordnung

- 1) Genehmigung bzw. Abänderung des letzten Sitzungsprotokolls
- 2) Personalangelegenheiten – Nahversorger – nicht öffentliche Sitzung!
 - a) Änderung des Dienstpostenplanes
 - b) Dienstvertrag
- 3) Mietanbot betreffend das Objekt Hauptstr. 66 (Nahversorger) zwischen der Marktgemeinde Ebenthal und der Firma Julius Kiennast Lebensmittelgroßhandels GmbH
- 4) Ausgliederung der Lohnverrechnung
- 5) Anpassung der Betreuungskosten für die schulische Nachmittagsbetreuung

Der Bürgermeister begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates. Die Einladung wurde allen Gemeinderäten zeitgerecht per Mail zugestellt. Die Sitzung ist beschlussfähig.

Aufgrund der noch immer angespannten Situation im Hinblick auf Covid-19 findet die GR Sitzung wieder im Schüttkasten Ebenthal statt. Entsprechende Desinfektionsmittel und FFP2-Gesichtsmasken stehen den GR zur Verfügung. Ebenso ist für einen entsprechenden Mindestabstand gesorgt.

Zu Beginn dieser GR Sitzung begrüßt Bgm. Veit unseren Steuerberater Herrn Mag. Franz Wolfbeißer, der online anwesend ist.

Bgm. Veit ersucht um Erweiterung der Tagesordnung um den zwei Punkte:

- „Verkauf des Grundstückes Parz. Nr. 3068 an Herrn Hans Peter Stadlbauer und Frau Claudia Stadlbauer-Haft“ – einstimmig beschlossen
- „Verkauf des Grundstückes Parz. Nr. 3061 an Frau Gerlinde Wimmer-Bartl“ – einstimmig beschlossen
- Der Punkt „Verkauf des Grundstückes Parz.Nr. 200/115 an Herrn Milan Mitrovic“ wird von der Tagesordnung genommen, da dieser das Ansuchen zurückgezogen hat.

1.) Genehmigung bzw. Abänderung des letzten Sitzungsprotokolls

Bgm. Veit als Vorsitzender berichtet, dass das Protokoll 6/2020 vom 15.12.2020 allen Gemeinderäten zeitgerecht zugestellt wurde.

Der Antrag an den Gemeinderat lautet: Der Gemeinderat möge das Sitzungsprotokoll 6/2020 genehmigen.
Beschluss: Antrag angenommen
Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2.) Personalangelegenheiten - Nahversorger

Siehe nicht öffentliches Protokoll!

3.) Mietanbot betreffend das Objekt „Hauptstr. 66“ an die Ebenthaler Kommunal GmbH für unseren Nahversorger

Bgm. Veit als Vorsitzender berichtet, dass es notwendig ist, ein entsprechendes Mietanbot betreffend das Objekt „Hauptstr. 66“ zwischen der Marktgemeinde Ebenthal (als Eigentümer) und der Fa. Kiennast (Mieter) zu unterfertigen. Unser Steuerberater Herr Mag. Franz Wolfbeißer erklärt, dass das Mietverhältnis aus steuerrechtlichen Gründen zwischen der Gemeinde und der Fa. Kiennast abgeschlossen werden soll und in der Folge zwischen der Fa. Kiennast und der Kommunal GmbH Ebenthal weitervermietet wird.

Zudem ist es günstiger dies als Mietanbot und nicht als Mietvertrag zu deklarieren, da durch die Einzahlung des unter Punkt XI angeführten Betrages von € 1,00 Gebühren von ca. € 200,00 bis € 600,00 entfallen.

Dieser Entwurf wird sogleich den GR zur Kenntnis gebracht:

MIETANBOT

abgeschlossen zwischen

**Marktgemeinde Ebenthal
Hochstraße 15
2251 Ebenthal**

als Vermieter einerseits

**Firma
Julius Kiennast Lebensmittelgroßhandels GmbH
Hauptplatz 7**

als Mieter andererseits

3571 Gars am Kamp

für das Mietobjekt

**Hauptstraße 66
2251 Ebenthal**

I. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand besteht aus dem Geschäftslokal samt Nebenräumen im Umfang von 275,35 m².

II. Mietverwendung

Der Mieter betreibt am Standort einen Einzelhandel mit Lebensmittelvollsortiment, Backshop und kleiner Kaffeecke.

III. Mietbeginn

Das Mietverhältnis beginnt am 15.3.2021 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Kündigungsverzicht bis 31.12.2030.

IV. Mietzins und Wertsicherung

Das Gebäude inkl. der Nebenflächen wird an die Julius Kiennast Lebensmittelgroßhandels GmbH zu einem monatlichen Mietzins in der Höhe von Euro 450,- Netto (Euro vierhundertfünfzig) zuzüglich 20 % Umsatzsteuer vermietet. Der Mietzins ist monatlich im Vorhinein bis spätestens Fünften eines jeden Monats auf das Konto der Marktgemeinde Ebenthal bei der Raika Weinviertel Nordost Bankstelle Ebenthal zu überweisen.

Der vereinbarte Hauptmietzins wird zur Erhaltung seines inneren Wertes unter Zugrundelegung des von der Statistik Österreich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015, ausgehend von der für Jänner 2021 zu verlautbarenden Indexzahl, wertgesichert. Er hat sich demnach im selben Ausmaß zu erhöhen oder zu senken, wie sich diese Indexzahl ändert, wobei jedoch Schwankungen unter 5% als geringfügig unberücksichtigt bleiben.

Sollte der der Wertsicherung zugrunde gelegte Index in Zukunft nicht mehr verlautbart werden, so tritt an seine Stelle ein davon abgeleiteter oder ähnlicher Index.

Die sich aus der Wertsicherung ergebenden wechselseitigen Forderungen sind jeweils binnen 14 Tagen ab Bekanntgabe auszugleichen. Ausdrücklich vereinbart wird, dass derartige Forderungen der dreijährigen Verjährungsfrist unterliegen. Ebenso wird vereinbart, dass Indexerhöhungen auch für den Zeitraum von drei Jahren rückwirkend geltend gemacht werden können.

V. Kündigung

Dieses Mietanbot kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten per 30. Juni oder per 31. Dezember jeden Jahres aufgekündigt werden, frühestens jedoch zum 31.12.2030.

VI. Betriebskosten

Die Betriebskosten werden vom jeweiligen Betreiber des Geschäftes direkt mit der Gemeinde verrechnet. Es sind dies Wasser, Kanal- und Müllgebühren. Die Strom- und Heizungskosten trägt der jeweilige Betreiber. Die Versicherung des Objekts, die Schneeräumung sowie die Entrichtung der Grundsteuer obliegt dem Vermieter.

VII. Erhaltungspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, das Bestandsobjekt in gutem Zustand zu erhalten. Die Instandhaltungspflicht bezieht sich bei den gemieteten Räumen nur auf deren Innenseite. Bauliche Veränderungen in oder am Bestandsobjekt bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Der Mieter ist auch berechtigt, im Einvernehmen mit dem Vermieter eine Außenleuchte und einen Schriftzug am Geschäftshaus sowie an der Fassade Reklame anzubringen.

VIII. Weitervermietung

Der Bestandsgegenstand darf dritten Personen überlassen oder untervermietet werden, sofern die unter Punkt IX. definierten Rechte und Pflichten wahrgenommen werden.

IX. Rechte und Pflichten, Streitigkeiten

Bei einer Änderung der Eigentumsverhältnisse beim Mieter wird dieses Mietanbot mit der Nachfolgefirma fortgesetzt. Voraussetzung hierfür ist, dass der Nachfolger wie unter Punkt II. ausgeführt, ebenfalls einen Einzelhandel mit Lebensmittelvollsortiment, Backshop und kleiner Kaffeecke führt.

Der Mieter verpflichtet sich, die gemieteten Räume schonend und pfleglich zu behandeln.

Der Mieter oder ein allfälliger Untermieter darf das Mietobjekt nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er es zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf er hierfür der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Wird diese schriftliche Zustimmung nicht eingeholt, ist der Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt.

In allen Streitigkeiten aus diesem Mietverhältnis unterwerfen sich die vertragsschließenden Parteien der Gerichtsbarkeit des Bezirksgerichtes Gänserndorf als dem hiermit gemäß § 104 JN vereinbarten Gerichtsstand.

X. Verzicht auf Anfechtung

Die Vertragsparteien verzichten auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

XI. Angebotsannahme

Die Annahme des Anbots erfolgt durch Zahlung von € 1,-- bis spätestens 15.01.2021 auf das Konto bei der Raika Ebenthal AT853298500009400300.

XII. Änderung des Mietanbotes

Eine Änderung oder Ergänzung dieses Mietanbotes bedarf der Schriftform.

Eine vorzeitige Auflösung dieses Vertrages abweichend von den in Punkt V. definierten Kündigungsfristen behalten sich jedoch beide Vertragsteile nach den Bestimmungen der §§ 1117 und 1118 ABGB vor. In diesem Fall sowie in den folgenden Fällen kann das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung oder zu einem vom Vermieter bestimmenden Zeitpunkt aufgelöst werden:

- a) *wenn der Mieter mit der Bezahlung der Mietzinsrate oder mit der Bezahlung seines Anteils an den Betriebskosten trotz vorausgegangener schriftlicher Mahnung und Überschreitung einer darin gesetzten mindestens 8-tägigen Nachfrist, länger als zwei Wochen ab Fälligkeit rückständig wurde;*
- b) *wenn der Mieter nicht einer an ihn ergangenen Aufforderung zur notwendigen Instandsetzung der gemieteten Räumlichkeiten oder zur Einhaltung einer sonstigen ihm nach die-*

sem Vertrag obliegenden Verpflichtung trotz vorausgegangener schriftlicher Mahnung o-der Überschreitung einer ihm darin gesetzten 4-wöchigen Nachfrist entspricht;

- c) *wenn über den Mieter das Konkursverfahren, die gerichtliche Zwangsverwaltung oder auch nur über seinen eigenen Antrag das Ausgleichsverfahren anhängig ist;*

XIII. Ausfertigungen

Dieses Mietanbot wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon eine Ausfertigung der Vermieter und eine der Mieter erhalten.

Der Antrag an den Gemeinderat lautet: Der Gemeinderat möge das Mietanbot mit der Firma Julius Kiennast Lebensmittelgroßhandels GmbH, Hauptplatz 7, 3571 Gars am Kamp annehmen.
Beschluss: Antrag angenommen
Abstimmungsergebnis: Einstimmig

4.) Ausgliederung der Lohnverrechnung

Bgm. Veit als Vorsitzender berichtet, dass unsere Bedienstete Frau Silvia Strazicky mit 1.2.2022 ihren wohlverdienten Ruhestand antreten wird. Da sie jedoch sehr viel Urlaub stehen hat, wird sie bereits schon ab April dieses Jahres leider nicht mehr zur Verfügung stehen. Frau Strazicky war zur Gänze mit der Durchführung der Personal- und Lohnverrechnung betraut.

Da im Lauf der Jahre diese Aufgaben immer komplexer wurden und somit immer schwieriger handzuhaben sind, soll diese Angelegenheit an eine externe Firma ausgegliedert werden.

Zur Zeit wird die Lohnverrechnung über die gemdat abgewickelt und es entstehend jährliche Kosten in Höhe von ca. € 1.700,00.

Beim Umstieg einer gänzlichen Ausgliederung an die gemdat würden einmalige Kosten in Höhe von ca. € 1.300,00 entstehen. Die jährlichen Kosten belaufen sich auf ca. € 3.000,00. Laut Auskunft der gemdat-Mitarbeiterin werden die Kosten des Angebotes vom 14.6.2020 nur minimal erhöht.

Es wurde zusätzlich ein Gegenoffert von unserer Steuerberatungskanzlei Mag. Franz Wolfbeißer eingeholt, wobei jährliche Kosten in Höhe von ca. € 4.300,00 entstehen würden. Bei diesem Angebot entstehen keine einmaligen Kosten.

Bgm. Veit bringt sogleich die vielen Vorteile einer Ausgliederung der Lohnverrechnung zur Kenntnis und ersucht die GR einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Er berichtet weiters, dass leider erst am Tag nach der Vorstandssitzung ein Mail von der gemdat eingelangt ist, in welchem das Angebot der gemdat doch wesentlich höher ist und dieses wird sogleich bekanntgegeben. Die laufenden jährlichen Kosten werden nunmehr ca. € 3.400,00 ausmachen; sind jedoch immer noch um ca. € 800,00 unter dem Angebot der Kanzlei Wolfbeißer.

Er ersucht daher den Gemeinderat das Angebot der Firma gemdat anzunehmen. Bei komplexen Fragestellungen zum Thema Dienstrecht und Lohnverrechnung wird die Gemeinde auch in Zukunft auf die Expertise von Herrn Mag. Franz Wolfbeißer von RPW zurückgreifen.

Der Antrag an den Gemeinderat lautet: Der Gemeinderat möge die Ausgliederung der Lohnverrechnung an den günstigeren Anbieter die Fa. gemdat genehmigen.
Beschluss: Antrag angenommen
Abstimmungsergebnis: 14 Stimmen dafür
 1 Stimmenthaltung (GR. Kolm)

5.) Anpassung der Betreuungskosten für die schulische Nachmittagsbetreuung

Bgm. Veit als Vorsitzender berichtet, dass sich durch die schulische Nachmittagsbetreuung ein großes Minus in diesem Bereich ergibt. Den Lohnkosten für das Personal in Höhe von ca. € 27.800,00 stehen Einnahmen durch die Kostenbeiträge von ca. € 6.950,00 zuzüglich Landesförderung von € 9.000,00, gesamt somit € 15.950,00 gegenüber. Das ergibt jedoch noch immer ein Minus von ca. € 11.850,00.

Er bringt sogleich einen Überblick der Gemeinden Jedenspeigen und Angern an der March, sowie von unserer Gemeinde bekannt:

Kostensätze	Angern	Jedenspeigen	Ebenthal derzeit	Ebenthal künftig
1 – 2 Tage/Woche	€ 50,00	€ 36,00	€ 34,00	€ 40,00
3 Tage/Woche	€ 70,00	€ 55,00	€ 52,00	€ 60,00
4 Tage/Woche	€ 90,00	€ 74,00	€ 70,00	€ 75,00
5 Tage/Woche	€ 110,00	€ 93,00	€ 88,00	€ 95,00

Bgm. Veit ersucht daher aus den oben genannten Gründen diese geringfügige Anpassung zu beschließen.

Der Antrag an den Gemeinderat lautet:

Der Gemeinderat möge die Anpassung der Betreuungskosten für die schulische Nachmittagsbetreuung wie oben angeführt genehmigen.

Beschluss:

Antrag angenommen

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

6.) Verkauf des Grundstückes Parz.Nr. 3061 an Frau Gerlinde Wimmer-Bartl

Bgm. Veit als Vorsitzender berichtet, dass ein Ansuchen (datiert mit 12.1.2021) von Frau Gerlinde Wimmer-Bartl um Kauf der Parz. 3061 (Am Lissfeld 16) im Gemeindeamt eingelangt ist. Die Parzelle hat ein Ausmaß von 849 m², dh. der Kaufpreis beträgt € 24.621,00 (849 m² x € 29,00) und die Aufschließung in der Folge € 18.939,44. Er gibt dem GR sogleich die Lage dieser Bauparzelle bekannt und ersucht den Gemeinderat das Ansuchen positiv zu erledigen und dieses Grundstück zu den ortsüblichen Bedingungen an Frau Gerlinde Wimmer-Bartl zu verkaufen.

Der Antrag an den Gemeinderat lautet:

Der Gemeinderat möge den Bauplatz Parz. 3061 an Frau Gerlinde Wimmer-Bartl zu den ortsüblichen Bedingungen (Bauzwang, dh. Baubeginn binnen 2 Jahren und Fertigstellung binnen 5 Jahren (ab Baubeginn), Begründung des Hauptwohnsitzes, Eintragung des Vor- und Wiederkaufsrechts), verkaufen.

Beschluss:

Antrag angenommen

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

7.) Verkauf des Grundstückes Parz.Nr. 3068 an Herrn Hans-Peter Stadlbauer und Frau Claudia Stadlbauer-Haft

Bgm. Veit als Vorsitzender berichtet, dass ein Ansuchen (datiert mit 14.1.2021) von Herrn Hans-Peter Stadlbauer und Frau Claudia Stadlbauer-Haft um Kauf der Parz. 3068 (Am Lissfeld 11) im Gemeindeamt eingelangt ist. Die Parzelle hat ein Ausmaß von 818 m², dh. der Kaufpreis beträgt € 23.722,00 (818 m² x € 29,00) und die Aufschließung in der Folge € 18.590,45. Er gibt den GR sogleich die Lage dieser Bauparzelle bekannt und ersucht den Gemeinderat das Ansuchen positiv zu erledigen und

dieses Grundstück zu den ortsüblichen Bedingungen an Herrn Hans-Peter Stadlbauer und Frau Claudia Stadlbauer-Haft zu verkaufen.

Der Antrag an den Gemeinderat lautet:

Der Gemeinderat möge den Bauplatz Parz. 3068 an Herrn Hans-Peter Stadlbauer und Frau Claudia Stadlbauer-Haft zu den ortsüblichen Bedingungen (Bauzwang, dh. Baubeginn binnen 2 Jahren und Fertigstellung binnen 5 Jahren (ab Baubeginn), Begründung des Hauptwohnsitzes, Eintragung des Vor- und Wiederkaufsrechts), verkaufen.

Beschluss:

Antrag angenommen

Abstimmungsergebnis:

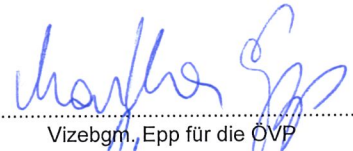
Einstimmig

Da weiter nichts mehr vorgebracht wird, dankt Bgm. Veit für die Mitarbeit und erklärt die Sitzung für beendet.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am **16. MRZ. 2021**... genehmigt.



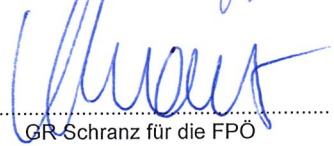
Bgm. Veit



Vizebgm. Epp für die ÖVP



GR Friedrich für die SPÖ



GR Schranz für die FPÖ



Schriftführer

