



Marktgemeinde Reichenau an der Rax

Heilklimatischer Luftkurort

Hauptstraße 63, 2651 Reichenau an der Rax

Tel.: 02666 52206 Fax: DW 19

gemeindeamt2651@reichenau.at

www.reichenau.at

N I E D E R S C H R I F T

über die 3. Gemeinderatssitzung 2021

am Dienstag, 21. September 2021 um 19:00 Uhr

im Saal des Schlosses Reichenau, Schlossplatz 9.

Die Sitzung ist öffentlich.

Beginn: 19.05 Uhr

Ende: 20.10 Uhr

Erschienen sind:

Bgm.	Johann	Döller
Vzbgm	Mag. Michael	Sillar
GGR	Ulrike	Marvan
GGR	Helmuth	Mayerhofer
GGR	Ing. Wolfgang	Gruber
GR	Werner	Groß
GR	Doris	Siwatz
GR	Friederike	Przibil
GR	Bernd	Scharfegger
GR	Ing. Christian	Blazek
GR	Mag. Katrin	Nusterer
GR	Johannes	Gschaider
GR	Johannes	Ribeiro da Silva
GR	Carina	Perner-Reiter
GR	Johann	Budin
GR	Eva	Tauchner
GR	Franz	Tisch

Entschuldigt sind abwesend: GGR Oliver Kobald
GR Mag. Johannes Ledolter
GR Josef Erlach
GR Wilfried Scherzer

Unentschuldigt sind abwesend: XXX

Protokollführer: Philipp Stummer, Amtsleiter-Stv.

Bürgermeister Johann Döller, als Vorsitzender, begrüßt die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates, stellt die Beschlussfähigkeit fest, legt die Tagesordnung vor und erklärt die Sitzung um 19.05 Uhr für eröffnet.

INHALTSVERZEICHNIS

1. ÖFFENTLICHER TEIL DER SITZUNG	3
1.1. Festspiele Reichenau GmbH. - Liquidierung	3
1.2. Vereinbarung „Ablöse“ Theater und Neuer Spielraum mit der Festspiele Reichenau GmbH.	3
1.3. Theater Reichenau GmbH.	4
1.3.1. Gesellschaftsvertrag	4
1.3.2. Pachtvertrag	5
1.3.3. Fördervertrag	5
1.4. Subventionen	5
1.4.1. NÖ. Berg- und Naturwacht	5
1.4.2. Tourismusangebot Verbindung „Höllentalbahn“-„Nostalgiebus“-„Raxseilbahn“	6
1.4.3. Ballschule Schwarzatal – Sommer-Camp	6
1.5. Verträge gem. § 17 NÖ. Raumordnungsgesetz – „Befristetes Bauland“	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.5.1. Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, 3100 St. Pölten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.5.2. Ing. Christian Blazek, 2651 Reichenau an der Rax	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Vor Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende folgenden

Antrag: Der Tagesordnungspunkt 1.5.2. – Verträge gem. § 17 NÖ. Raumordnungsgesetz – „Befristetes Bauland“ – Ing. Christian Blazek, 2651 Reichenau an der Rax, möge von der Tagesordnung gestrichen werden, da dieser Punkt zum jetzigen Zeitpunkt nicht beschlussfähig ist.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1. ÖFFENTLICHER TEIL DER SITZUNG

1.1. FESTSPIELE REICHENAU GMBH. - LIQUIDIERUNG

Familie Prof. Peter und Mag. Renate Loidolt haben ihren Rückzug aus der Festspiele Reichenau GmbH. mitgeteilt. Sie werden das Theater Reichenau nicht mehr bespielen und ist die „Festspiele Reichenau GmbH.“ somit obsolet und soll liquidiert werden.

Ab der Saison 2022 wird die neu zu gründende „Theater Reichenau GmbH.“ das Theater betreiben.

Für den Beschluss einer Liquidierung der bestehenden Festspiele Reichenau GmbH. sind 100% der Gesellschaftsanteile notwendig und muss somit auch der Gemeinderat der Marktgemeinde Reichenau an der Rax einen dementsprechenden Beschluss fassen, welcher wie folgt beantragt wird:

Antrag: Die Festspiele Reichenau GmbH., Dörfel 57, 2651 Reichenau an der Rax, FN. 116450a, soll aufgelöst werden und tritt somit in das Stadium der Liquidation. Zur Liquidatorin möge Frau Mag. Renate Loidolt, Dörfel 57, 2651 Reichenau an der Rax, bei selbständiger Vertretung bestellt werden. Der Bürgermeister wird hiermit ermächtigt, die Zustimmung der Marktgemeinde zur geplanten Liquidation auszusprechen nach Klärung der vermögensrechtlichen Verhältnisse und Vorlage eines Verteilungsbeschlusses zu Gunsten einer gemeinnützigen Einrichtung.

Beschluss: Mit einer Stimmenthaltung (GR. Franz Tisch) angenommen.

1.2. VEREINBARUNG „ABLÖSE“ THEATER UND NEUER SPIELRAUM MIT DER FESTSPIELE REICHENAU GMBH.

Die bisherige Betreiberin des Theaters Reichenau – die Festspiele Reichenau GmbH. – hat in den letzten Jahren und Jahrzehnten sehr hohe Investitionen und Erweiterungen (Neuer Spielraum) vorgenommen. Nachdem der Übergang in die neue Theater Reichenau GmbH. fließend sein soll und nur so ein reibungsloser Start gewährleistet werden kann, hat die NÖKU Verhandlungen mit der Familie Loidolt betreffend Investitionsablösen geführt, die Ergebnisse wurden in einer Ablösevereinbarung (siehe Beilage 1) erfasst.

Die Ablösesumme beläuft sich für getätigte Investitionen, Fahrnisse und Markenrechte auf EUR 404.296,18 zzgl. der gesetzlich zur Vorschreibung gelangenden Umsatzsteuer.

Die Marktgemeinde Reichenau möge mit der unter Punkt 1.3.2. angeführten Pachtvorauszahlung von 20 Jahren durch die NÖKU GmbH. diese Ablöse finanzieren. Es ergeht daher folgender

Antrag: Der Gemeinderat möge die beiliegende Ablösevereinbarung wie dargestellt beschließen.

Beschluss: Mit einer Stimmenthaltung (GR. Franz Tisch) angenommen.

1.3. THEATER REICHENAU GMBH.

1.3.1. Gesellschaftsvertrag

Der Vorsitzende berichtet über die Verhandlungen mit der NÖKU GmbH. (NÖ. Kulturwirtschaftsgesellschaft m.b.H.) mit welcher beabsichtigt ist, die „Theater Reichenau GmbH. zu gründen, um das Theater Reichenau wieder bespielen zu können. Dazu ist es notwendig die entsprechenden Rechtsgrundlagen wie folgt zu schaffen:

1. Gesellschaftsvertrag
2. Fördervertrag
3. Pachtvertrag

Die NÖKU-Gruppe betreibt bereits mehr als 30 künstlerische und wissenschaftliche Institutionen in ganz Niederösterreich, wobei die südlichste Spielstätte bisher das Stadttheater Baden ist und mit Reichenau an der Rax, ein wesentlicher Schritt in unsere Region getan werden würde. Die NÖKU-Gruppe ist eine starke Marke mit überregionaler Ausstrahlung und hat einen sehr hohen Qualitätsanspruch, was auch sicherlich auf die enge Zusammenarbeit mit der Kulturabteilung des Landes NÖ. zurückzuführen ist. Die NÖKU verfügt auch über einen unbefristeten Fördervertrag mit dem Land NÖ. Ein Entwurf des Gesellschaftsvertrages zur Gründung der „Theater Reichenau GmbH.“ war seit einigen Wochen Grundlage für intensive Verhandlungen zwischen der Gemeinde und der NÖKU. Diese GmbH. sollte bereits ab 1.10.2021 den Theaterbetrieb in Reichenau wieder in Gang bringen. Die Aufteilung der Gesellschaftsanteile soll wie folgt aussehen: 74 % NÖKU, 26 % Marktgemeinde Reichenau. Diese 26 % bedeuten, dass die NÖKU für gewichtige zu treffenden Entscheidungen auch die Gemeinde mit an den Tisch bitten muss. So ist z.B. die Mitbestimmung der Gemeinde bei der Bestellung des handelsrechtlichen Geschäftsführers und der künstlerischen Leitung verankert. Ebenso wird ein Beirat für kultur-touristische Belange ins Leben gerufen werden. Der Entwurf des Gesellschaftsvertrages liegt diesem Protokoll als Beilage 2 bei. Der vorliegende Vertragsentwurf wurde – genauso wie alle anderen in dieser Sitzung zu behandelnde Verträge - durch die Rechtsanwälte der Gemeinde überprüft. Es ergeht daher folgender

Antrag: Der Gemeinderat möge den beiliegenden Gesellschaftsvertrag wie dargestellt beschließen.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.3.2. Pachtvertrag

Um das Theater Reichenau wieder zu reaktivieren und einen geordneten und gesicherten Spielbetrieb ab dem Sommer 2022 zu gewährleisten ist es notwendig, einen Pachtvertrag zwischen der Marktgemeinde Reichenau an der Rax und der Theater Reichenau GmbH. abzuschließen. Der jährliche Pachtzins, welcher von der Theater Reichenau GmbH. an die Gemeinde entrichtet werden soll, beläuft sich – beginnend mit 01.01.2022 - auf € 23.000,-- zuzüglich der Betriebskosten. Der Pachtzins ist indexgesichert (ab 2031) und wird die Theater Reichenau GmbH. eine Pachtvorauszahlung von 2022 bis 2041 leisten, was mit Punkt 1.2. dieser Sitzung korreliert. Der Vorsteuerabzug für zukünftige Instandsetzungen und Investitionen bleibt in diesem Zusammenhang unberührt.

Die notwendige Betriebsstättenbewilligung für das Theater Reichenau ist nach schriftlicher Mitteilung der ehemals zuständigen Fachabteilung beim Land NÖ nach wie vor und unbefristet aufrecht. Der Pachtvertrag ist dem Protokoll als Beilage 3 beigelegt.

Es ergeht daher folgender

Antrag: Der Gemeinderat möge den beiliegenden Pachtvertrag wie dargestellt beschließen.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.3.3. Fördervertrag

Auch bisher hat die Marktgemeinde Reichenau an der Rax den Theaterbetrieb – genauer gesagt die Festspiele Reichenau GmbH. – finanziell unterstützt. Ab 2017 hat die Festspiele Reichenau GmbH. dann auch die Betriebskosten für das gesamte Gebäude übernommen, weshalb die Förderung der Gemeinde vertraglich und mit Gemeinderatsbeschluss erhöht wurde. Bisher flossen jährlich € 60.000,-- an Förderung durch die Gemeinde (€ 36.000,-- Spielbetriebssubvention und € 24.000,-- Betriebskostenpauschale). Der Gesamtbetrag an zukünftiger Förderung soll für die Bedeckung der laufenden Instandhaltungsaufwendungen angehoben, aber mit maximal € 100.000,-- jährlich gedeckelt werden und wird ein Kündigungsverzicht bis Ende 2024 vereinbart. Der Fördervertrag ist dem Protokoll als Beilage 4 beigelegt. Der Vorsitzende stellt nach Diskussion folgenden

Antrag: Der Gemeinderat möge den beiliegenden Fördervertrag wie dargestellt beschließen.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.4. SUBVENTIONEN

1.4.1. NÖ. Berg- und Naturwacht

Der Vorsitzende berichtet von der großartigen, freiwilligen Arbeit der NÖ. Berg- und Naturwacht, die im Sommer das Höllental abseits der Bundesstraße mitsamt den Parkbuchten, Badeplätze und auch den Wasserleitungsweg von Müll gereinigt haben. Bisher wurden 400 kg Müll eingesammelt. Auch im bevor-

stehenden Herbst wird die NÖ. Berg- und Naturwacht wieder Reinigungstätigkeiten durchführen und so ergeht folgender

Antrag: Der NÖ. Berg- und Naturwacht möge für das Jahr 2021 eine Subvention in Höhe von € 1.000,-- zuerkannt werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.4.2. Tourismusangebot Verbindung „Höllentalbahn“-„Nostalgiebus“-„Raxseilbahn“

Die Erweiterung des Tourismusangebotes im Hinblick auf die Anbindung der Raxseilbahn vom Bahnhof Payerbach aus mittels Höllentalbahn und Nostalgiebus von der Remise in Hirschwang weg, wurde im heurigen Jahr das erste Mal angeboten und von den Besucherinnen und Besuchern sehr gut angenommen. Ab 2022 soll diese spezielle Verkehrsanbindung auch über ein „Kombi-Ticket“ der ÖBB angeboten werden. Die Kosten für die Aufnahme dieses Produkts in das Portfolio ÖBB erfordert einen Jahresbeitrag für 2022 in Höhe von € 2.000,--. Die eingebundenen Verkehrsbetriebe ersuchen daher um einen Kostenbeitrag der Gemeinde.

Antrag: Für das Jahr 2022 möge von der Gemeinde ein Beitrag von € 1.000,-- übernommen werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.4.3. Ballschule Schwarzatal – Sommer-Camp

Die Ballschule Schwarzatal, Herr Mag. Reinhold Luschnitz, ersucht um Förderung der im August erfolgreich durchgeführten Sommer-Camps. Es wurden 3 Camps durchgeführt, wobei jedes Camp 5 Tage gedauert hat. Inhalte waren: ABC – Ballschule nach wissenschaftlichen Konzepten der Ballschule Heidelberg, Ballsportarten abseits vom Mainstream (z.B. Bumball, Bonkerball, Kinball), Thementage zu den 5 Kontinenten (Wissen, Malen, Basteln, Singen), Erstellen eines Videotagebuches und Ausflüge (z. B. auf die Rax). Insgesamt haben 28 Kinder an den Camps teilgenommen, davon waren 22 Kinder aus Reichenau. Der Vorsitzende stellt folgenden

Antrag: Pro Reichenauer Kind möge ein Betrag in Höhe von € 25,--, d. s. in Summe € 550,--, an Unterstützung zuerkannt werden. In Abstimmung mit der Ballschule möge der Beitrag an die Eltern refundiert werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.5. VERTRÄGE GEM. § 17 NÖ. RAUMORDNUNGSGESETZ – „BEFRISTETES BAULAND“

1.5.1. Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, 3100 St. Pölten

Gemäß § 17 NÖ. Raumordnungsgesetz besteht für die kurzfristige Zurverfügungstellung von Bauland die Möglichkeit eine Vereinbarung zu treffen welche die Nutznießer dazu verpflichtet, binnen 5 Jahren dieses Bauland in Anspruch zu nehmen. Sollte dies nicht in Anspruch genommen werden, so wird von Amts wegen – ohne jedwede Entschädigung – das Rückwidmungsverfahren eingeleitet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstückes 381/1, KG 23116 Hirschwang, zur Errichtung eines „Eventpavillons“, welches die Widmung „Bauland – Sondergebiet – Eventpavillon“ erhalten soll. Der Vertrag liegt dem Protokoll als Beilage 5 bei.

Antrag: Der Vertrag wie in Beilage 5 enthalten möge genehmigt werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.5.2. Ing. Christian Blazek, 2651 Reichenau an der Rax

Dieser Tagesordnungspunkt wurde auf Antrag des Vorsitzenden von der Tagesordnung gestrichen.

Nachdem keine Wortmeldung mehr erfolgt, dankt der Vorsitzende allen Erschienenen und schließt um 20.10 Uhr die Sitzung.

Der Protokollführer:

Der Vorsitzende:

Die Protokollprüfer:

GGR Ing. Wolfgang Gruber, ÖVP	GGR Oliver Kobald, SPÖ
GR. Franz Tisch, FPÖ	GR Wilfried Scherzer, Grüne

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen der

Marktgemeinde Reichenau an der Rax

A – 2651 Reichenau an der Rax, Hauptstraße 53

(im Folgenden auch nur kurz **MG Reichenau** genannt) einerseits

und der

FESTSPIELE REICHENAU Ges.m.b.H., FN 116450 a

Dörfli 57, 2651 Reichenau an der Rax

(im Folgenden auch nur kurz Festspiele Reichenau GmbH genannt)

und

Mag. Renate Loidolt, geb. 09.09.1950,

Dörfli 57, 2651 Reichenau an der Rax

und

Kulturverein Reichenau an der Rax

Dörfli 57, 2651 Reichenau an der Rax

und

Peter Loidolt, geb. 09.03.1945

Dörfli 57, 2651 Reichenau an der Rax

PRÄAMBEL:

Die Parteien dieser Vereinbarung halten fest, dass der am 3. Juni 2016 abgeschlossene Pacht- und Fördervertrag, (im Folgenden auch nur Pachtvertrag genannt) betreffend das im Pachtvertrag beschriebene Pachtobjekt, nämlich das auf dem Grundstück Nr.: 107/1 der EZ 394 KG Reichenau

gelegene Theatergebäude (Altbau, Großer Saal) samt dem als Superädifikat errichteten „Neuen Spielraum“ einvernehmlich zum 31.12.2021 beendet worden ist.

Zweck dieser Vereinbarung ist – aus Gründen der Rechtssicherheit – eine schriftliche und verbindliche vergleichsweise Regelung der behaupteten Ansprüche der Festspiele Reichenau GmbH gegenüber der MG Reichenau im Zusammenhang mit dem Pachtobjekt und insbesondere dem als Superädifikat errichteten „Neuen Spielraum“ sowie den sonstigen in das Pachtobjekt getätigten Investitionen, wobei vereinbart wird, dass im Zusammenhang mit dieser Regelung auch das gesamte nicht im Eigentum der MG Reichenau stehende im Pachtobjekt befindliche Inventar sowie die Rechte an der Bezeichnung „Festspiele Reichenau“ von der MG Reichenau erworben werden.

1. Vereinbart wird, dass sämtliche in das Pachtobjekt getätigten Investitionen welcher Art auch immer, insbesondere der „Neue Spielraum“ sowie die in das Superädifikat „Neuer Spielraum“ getätigten Investitionen, mit Zahlung eines von der MG Reichenau zu zahlenden Vergleichsbetrags von **EUR 262.838,29** an die FESTSPIELE REICHENAU Ges.m.b.H, FN 116450 a, zuzüglich der gesetzlich zur Vorschreibung gelangenden Umsatzsteuer endgültig verglichen und abgegolten sind und mit Unterfertigung dieser Vereinbarung in das Eigentum der MG Reichenau übergehen und verpflichten sich die Parteien dieser Vereinbarung sämtliche für die Eigentumsübertragung allenfalls erforderlichen Erklärungen abzugeben.

2. Vereinbart wird, dass die Festspiele Reichenau GmbH der MG Reichenau die Fahrnisse laut Beilage ./1, zu einem Kaufpreis von **EUR 136.447,53** zuzüglich der gesetzlich zur Vorschreibung gelangenden Umsatzsteuer verkauft. Die Festspiele Reichenau GmbH sichern der MG Reichenau zu, dass die Fahrnisse vorhanden sind, im uneingeschränkten und unbelasteten Eigentum der Festspiele Reichenau GmbH stehen, keine Verträge und keine Verbindlichkeiten mit Unterfertigung dieser Vereinbarung auf die MG Reichenau übergehen und die Festspiele Reichenau GmbH berechtigt ist, diese Vereinbarung in ihrem Namen abzuschließen.

3. Die Festspiele Reichenau GmbH verkauft und überträgt an die MG Reichenau hiermit ferner die Marke „Festspiele Reichenau“. Ferner räumt die Festspiele Reichenau GmbH der MG Reichenau hiermit das zeitlich und sachlich unbeschränkte, unwiderrufliche, ausschließliche und übertragbare Recht ein, die Bezeichnung „Festspiele Reichenau“ zu den der MG Reichenau genehmen Bedingungen zu nutzen, zu verwerten, abzuändern und dieses Recht auch an Dritte in welcher Form auch immer weiterzugeben. Als Gegenleistung vereinbaren die Parteien dieser Vereinbarung die Zahlung eines von der MG Reichenau an die Festspiele Reichenau GmbH zu zahlenden einmaligen

Abgeltungsbetrages von **EUR 5.010,36** zuzüglich der gesetzlich zur Vorschreibung gelangenden Umsatzsteuer.

4. Die in Punkt 1, 2 und 3 genannten Abgeltungsbeträge sind binnen 14 Tagen ab ordnungsgemäßer Rückstellung des Pachtobjekts Theatergebäude (Altbau, Großer Saal) und Superädifikat „Neuer Spielraum“ und Übergabe dem Umsatzsteuergesetz entsprechende Rechnungen jeweils an die MG Reichenau zur Zahlung fällig.

Die Zahlung der drei oben genannten Abgeltungsbeträge erfolgt ausdrücklich und einvernehmlich auf das Konto der Festspiele Reichenau GmbH, IBAN **AT62 3219 5000 0211 4726**

Es wird einvernehmlich vereinbart, dass die Rückstellung des Pachtobjekts möglichst rasch nach allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung erfolgt und nicht erst zum spätest möglichen Zeitpunkt 31.12.2021.

5. Mit allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung sind sämtliche Ansprüche der Festspiele Reichenau GmbH und von Mag. Renate Loidolt, geb. 09.09.1950, und von Peter Loidolt, geb. 09.03.1945, soweit diese Ansprüche in welcher Form auch immer im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag oder dem Pachtobjekt Theatergebäude (Altbau, Großer Saal) und Superädifikat „Neuer Spielraum“ stehen, **endgültig verglichen** und **bereinigt**.

6. Die diese Vereinbarung unterfertigenden (juristischen und natürlichen) Personen verpflichten sich, den Inhalt dieser Vereinbarung streng vertraulich zu behandeln und weder negative noch kreditschädigende Äußerungen über die vergangene und über die zukünftige Nutzung des Pachtobjekts (und dem dortigen Spielbetrieb) oder Teilen davon zu tätigen.

7. Der Kulturverein Reichenau ist berechtigt ein Archiv der Festspiele Reichenau als Dokumentationsstelle im Theater Reichenau (Raum 1.Stock „Alte Direktion“, ehemals Bergbaumuseum der Gemeinde Reichenau) einzurichten und zu betreiben. Dazu wird eine gesonderte, schriftliche Vereinbarung getroffen.

8. Die Anfechtung dieser Vereinbarung wegen laesio enormis und wegen Irrtums wird ausgeschlossen.

9. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vergleich gibt es keine.

10. Jede Partei trägt die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung selbst.

11. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam, ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit, Gültigkeit und Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksame, ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung ist durch eine wirksame, gültige oder durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die in ihrem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen, ungültigen oder undurchsetzbaren Bestimmung möglichst nahekommt.

12. Die Gesellschafter der Festspiele Reichenau GmbH stimmen dem Abschluss dieser Vereinbarung ausdrücklich zu.

Reichenau, am

.....
Marktgemeinde Reichenau an der Rax

.....
FESTSPIELE REICHENAU Ges.m.b.H., FN 116450 a
vertreten durch Mag. Renate Loidolt, geb. 09.09.1950

.....
Mag. Renate Loidolt, geb. 09.09.1950

.....
Kulturverein Reichenau an der Rax

.....
Peter Loidolt, geb. 09.03.1945

Gesellschaftsvertrag

§ 1 Firma

Die Firma der Gesellschaft lautet: **Theater Reichenau GmbH**.

§ 2 Sitz

Der Sitz der Gesellschaft ist Reichenau an der Rax.

§ 3 Gegenstand und Zweck des Unternehmens

Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige, kulturelle Zwecke im Sinne der Bundesabgabenordnung und ist nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine spendenbegünstigte Einrichtung iSd § 4a Abs 2 Z 5 EStG, deren Hauptzweck auf die Förderung der österreichischen Kunst und Kultur gerichtet ist.-----

Zweck des Unternehmens ist die ganzheitliche Förderung von Kunst und Kultur in und ausgehend von Reichenau an der Rax, im südlichen Niederösterreich und in den Wiener Alpen, die Zugänglichmachung und nachhaltige Verankerung bzw. Profilierung des Sprechtheater-Standorts Reichenau für lokale, regionale und überregionale Besucherinnen und Besucher mit dem Ziel einer nachhaltigen und positiven Weiterentwicklung der Gemeinde Reichenau an der Rax im Zusammenspiel mit der umliegenden Region.-----

§ 4 Mittel zur Erreichung des gemeinnützigen Zwecks

1. Zur Erreichung des gemeinnützigen (kulturellen) Zwecks dienen der Gesellschaft folgende

ideelle Mittel: -----

Es gehört zu den Tätigkeiten der Gesellschaft, unterschiedlichste besucherorientierte Kunst- und Kulturveranstaltungen wie insbesondere Theaterveranstaltungen und -festivals sowie Konzerte, Kleinkunstveranstaltungen, Literaturveranstaltungen, Workshops, Installationen, Ausstellungen, Kunst im öffentlichen Raum und sonstige künstlerische, kulturelle und/oder wissenschaftliche Veranstaltungen zu planen, zu erstellen und durchzuführen, zu vermitteln und samt kulturellem Rahmenprogramm zu betreiben bzw. in Partnerschaft/Koproduktion mit anderen Partnerinstitutionen umzusetzen.-----

Insbesondere gehört es zu den Tätigkeiten der Gesellschaft:

- Die Entwicklung einer attraktiven kulturellen, künstlerischen, wissenschaftlichen Produkt- und Angebotspalette mit überregionalem, europäischem bzw. internationalem Anspruch und mit Bildungs- und Erlebniswert und deren multifunktionale Nutzung, Vermittlung und Verbreitung. -----
- Die Planung, Organisation, Produktion und Durchführung von kulturellen, künstlerischen, wissenschaftlichen, bildungspolitischen Veranstaltungen aller Art, wie Sprechtheater-, Musik-, Literatur- und Performance-Aufführungen, Film-/Kinovorführungen, Kongressen, Symposien/Kongresse, Studiengängen, Seminaren/Fortbildungen, (Meister-)Kurse, Workshops, Vorträgen, Lesungen, vielfältigste Vermittlungsprogramme (inkl. Förderung von Partizipation, Inklusion und Integration), Führungen, Ausstellungen, kreative bzw. künstlerische Wettbewerbe samt Preisverleihungen, Installationen, Messen und sonstigen besucherorientierten Veranstaltungen. -----
- Insbesondere gehört es zu den Aufgaben der Gesellschaft, das „Theater Reichenau“ und die „Festspiele Reichenau“ zu bewirtschaften und zu betreiben.
- Die Mitwirkung an der Vernetzung und gemeinsamen Zugänglichmachung des lokalen und regionalen Kulturangebotes (insbesondere inkl. der kulturellen bzw. künstlerischen Programme und Vermittlungsangebote für Kinder und Familien).-----
- Sonstige kulturelle oder diese unterstützende Tätigkeiten.-----

Insoweit es für die Erreichung des gemeinnützigen (kulturellen) Zwecks dienlich ist, kann die Gesellschaft auch folgende weitere (allenfalls im Sinne der BAO schädliche) Aufgaben bzw. Hilfsbetriebe wahrnehmen, die für einen zeitgemäßen Kunst- und Kulturbetrieb unerlässlich sind: -----

- Verkauf von Bild- und Tonträgern und sonstigen Publikationen sowie die Verwertung von (Schutz)Rechten und Patenten
- Durchführung von (Verkaufs- und Vermittlungs-) Provisionsgeschäften (z.B. bei sogenannten Fremdveranstaltungen).-----
- Durchführung von Sach- und Barsponsorings und Spendenaktionen (inkl. z.B. Sponsoring- und Spenden-Dinners), Abschluss von Gegengeschäften im Rahmen von Medienkooperationen, Einwerbung von Spenden und Beantragung/Lukrierung von öffentlichen Förderbeiträgen. -----
- Planung, Organisation und Durchführung von Kunstvermittlungsaktivitäten/Workshops, Symposien/Kongressen, Messen, Seminaren/Fortbildungen, Workshops und anderen besucherorientierten Veranstaltungen etc. -----
- Vermietung von Mobilien (insbesondere Veranstaltungstechnik, sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung etc.)-----

- Organisation und Verkauf von Mobilitätsangeboten von und/oder zu Veranstaltungen oder Ausstellungen-----
- Organisation und Verkauf von Park(platz)angeboten bei Veranstaltungen-----
- Durchführung von Pausenbewirtungen samt Getränken, kleinen Snacks etc., sofern an einem Veranstaltungsort keine (adäquate) extern vergebene Pausenbewirtung existiert
- Organisation und Verkauf von Packages bzw. Angebotspaketen jeweils mit Beteiligung eines kulturellen, künstlerischen und/oder wissenschaftlichen Angebots
- Abschluss von Koproduktions- und Kooperationsverträgen-----
- Weiterverrechnung von (Informationsdienst-)Leistungen und sonstigen Kosten an andere Kulturbetreiber und Partner -----
- Ausübung des Handelsgewerbes, soweit dies für die Erreichung des gemeinnützigen (kulturellen) Zwecks notwendig ist -----
- Beteiligung, Pachtung oder Führung an bzw. von Unternehmen, Gesellschaften und Vereinen mit gleichem oder ähnlichem, gemeinnützigem Zweck bzw. Geschäftsgegenstand -----
- Vermietung bzw. Verpachtung oder der Vermietung mit erheblichen Nebenleistungen (z.B. Personalkosten für Licht/Ton/Bühne/Reinigung etc., Miet- und Sachkosten, etc.)-
- Produktion und Vertrieb von CD's, DVD's und/oder anderer Bild- und Tonträger sowie über Live-Streamings und andere, neue (v.a. digitale) Verbreitungs- und Verwertungsarten -----
- Abverkauf von auszuscheidender Betriebs- und Geschäftsausstattung wie z.B. Bühnenbild-Elementen, Requisiten, Kostümen, Ausstellungsarchitektur-Elemente etc.
- Einwerbung und Annahme von sonstigen Zuwendungen und Vermächtnissen.
- Informationsdienstleistungen, Werbung und Public Relations auf künstlerischem, kulturellem bzw. wissenschaftlichem Gebiet.-----
- Alle Kooperationen in Bereichen, die vom Geschäftsgegenstand erfasst sind. -----
- Die Erstellung, Verwaltung, Verlag, Herausgabe und Vertrieb von Druckwerken, elektronischen und sonstigen Daten- und Schallträgern im Dienste des Geschäftsgegenstandes. -----
- Durchführung von vielfältigen Kunst- und Kulturvermittlungsangeboten für die unterschiedlichen künstlerischen, kulturellen bzw. wissenschaftlichen Angebote bzw. die unterschiedlichsten Zielgruppen (mit einem speziellen Fokus auf Kinder und Familien) zwecks Audience Development und Kundenbindung.-----
- Verwertung von Theatereigenproduktionen zB in Form von Gastspielen in anderen Theaterhäusern,
- Anbieten, Vertrieb und Verkauf von Eintrittskarten, Kulturvermittlungen/Führungen, Katalogen, Abendprogrammen, Garderobendienstleistungen, weiterführenden Publikationen (auch mit kulturtouristischem Inhalt) und Handelswaren sowie sonstiger Leistungen von Schwesterngesellschaften (innerhalb der sog. NÖKU-Gruppe) sowie

von dritten Veranstaltern und/oder Mietern auf eigenen oder fremden Namen und Rechnung, soweit die Leistungen des Dritten vertraglich mittels Zweckbindung auf gemeinnützige kulturelle Zwecke festgelegt wurde.-----

Die Gesellschaft darf die nicht gemeinnützigen Tätigkeiten gem. §§ 34 ff BAO und somit auch nicht spendenbegünstigten Tätigkeiten gem. § 4a Abs. 2 Z. 5 EStG nur in einem Ausmaß von höchstens 10% aller Tätigkeiten ausüben.

Weiters ist die Gesellschaft berechtigt, Mittel und/oder Leistungen/Lieferungen an andere Körperschaften gem. den Bestimmungen des § 40a BAO idGF zu erbringen bzw. diesen zuzuwenden. Außerdem ist die Gesellschaft berechtigt, sich zur Erfüllung des gemeinnützigen Zweckes auch Dritter im Sinne des § 40 Abs 1 BAO zu bedienen.

2. Der Gesellschaft dienen zur Erreichung des gemeinnützigen, kulturellen Zwecks folgende **materielle Mittel**: -----

- Einnahmen aus Koproduktions- und Kooperationserlösen mit Veranstaltern, Eintrittskartenverkäufen, Führungserlösen, Garderobenerlösen, Abendprogrammheft- und/oder Katalogverkauf und Teilnehmergebühren. -----
- Einnahmen aus dem Verkauf von Bild- und Tonträgern und sonstigen Publikationen, aus der Verwertung von (Schutz)Rechten, Patenten sowie aus (Verkaufs- und Vermittlungs-) Provisionen. -----
- Einnahmen aus der Verwertung von Theatereigenproduktionen zB in Form von Gastspielen in anderen Theaterhäusern. -----
- Einnahmen aus Sach- und Barsponsoring (samt Verkaufserlösen und Spenden aus Sponsoring- und Spenden-Dinners), aus Gegengeschäften im Rahmen von Medienkooperationen, Spenden und öffentlichen Förderbeiträgen.-----
- Einnahmen aus Kunstvermittlungsaktivitäten/Workshops, Symposien/Kongressen, Messen, Seminaren/Fortbildungen, Workshops und anderen besucherorientierten Veranstaltungen etc.-----
- Einnahmen aus Vermietungen von Mobilen (insbesondere Veranstaltungstechnik, sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung etc.) -----
- Einnahmen aus der Organisation und dem Verkauf von Mobilitätsangeboten von und/oder zu Veranstaltungen oder Ausstellungen-----
- Einnahmen aus Parkgebühren-----
- Einnahmen aus der Pausenbewirtung -----
- Einnahmen aus der Organisation und dem Verkauf von Angebotspaketen und Packages
- Einnahmen aus Koproduktionsbeiträgen und Kooperationserlösen-----

- Einnahmen aus der Weiterverrechnung von (Informationsdienst-)Leistungen und sonstigen Kosten an andere Kulturbetreiber und Partner-----
 - Einnahmen aus der Ausübung des Handelsgewerbes-----
 - Einnahmen aus der Beteiligung, Pachtung oder Führung an bzw. von Unternehmen, Gesellschaften und Vereinen mit gleichem oder ähnlichem, gemeinnützigem Zweck bzw. Geschäftsgegenstand -----
 - Einnahmen aus der Vermietung bzw. Verpachtung oder der Vermietung mit erheblichen Nebenleistungen (z.B. Personalkosten für Licht/Ton/Bühne/Reinigung etc., Miet- und Sachkosten, etc.)-----
 - Einnahmen aus der Produktion und dem Vertrieb von CD's, DVD's und/oder anderer Bild- und Tonträger sowie über Live-Streamings und andere, neue (v.a. digitale) Verbreitungs- und Verwertungsarten -----
 - Sonstige Einnahmen (z.B. Versicherungsvergütungen, Zins- und Wertpapiererlöse, Erlöse aus dem Abverkauf von auszuscheidender Betriebs- und Geschäftsausstattung wie z.B. Bühnenbild-Elementen, Requisiten, Kostümen, Ausstellungsarchitektur-Elemente etc.)
 - Einnahmen aus sonstigen Zuwendungen und Vermächtnissen
3. Die Gesellschaft strebt keinen Gewinn an. Allfällige in einer Periode erwirtschaftete Zufallsgewinne dürfen nicht ausgeschüttet werden und sind gemeinnützigen, kulturellen Projekten der Gesellschaft in Folgeperioden zu widmen. Darüber hinaus dürfen Gesellschafter in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter keine anderen Zuwendungen aus dem Gesellschaftsvermögen erhalten.-----
4. Die Gesellschaft ist weiters zur Durchführung von Maßnahmen und Handlungen berechtigt, welche zur Erreichung des Zweckes der Gesellschaft nützlich oder notwendig erscheinen sowie weiters zum Abschluss von sonstigen Geschäften und zur Ausübung von Tätigkeiten, welche geeignet sind, den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft zu unterstützen oder zu fördern.-----
5. Es dürfen keine Personen durch zweckfremde Verwaltungsausgaben oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.-----

§ 5 Stammkapital und Geschäftsanteile

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 35.000,-- (in Worten: Euro fünfunddreißigtausend) und wird von den Gesellschaftern in folgender Weise übernommen und eingezahlt:

Die Gemeinde Reichenau übernimmt eine Stammeinlage von EUR 9.100,-
(Euro neuntausendeinhundert)
und leistet darauf vor Eintragung der Gesellschaft EUR 9.100,--
(Euro neuntausendeinhundert).

Die NÖ Kulturwirtschaft GesmbH. (FN 185922 s) übernimmt eine Stammeinlage von EUR 25.900,--
(Euro fünfundzwanzigtausendneuhundert)
und leistet darauf vor Eintragung der Gesellschaft EUR 25.900,--
(Euro fünfundzwanzigtausendneuhundert).

2. Die auf die einzelnen Gesellschafter entfallenden Stammeinlagen sind zur Gänze sofort an die Gesellschaftskasse zur freien Verfügung der Geschäftsführer zu bezahlen.
3. Die Geschäftsanteile bestimmen sich nach der Höhe der übernommenen Stammeinlagen, jedoch muss jeder Geschäftsanteil auf mindestens EUR 70,- (in Worten: Euro siebenzig) lauten. Jedem Gesellschafter steht nur ein Geschäftsanteil zu; die Geschäftsanteile sind unter den Einschränkungen dieses Vertrages übertragbar, teilbar und allenfalls vererblich.
4. Die Abtretung von Geschäftsanteilen oder von Teilen von Geschäftsanteilen an Dritte, die der Gesellschaft noch nicht als Gesellschafter angehören, sowie die Verpfändung von Geschäftsanteilen oder Teilen, die Weitergabe des Stimmrechtes oder sonstiger Verwaltungsrechte sowie die Begründung von Treuhandschaften hinsichtlich der Geschäftsanteile bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung von Gesellschaftern, die zumindest 75% (fünfundsiebzig Prozent) des Stammkapitals repräsentieren.
5. Den übrigen Gesellschaftern steht hinsichtlich des abzutretenden Geschäftsanteils oder des Teiles des Geschäftsanteiles ein Aufgriffsrecht im Verhältnis ihrer Geschäftsanteile zu.
6. Jeder Gesellschafter ist daher verpflichtet, im Falle der beabsichtigten Abtretung seines Geschäftsanteils oder Teile des Geschäftsanteils den übrigen Gesellschaftern diesen unter Bekanntgabe der Vertragsbedingungen mittels eingeschriebenen Briefs zum Erwerb anzubieten. Den Gesellschaftern steht für die Annahme des Angebotes eine Frist von 60 (sechzig) Tagen zu. Sollten nicht alle übrigen Gesellschafter von ihrem Aufgriffsrecht innerhalb dieser Frist durch Erklärung gegenüber dem abtretungswilligen Gesellschafter Gebrauch machen, so wächst deren Recht den Gesellschaftern, die ihr Recht fristgerecht ausgeübt haben, nach Maßgabe ihrer Geschäftsanteile zu. Der abtretungswillige Gesellschafter ist verpflichtet, den aufgriffswilligen Gesellschaftern von der Nichtausübung des Aufgriffsrechtes durch einzelne Gesellschafter Mitteilung zu machen. Die aufgriffswilligen

Gesellschafter haben das Recht, innerhalb einer weiteren Frist von 30 (dreißig) Tagen ab Zugang dieser Mitteilung ihr Aufgriffsrecht hinsichtlich des gesamten abzutretenden Geschäftsanteiles oder eines Teiles desselben – im Verhältnis ihrer Geschäftsanteile oder einvernehmlich verschoben – auszuüben.

7. Ein ausscheidender Gesellschafter darf nie mehr für den abzutretenden Anteil als die seinerzeitigen Anschaffungskosten, somit den Nominalwert, erhalten.
8. Die Gesellschafter trifft keine Nachschusspflicht.
9. Wird über das Vermögen eines Gesellschafters ein Konkursverfahren eröffnet, oder ein solches Verfahren mangels Kostendeckung nicht eingeleitet, die Durchführung des gerichtlichen Ausgleichsverfahrens verfügt, die Zwangsvollstreckung in den Geschäftsanteilen eines Gesellschafters betrieben, so sind die übrigen Gesellschafter berechtigt, den Geschäftsanteil des betroffenen Gesellschafters im Verhältnis ihrer Beteiligungen an der Gesellschaft zueinander zu einem Abtretungspreis zu übernehmen, der dem in § 5 Ziffer 7 dieses Vertrages für den Fall der Abtretung genannten Preis entspricht.

§ 6 Geschäftsführung und Vertretung

Die Gesellschaft hat zwei oder mehrere Geschäftsführer.

Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Gesamtprokuristen vertreten.

Gesamtprokuristen und Handlungsbevollmächtigte können durch die Geschäftsführer bestellt und abberufen werden. Die Erteilung und der Widerruf der Prokura erfolgt durch sämtliche Geschäftsführer gemeinsam. Die Erteilung der Einzelprokura oder Einzelhandlungsvollmacht ist unzulässig.

Die Gesellschafter können für die Geschäftsführung eine Geschäftsordnung beschließen. In dieser (oder auch in einem diesbezüglichen Gesellschafterbeschluss) können Geschäfte oder Maßnahmen bestimmt werden, die die Gesellschafter ihrer vorherigen Zustimmung vorbehalten, auch können darin die Geschäftsführungsbefugnisse der Geschäftsführer geregelt werden, insbesondere kann eine Geschäftsverteilung festgelegt werden, und auch eine Einzelgeschäftsführung unter Ausschluss des Widerspruchsrechts festgelegt werden, auch können darin Angelegenheiten vorgesehen werden, welche einen Beschluss der Geschäftsführung erfordern, und es können auch Mehrheitserfordernisse für Beschlüsse der Geschäftsführung vorgesehen werden. Die Gesellschafter können darüber hinaus, auch für den Einzelfall, Maßnahmen und Geschäfte bestimmen, die ihrer Zustimmung bedürfen (und

zwar auch über den untenstehenden Katalog hinausgehend). Weiters können die Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss an die Geschäftsführer geschäftsleitende Weisungen erteilen.

Für folgende Handlungen und Rechtsgeschäfte ist jedenfalls die Zustimmung der Gesellschafter einzuholen:

- a) der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften, einzelnen Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten und die Veräußerung oder Belastung von sonstigen wesentlichen Vermögenswerten der Gesellschaft;
- b) der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen, sowie der Erwerb, die Pachtung, die Veräußerung und die Stilllegung von Unternehmen und Betrieben;
- c) die Aufnahme von Anleihen, Darlehen und Krediten sowie die Übernahme von Bürgschaften für Dritte, die Gewährung von Darlehen und Krediten;
- d) die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik;
- e) Pensionszusagen an Geschäftsführer und leitende Angestellte;
- f) Investitionen für den eigenen Geschäftsbetrieb, die Anschaffungskosten von EUR 30.000,- im Einzelnen oder EUR 100.000,- insgesamt in einem Geschäftsjahr übersteigen, soweit diese nicht betraglich im genehmigten Investitionsbudget gedeckt sind;
- g) die Erteilung der Prokura und Handlungsvollmacht für den gesamten Geschäftsbereich;
- h) die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen;
- i) die Errichtung und die Schließung von Zweigniederlassungen;
- j) die Beschlussfassung über das jährliche Budget sowie den Investitions- und Personalstellenplan der Gesellschaft.

Soweit Geschäftshandlungen gemäß Punkt a) bis i) bereits im Rahmen der Beschlussfassung über das jährliche Budget gemäß Punkt j) gesondert ausgewiesen und genehmigt wurden, ist eine gesonderte Genehmigung im Anlassfall nicht mehr erforderlich.

Durch Gesellschafterbeschluss können die Gesellschafter auf genereller Basis oder in Bezug auf ein bestimmtes Budget festlegen, dass einzelne Positionen eines genehmigten Budgets – bis zu einem bestimmten betraglichen oder prozentuellen Umfang – gegenseitig deckungsfähig sind, sodass die Geschäftsführung ohne weiteren Genehmigungsbeschluss innerhalb dieses Rahmens Umschichtungen vornehmen darf. Derartige betragliche und/oder inhaltliche Budgetumschichtungen sind aber den Gesellschaftern zu kommunizieren.

Die Geschäftsführer sind verpflichtet, an allen Generalversammlungen teilzunehmen und den Gesellschaftern im Rahmen der Generalversammlung alle Auskünfte zu erteilen.

Im Hinblick auf die Regelung des § 35 Abs 1 Z 7 GmbHG wird festgelegt, dass diese nur innerhalb der ersten zwei Jahre nach der Eintragung der Gesellschaft gelten soll.

§ 7 Generalversammlung

1. Die durch das Gesetz oder den Gesellschaftsvertrag den Gesellschaftern vorbehaltenen Beschlüsse werden in der Generalversammlung gefasst.
2. Die Generalversammlung findet am Sitz der Gesellschaft oder an einem anderen Ort im Gebiet des Bundeslandes Niederösterreich oder des Bundeslandes Wien statt. Mit Zustimmung der Gesellschafter kann auch ein anderer Ort in Österreich, an dem ein Notar seinen Sitz hat, gewählt werden.
3. Bekanntmachungen der Gesellschaft an die Gesellschafter insbesondere Ladungen zu Generalversammlungen erfolgen in gesellschaftsvertraglicher Abänderung des § 38 Absatz 1 GmbH-Gesetz entweder postalisch oder unter Zuhilfenahme der technischen Hilfsmittel des elektronischen Schriftverkehrs.
4. Eine Generalversammlung ist dann zeitgerecht einberufen, wenn die Einladung unter Mitteilung der Tagesordnung (unter Beilage allfälliger weiterer Unterlagen und Dokumente v.a. betreffend die vorgesehenen Beschlussanträge) an alle Gesellschafter mit einer Frist von 7 Tagen erfolgt, wobei der Tag der Postaufgabe der Einladung und der Tag der Versammlung in die vorstehende Frist nicht eingerechnet werden. Eine nicht ordnungs- und zeitgerechte einberufene Generalversammlung kann Beschlüsse nur dann fassen, wenn, sämtliche Gesellschafter anwesend oder vertreten sind.
5. Den Vorsitz in der Generalversammlung führt, wenn die Gesellschafter keinen anderen Beschluss fassen, der für die kaufmännischen Belange zuständige Geschäftsführer.
6. Die Beschlüsse der Generalversammlung sind unverzüglich nach der Beschlussfassung in eine Niederschrift aufzunehmen, welche auch in elektronischer Form (dh auch ohne Unterschrift, und daher auch ohne elektronische Signatur und ohne pdf-Anhang) errichtet werden kann, sofern gesetzlich zwingend keine strengere Form greift. Jedem Gesellschafter ist ohne Verzug nach Abhaltung der Generalversammlung oder nach einer auf sonstigem

Weg (vgl unten) erfolgten Abstimmung eine Kopie der gefassten Beschlüsse/der Niederschrift zuzusenden, wobei eine Übermittlung per E-Mail (auch ohne sichere elektronische Signatur und ohne pdf-Anhang) ausreichend ist.

Zur Beschlussfähigkeit der Generalversammlung ist erforderlich, dass mindestens 75% (fünfundsiebzig Prozent) des Stammkapitals anwesend oder rechtsgültig vertreten sind. Anderenfalls ist unter Hinweis auf die Beschlussunfähigkeit umgehend eine weitere Generalversammlung in Entsprechung von von § 7 Ziffer 4 einzuberufen, die auf die Behandlung der Gegenstände der ersten einberufenen Generalversammlung beschränkt ist. Zwischen dem Tag der Einberufung und dem Tag der Generalversammlung muss ein Zeitraum von mindestens 14 (vierzehn) Tagen liegen. Diese Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn 30% (dreißig Prozent) des Stammkapitals anwesend oder rechtsgültig vertreten sind.

7. Die Generalversammlung fasst alle Beschlüsse, soweit nicht zwingende Gesetzesbestimmungen oder der Gesellschaftsvertrag etwas Anderes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
8. Eine Mehrheit von mehr als 75% der abgegebenen Stimmen (Konsensquorum) ist für folgende Beschlüsse erforderlich:
 - 8.1. Bestellung und Abberufung eines handelsrechtlichen Geschäftsführers;
 - 8.2. Bestellung und Abberufung einer künstlerischen Leitung der Gesellschaft
 - 8.3. Erwerb, Veräußerung und Verpachtung von Liegenschaften (ausgenommen kurzfristige Veranstaltungs- und Eventvermietungen)
9. Beschlüsse der Gesellschafter werden in Versammlungen gefasst. Beschlüsse können aber immer auch außerhalb von Versammlungen, soweit nicht zwingendes Recht eine andere Form vorschreibt, durch schriftliche Abstimmung gefasst werden (sogenannte Umlaufbeschlüsse), wenn alle Gesellschafter dem Inhalt des Beschlusses zustimmen oder sich zumindest mit der Abstimmung im schriftlichen Weg einverstanden erklären. Diesfalls kann an Stelle einer schriftlichen Übermittlung der Erklärung bzw. der Stimme auch eine Übermittlung per E-Mail (auch ohne sichere elektronische Signatur und ohne pdf-Anhang) erfolgen (sofern gesetzlich zwingend keine strengere Form vorgesehen ist).

§ 8 Beirat für kulturelle- und kulturtouristische Fragen

1. Die Gesellschaft hat einen Beirat als Gremium zur Beratung der Gesellschafter und der Geschäftsführung einzurichten, dessen Aufgabe darin besteht, zu kulturellen und kulturtouristischen Fragen des Unternehmens Vorschläge, Empfehlungen und Stellungnahmen abzugeben.
2. Details über die Mitgliederanzahl, über die Entsendung und Geschäftsordnungsregelungen werden durch Gesellschafterbeschluss geregelt.

§ 9 Rechnungslegung

1. Die Geschäftsführer der Gesellschaft haben innerhalb der ersten fünf Monate eines jeden Geschäftsjahres, jedenfalls aber so rechtzeitig, dass die Gesellschafter/innen ihren rechnungslegungsrechtlichen und sonstigen Verpflichtungen nachkommen können, den Jahresabschluss für das vergangene Geschäftsjahr zu erstellen. Sie haben dabei sich allenfalls ergebende Besonderheiten und allfällige zusätzliche Berichtspflichten nach stadt- bzw gemeinderechtlichen Vorschriften, soweit anwendbar, einzuhalten.
2. Der Jahresabschluss ist durch einen durch die Generalversammlung jährlich zu wählenden Abschlussprüfer, unabhängig davon, ob eine gesetzliche Pflicht zur Abschlussprüfung besteht, gemäß den einschlägigen Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches zu prüfen.
3. Der Jahresabschluss einschließlich des Prüfungsberichtes des Abschlussprüfers ist, den Gesellschaftern so rechtzeitig vorzulegen, dass eine Beschlussfassung über die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses innerhalb der im Gesetz vorgesehenen Fristen möglich ist.
4. Die Gesellschaft strebt keinen Gewinn an. Allenfalls in der jeweiligen Geschäftsperiode erzielte Gewinne (Zufallsgewinne) sind auf neue Perioden vorzutragen.
5. Die Gesellschaft darf keine Gewinne oder geldähnliche Vorteile an ihre Gesellschafter zur Auszahlung bringen. Sonstige Vermögensvorteile, die nicht als angemessene Gegenleistung für besondere geldwerte Leistungen anzusehen sind, dürfen den Gesellschaftern nicht zugewendet werden.

§ 10 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit errichtet.
2. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung der Gesellschaft in das Firmenbuch und endet am 31. Dezember dieses Jahres. Die weiteren Geschäftsjahre beginnen jeweils am 1. Jänner und enden am 31. Dezember des Jahres.
3. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch die Geschäftsführer als Liquidatoren, sofern nicht durch Gesellschafterbeschluss andere Personen als Liquidatoren bestellt wurden.
4. Im Falle der freiwilligen Auflösung, bei behördlicher Auflösung der Gesellschaft oder bei Wegfall des bisher begünstigten Gesellschaftszwecks erhalten die Gesellschafter nicht mehr, als die von ihnen geleistete Einlage. Das verbleibende Vermögen ist ausschließlich und unmittelbar für gemeinnützige Tätigkeiten gem. §§ 34 ff BAO, eingeschränkt auf spendenbegünstigte Zwecke im Sinne des § 4a Abs. 2 Z. 5 EStG, zu verwenden und darf nur an Organisationen übertragen werden, die solche Zwecke gem. §§ 34 ff BAO und gleichzeitig solche gem. § 4a Abs. 2 Z. 5 EStG verfolgen.

§ 11 Bekanntmachungen

Benachrichtigungen der Gesellschaft an die Gesellschafter, sowie von Gesellschaftern an die Gesellschaft sowie zwischen den Gesellschaftern werden durch eingeschriebene Briefe vorgenommen, sofern dies in diesem Gesellschaftsvertrag oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist. Ansonsten kann auch eine Benachrichtigung durch E-Mail (auch ohne sichere elektronische Signatur und ohne pdf-Anhang) erfolgen. Für diese Zwecke werden die Gesellschafter und die Gesellschaft für Benachrichtigungen wechselseitig Emailadressen bekannt geben.

§ 12 Allgemeine Bestimmungen

1. Insofern durch diese Erklärung über die Errichtung einer Gesellschaft oder dessen gültige Änderungen oder durch einen Generalsversammlungsbeschluss nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Gesellschaft mit beschränkter Haftung und suppletorisch die der übrigen Gesetze.

2. Sämtliche Kosten, Gebühren und Abgaben anlässlich der Errichtung und Eintragung der Gesellschaft ins Firmenbuch werden von der Gesellschaft bis zu einem Wert von EURO 7.000,- netto selbst getragen.
3. Alle in Zukunft anlässlich von Vertragsänderungen oder Ergänzungen auflaufenden Kosten, staatlichen Abgaben und Gebühren sind ebenfalls von der Gesellschaft selbst zu tragen. Allfällige Vertretungs- und Beratungskosten der Gesellschafter werden von diesen selbst getragen.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen hiervon nicht berührt. Die übrigen Bestimmungen bleiben ausdrücklich in Kraft. In einem solchen Fall sind die Vertragspartner verpflichtet, an einer ersatzweisen Regelung mitzuwirken, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung gleichkommt oder zumindest nahekommt.
5. Von dem aufgrund dieses Vertrages zu errichtenden Notariatsakt können allen Vertragsparteien, wie auch der Gesellschaft wiederholte Ausfertigungen erteilt werden.
6. Die Vertragsparteien stellen fest, dass keine mündlichen Nebenabreden bestehen.

PACHTVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der

Marktgemeinde Reichenau an der Rax,
Hauptstraße 63, 2651 Reichenau an der Rax,
in der Folge „**Verpächterin**“ genannt

einerseits und

Theater Reichenau GmbH
Hauptstraße 28, 2651 Reichenau an der Rax,
in der Folge „**Pächterin**“ genannt
andererseits

beide auch „Vertragspartner“ genannt, wie folgt:

I. Pachtobjekt

- (1) Die Verpächterin ist mit 01.01.2022 alleinige Eigentümerin der Liegenschaft des Theaters Reichenau, Hauptstraße 28, 2651 Reichenau an der Rax (EZ 394 KG Reichenau, Gst.-Nr. 107/1) samt umfassendem Theater- und Büroinventar lt. Inventarliste (siehe Beilage ./1), sowie der Markenrechte „Festspiele Reichenau“. Das Pachtobjekt besteht aus einem spielbereiten Theaterbetrieb (Betrieb gewerblicher Art) und umfasst, vorbehaltlich der in diesem Vertrag dargestellten Ausnahmen und Einschränkungen, das ob Grundstück 107/1 bestehende Theatergebäude (Altbau, großer Saal) sowie den so genannten „Neuen Spielraum“ – diese beiden Gebäude werden im Plan, Beilage ./2) farblich BLAU schraffiert gekennzeichnet - und werden diese beiden Gebäude samt Inventar, Beilage ./1, im Folgenden zusammen auch nur Pachtobjekt genannt. Vom Pachtobjekt werden vor dessen Unterfertigung Fotos angefertigt. Ausdrücklich festgehalten wird, dass das Pachtobjekt aus einem spielbereiten Theaterbetrieb besteht, der einen Betrieb gewerblicher Art gemäß § 2 Körperschaftsteuergesetz darstellt und vom Pächter im Rahmen dieses Pachtvertrages so zu führen ist, dass die Eigenschaft als Betrieb gewerblicher Art erhalten bleibt.

Für beide Spielstätten (Altbau bzw. Großer Saal = „Schnitzler-Saal“ sowie „Neuer Spielraum“) liegt eine rechtskräftige und aufrechte Betriebsstättengenehmigung (für die gesamte Betriebsstätte und die Betriebseinrichtungen) vor und es liegen seitens des Verpächters keine unerfüllten Auflagen von der zuständigen Behörde vor. Die Verpächterin verpflichtet sich daher ausdrücklich, bis spätestens Ende des 1. Quartals 2022 (sohin bis zum 31.03.2022) alle notwendigen Instandhaltungen und Wartungen auf eigene Kosten durchzuführen, die für einen ordnungsgemäßen Spielbetrieb in den beiden Spielstätten notwendig sind.

Weiter verpflichtet sich die Verpächterin, mit 1.1.2022 alle vorliegenden Prüfbücher und bestehenden behördlichen Betriebsvorschriften betreffend das Pachtobjekt an die Pächterin zu übergeben bzw. vorzulegen.

Für den Fall, dass entweder keine aufrechte und rechtskräftige Betriebsstättengenehmigung für die gesamte Betriebsstätte und/oder die Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten nicht jeweils bis 31.03.2022 besteht bzw. durchgeführt worden sind, so hat die Pächterin ein sofortiges Rücktrittsrecht von diesem Vertrag und erhält die gesamte Mietzinsvorauszahlung samt gesetzl. USt. seitens der Verpächterin unverzüglich refundiert.

Vom Pachtobjekt nicht umfasst und somit nicht pachtgegenständlich sind

- Die Parkplatzflächen an der Zufahrt von der Hauptstraße, diese stehen jedoch seitens des Verpächters für Veranstaltungsbesucher und dem Bürobetrieb der Pächterin für die Dauer dieses Pachtvertrages unentgeltlich und gemäß behördlichem Bescheid zur Verfügung;
- Freiflächen ostseitig des Theatergebäudes;
welche Bereiche jeweils für Sektstand bzw. Pausenbuffet dienen.

- (2) Die Verpächterin verpachtet und die Pächterin pachtet das Pachtobjekt in Form eines spielbereiten Theaterbetriebes zum Zwecke des Betriebes der Festspiele Reichenau und zur Durchführung von allfälligen, weiteren künstlerischen Aufführungen.
- (3) Eine Änderung des Bestandszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin.
- (4) Die Verpächterin hat alle, das Pachtobjekt betreffenden öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, die zum Zeitpunkt des Beginns des Pachtverhältnisses für die Erfüllung des Bestandszweckes erforderlich sind, zu erwirken und die in diesen Bewilligungen enthaltenen Auflagen, soweit sie die Errichtung des Pachtobjektes betreffen, auf eigene Kosten zu erfüllen.
- (5) Die Einholung allfälliger, nach Beginn des Pachtverhältnisses – etwa aufgrund gesetzlicher Änderungen – erforderlicher öffentlich-rechtlichen Bewilligungen sowie die Erfüllung der in diesem Zusammenhang ergehenden behördlichen Auflagen trifft hingegen allein die Pächterin. Insoweit in diesem Zusammenhang bauliche Maßnahmen an jenen Teilen des Pachtobjektes umgesetzt werden müssen, deren Instandhaltung der Verpächterin gemäß Punkt VI. Abs (2) obliegt, sind die erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der Verpächterin auf deren Namen und Rechnung zu veranlassen.
- (6) Die Pächterin ist verantwortlich für die Einhaltung aller Sicherheitsvorschriften sowie die Einhaltung aller baupolizeilichen, feuerpolizeilichen, veranstaltungspolizeilichen und sonstigen behördlichen Auflagen im Allgemeinen sowie im konkreten Veranstaltungsfall. Die für die Veranstaltungen und den Veranstaltungsbetrieb erforderlichen Bewilligungen sind von der Pächterin auf eigene Kosten und Gefahr zu erwirken. Die Pächterin hat die Verpächterin hinsichtlich aller damit zusammenhängender eigener Schäden und Ansprüchen Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten. Bei Nichterlangen erforderlicher

Bewilligungen durch die Pächterin bestehen keinerlei Ansprüche der Pächterin gegenüber der Verpächterin.

II. Beginn, Dauer und Beendigung des Pachtverhältnisses

- (1) Das Pachtverhältnis beginnt am 01.01.2022 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Verpflichtung zur Entrichtung des Pachtentgelts beginnt mit diesem Datum.
- (2) Über die Übergabe des Pachtobjektes – die Verpächterin sichert zu, dass die Pächterin das Pachtobjekt zum Zeitpunkt der Übergabe des Pachtobjektes ausschließlich nutzen kann und der Pachtvertrag zur Vorpächterin beendet ist - ist ein Protokoll anzufertigen, in dem etwaige Mängel und die Frist für deren Behebung festzuhalten sind.

Festgestellte Mängel, die eine Nutzung des Pachtobjektes ohne wesentliche Einschränkung zulassen, entheben die Pächterin nicht von ihrer Verpflichtung zur Übernahme des Pachtobjektes, stehen dem Pachtbeginn nicht entgegen und berechtigen auch zu keiner Minderung des Pachtentgelts.

- (3) Jeder Vertragspartner ist berechtigt, das Pachtverhältnis unter Einhaltung einer Frist von drei Jahren jeweils mit Wirkung zum Ende eines Kalenderjahres schriftlich, mittels eingeschriebenen Briefs zu kündigen. Die Verpächterin kann den Vertrag nur dann zu einem Vertragsende vor dem 31.12.2041 auflösen, wenn die Rückzahlungsverpflichtung gemäß Punkt III. Abs 1 vor dem Vertragsende eingehalten wird.
- (4) Die Auflösung des Pachtvertrages kann auch aus den wichtigen Gründen gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB erfolgen.
- (5) Eine Auflösung des Pachtverhältnisses berechtigt die Pächterin nicht zur Geltendmachung allfälliger Ansprüche welcher Art auch immer (ausgenommen Abgeltung von Investitionen, siehe Pkt. VI.2) gegenüber der Verpächterin, es sei denn die Verpächterin handelt grob schuldhaft oder vorsätzlich.

III. Pachtentgelt

- (1) Das vereinbarte Pachtentgelt ist vierteljährlich nach Vorschreibung durch die Verpächterin zu entrichten und besteht aus
 - dem laufenden Pachtzins und
 - den Betriebs- und Nebenkosten

Der laufende jährliche Pachtzins für den Pachtgegenstand beträgt (pauschal) EUR 23.000,- pro Kalenderjahr zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Es wird vereinbart, dass die Pächterin unmittelbar nach Unterzeichnung des Pachtvertrages eine Mietvorauszahlung für die ersten 20 Mietjahre, sohin für die Jahre 2022 bis 2041

leistet, und sohin EUR 460.000,- zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer an die Verpächterin auf Basis einer ordnungsgemäßen Rechnung bezahlt. Für die Dauer des Vorauszahlungszeitraumes verringert sich demnach der vereinbarte Pachtzins von derzeit jährlich EUR 23.000,- zzgl. Umsatzsteuer auf EUR NULL. Sollte das Mietverhältnis vor Ende 2041 enden, ist dem Mieter der aliquote Teil der Vorauszahlung unverzinst zurückzubezahlen.

- (2) Zur Erhaltung der Wertbeständigkeit wird ab dem 21. Pachtjahr (sohin ab dem 01.01.2042) dem laufenden, jährlichen Pachtzins die Entwicklung des von der STATISTIK AUSTRIA Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten "Verbraucherpreisindex 2020" bzw. eines künftig an dessen Stelle tretenden Indexes zugrunde gelegt.

Als Basis für die Berechnung der ersten Wertsicherung per 01.01.2042 gilt die für den Monat August 2041 im Verhältnis zum Wert August 2031 verlautbarte Indexzahl. Danach erfolgt die weitere, jährliche Wertsicherung (z.B. per 01.01.2043) auf Basis der Verhältnisse des VPI 2020 für den Monat August 2042 zum VPI 2020 für den Monat August 2041.

Die Nichtgeltendmachung der Indexsteigerungen, auch über einen längeren Zeitraum hinweg bedeutet nicht, dass die Verpächterin auf deren Geltendmachung für die Zukunft, auch nicht schlüssig, verzichtet.

- (3) Betriebs- und Nebenkosten:

Unter Betriebskosten sind alle in den §§ 21 bis 24 MRG genannten Positionen, wobei die Pächterin ausdrücklich ihre Zustimmung auch zum Abschluss einer angemessenen Versicherung des Gebäudes gegen andere als in § 21 Abs 1 Z 4 und 5 MRG genannten Schäden, wie insbesondere auch gegen Glasbruch (gesamte Verglasung), Leitungswasserschäden oder gegen Sturm- und Hochwasserschäden gibt.

Sämtliche das Pachtobjekt betreffenden Betriebs- und Nebenkosten samt Umsatzsteuer sind ab Übergabe von der Pächterin zu tragen und von ihr grundsätzlich direkt zu begleichen. Etwaige der Verpächterin vorgeschriebene und von dieser bezahlte Betriebskosten sind der Verpächterin binnen vierzehn Tagen nach Eingang der Vorschreibung bei der Pächterin zu ersetzen.

IV. Gebrauch und Instandhaltung

- (1) Die Pächterin verpflichtet sich, das Pachtobjekt sowie die darin enthaltenen Einrichtungen, Anlagen und Ausstattungen/Inventar auf ihre Kosten in einem jederzeit funktionsfähigen, zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand instand zu halten und schonend und pfleglich zu behandeln sowie die laufende Wartung auf eigene Kosten durchzuführen. Von der Pächterin sind auch allfällige Ersatzbeschaffungen zu tragen.

Die Inspektion und Wartung ist im Rahmen von durch die Pächterin abzuschließenden Wartungsverträgen durch behördlich konzessionierte Unternehmen jeweils nach dem Stand der Technik unter besonderer Beachtung der Herstellerhinweise durchzuführen. Die Dokumentation über durchgeführte

Wartungsarbeiten ist sorgfältig zu führen; es sind diese Unterlagen über Verlangen der Verpächterin dieser unverzüglich vorzulegen.

- (2) Nicht von der Instandhaltungsverpflichtung der Pächterin umfasst sind die Statik des Pachtobjektes, die gesamte Außenhaut (Konstruktive Bauteile, Außenmauer, Dächer, Dachrinnen und dergleichen einschließlich aller Glasflächen), Heizungsanlagen samt Verrohrung, Lüftungsanlagen samt Verrohrung, Brandmeldeanlagen, Außentüren, Ver- und Entsorgungsleitungen, Blitzschutzanlage, Notbeleuchtungsanlage sowie allfällige andere ernste Schäden und Bauschäden bzw. Baumängel. Als ernst gilt ein Schaden dann, wenn der voraussichtliche Behebungsaufwand EUR 20.000,- (netto) übersteigt. Die Pächterin hat diese Fälle der Verpächterin unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (3) Die Pächterin ist zur Vornahme von baulichen Änderungen auf eigene Kosten unter Berücksichtigung des Abs (4) berechtigt, welche sie zur Erreichung ihres Geschäftszweckes für erforderlich und nützlich hält. Die Verpächterin verpflichtet sich schon jetzt, die für eine Bauführung der Pächterin erforderliche Erklärung abzugeben.
- (4) Bauliche Veränderungen, Adaptierungen bzw. Investitionen, die mit dem Pachtobjekt niet- und nagelfest verbunden sind und nach den einschlägigen baubehördlichen Vorschriften genehmigungs- oder auch bloß anzeigepflichtig sind, dürfen von der Pächterin nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verpächterin vorgenommen werden. Sie sind bei Beendigung des Pachtverhältnisses je nach Wahl der Pächterin unter Wiederherstellung des vorigen Standes zu entfernen oder im Pachtobjekt zu belassen.
- (5) Der Pächterin ist die Einbringung von Maschinen und maschinellen Anlagen, welche dem Betriebszweck der Pächterin dienen, gestattet, wobei sie verpflichtet ist, alle der Sicherheit dienenden Auflagen und Vorschriften der Behörden zu befolgen. Für sämtliche Schäden, die im Zuge derartiger Maßnahmen entstehen, haftet die Pächterin.
- (6) Die Pächterin ist berechtigt, am Pachtobjekt auf eigene Kosten und Gefahr Reklameeinrichtungen anzubringen, soweit diese mit dem architektonischen Gesamtbild des Pachtobjektes im Einklang stehen. Allfällige behördliche Bewilligungen hat die Pächterin selbst zu erwirken. Die Pächterin nimmt zur Kenntnis, dass es sich beim "Altbau" um ein historisches Theatergebäude handelt, welches unter Denkmalschutz steht. Demgemäß müssen alle beabsichtigten denkmalpflegerisch relevanten Eingriffe in das Gebäude von der Pächterin auf deren Kosten auch mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt werden.
- (7) Die Verpächterin ist berechtigt, das Pachtobjekt während der üblichen Betriebszeiten gegen Voranmeldung, im Gefahrenfall jederzeit gegen unverzügliche Verständigung, zu besichtigen.
- (8) Die Pächterin treffen sämtliche Verkehrssicherungspflichten im Zusammenhang mit dem Pachtobjekt. Die Pächterin hat der Verpächterin einen entsprechend ausgebildeten Brandschutzbeauftragten namhaft zu machen.

- (9) Die Pächterin ist zur gänzlichen oder teilweisen Unterverpachtung und/oder Unterverpachtung des Pachtobjektes oder sonstigen Nutzungsüberlassung berechtigt. Sofern die Unterverpachtung oder sonstige Nutzungsüberlassung an einen Dritten, ausgenommen Gesellschaften, an denen die NÖ Kulturwirtschaft GesmbH. mehrheitlich beteiligt ist, insgesamt ohne Unterbrechung 6 Monate übersteigt, bedarf diese der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin. Solche Unterpachtverhältnisse oder sonstigen Nutzungsüberlassungen haben spätestens mit dem gegenständlichen Pachtverhältnis zu enden. Die Verpächterin kann die Unterverpachtung oder sonstige Nutzungsüberlassung nur bei Vorliegen wichtiger Gründe untersagen.
- (10) Die Verpächterin hat das Recht, das Pachtobjekt zu einvernehmlich bestimmten Zeitpunkten für eigene Veranstaltungen zum jeweils geltenden Listenpreis zzgl. tatsächlichen Kosten für z.B. Personal im Bereich Veranstaltungstechnik, Facility Management, Reinigung, etc. zu mieten.

V. Haftung

Die Verpächterin haftet nicht für Schäden durch Diebstahl, Brand, Emission oder sonstige Einwirkungen an der Einrichtung sowie den eingebrachten Gegenständen, gleichgültig, welcher Art oder Ursache diese Einwirkungen sind, sofern diese Schäden nicht in der, gemäß Pkt. III Abs (3) abzuschließenden Versicherung Deckung finden und sofern die Verpächterin nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

VI. Rückgabe des Pachtobjektes

- (1) Bei Beendigung des Pachtverhältnisses (aus welchem Grunde auch immer) ist das Pachtobjekt geräumt von allen Fahrnissen der Pächterin, gereinigt und – soweit die Instandhaltungspflicht bei der Pächterin liegt - in ordnungsgemäßem Zustand, d.h. wie bei Beginn des Pachtverhältnisses aber unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung an die Verpächterin zu übergeben.
- (2) Die Pächterin hat einen Ersatzanspruch bei allen von ihr allenfalls vorgenommenen Investitionen, die von der Verpächterin genehmigt wurden. Die Höhe des Ersatzanspruchs entspricht dem Buchwert der vorgenommenen Investitionen zum Zeitpunkt der Beendigung des Pachtvertrages.

VII. Allgemeine Bestimmungen

- (1) Die mit dem Abschluss dieses Vertrages verbundenen Abgaben trägt die Pächterin. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung oder Vertretung trägt jeder Vertragspartner für sich.
- (2) Nebenabreden, Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Die Nichtigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Gültigkeit der übrigen.

- (3) Beide Vertragsteile verzichten auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes und wegen Irrtums.
- (4) Für Streitigkeiten aus diesem Rechtsverhältnis wird als Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht in Wiener Neustadt vereinbart. Es gilt österreichisches Recht.
- (5) Von diesem Vertrag werden zwei Ausfertigungen erstellt, von denen je eine für die Vertragspartner bestimmt ist.

Reichenau an der Rax, am

.....
Marktgemeinde Reichenau an der Rax

.....
Theater Reichenau GmbH

F Ö R D E R V E R T R A G

abgeschlossen zwischen

der

Marktgemeinde Reichenau an der Rax,
Hauptstraße 63, 2651 Reichenau an der Rax,
im Folgenden kurz „**Gemeinde bzw. Fördergeber**“ genannt,

und

der

Theater Reichenau GmbH
Hauptstraße 28, 2651 Reichenau an der Rax, im Folgenden kurz „**TRG**“ genannt
als Fördernehmerin

I. Beginn und Dauer

Der gegenständliche Fördervertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Jede Vertragsseite ist berechtigt, den Fördervertrag ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer dreijährigen Kündigungsfrist zum 31.12. eines jeden Kalenderjahres schriftlich, mittels eingeschriebenen Briefs, aufzukündigen.

Beide Parteien verzichten ausdrücklich auf eine Kündigung des gegenständlichen Vertrages mit Wirkung bis 31.12.2024.

II. Fördergegenstand

Gegenstand dieses Fördervertrages sind die kulturellen, künstlerischen und/oder wissenschaftlichen Aktivitäten der Fördernehmerin gemäß ihrem Gesellschaftsvertrag, im Besonderen die Bespielung des „Theaters Reichenau“, insbesondere mit den „Festspielen Reichenau“.

III. Förderhöhe

1. Als Finanzierungsbeitrag des Fördergebers wird
 - im Jahr 2021 eine Förderung von EUR 24.000,- (in Worten: Euro vierundzwanzigtausend 00/100) vereinbart.
 - Die Höhe der Förderung beträgt ab dem Jahr 2022 p.a. **EUR 100.000,-**
 - (in Worten: Euro hunderttausend 00/100).

Die Höhe der Förderung ist ab dem Jahr 2023 wertgesichert. Die Förderung ist auf den Verbraucherpreisindex 2020, der von der Statistik Austria

verlautbart wird, stabilisiert. Als Basis für die Berechnung der Wertsicherung gilt die für den Monat August 2021 verlautbarte Indexzahl. Sollte dieser Index nicht mehr verfügbar sein, gilt die Anwendung des Fortführungsindex oder eines gleichartigen Index als vereinbart.

2. Als zusätzliche Unterstützung erklärt die Förderin die Bereitschaft, die Fördernehmerin bei der Bewerbung und Durchführung ihrer Veranstaltungen nach Möglichkeit mit Sach- und Personalleistungen (z.B. Grünflächenpflege, Schneeräumung, Bereitstellung der Parkplatzflächen für BesucherInnen, Bereitstellung von Werbeflächen der Gemeinde, Unterstützungsleistungen durch den Bauhof und/oder das Gartenamt etc.) zu unterstützen.

IV. Auszahlung

Die Auszahlung der jährlichen Förderung erfolgt nach Übermittlung eines schriftlichen Förderauszahlungs-Ansuchens durch die Theater Reichenau GmbH bis spätestens 15.02. des Förderjahres in vier gleichen Raten, nämlich quartalsweise per 31.3., 30.6., 30.9. und 15.12. auf ein von der Fördernehmerin bekannt zu gebendes Konto.

Bedingung für die Auszahlung der Förderung per 31.03. und 30.06. ist die Vorlage des genehmigten Budgets des jeweiligen Förderjahres, sowie eines Jahresprogramms des jeweiligen Förderjahres. Bedingung für die Auszahlung der Förderung per 30.09. und 15.12. ist die ordnungsgemäße Vorlage der Abrechnung des dem Förderjahr vorausgehenden Jahres.

V. Verwendung der Fördermittel

Die Fördernehmerin verpflichtet sich, die Förderung nur zur Deckung der unter Punkt II als Fördergegenstand definierten Vorhaben zu verwenden und nach den Grundsätzen der Richtigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit einzusetzen.

Die Fördernehmerin weist die widmungsgemäße Verwendung der Förderung nach durch:

- a. Sicherstellung eines kaufmännischen Rechnungswesens und eines begleitenden Controllings;
- b. Vorlage eines detaillierten Budgets der Fördernehmerin;
- c. Vorlage der folgenden Unterlagen:
 - i. Vorlage des vom bestellten Wirtschaftsprüfer geprüften und testierten Jahresabschlusses,
 - ii. Vorlage der jeweiligen Saisonbroschüren.

VI. Rückzahlung bzw. Fortschreibung der Förderung

1. Die Förderin kann die Förderung ganz oder teilweise ausschließlich aus den folgenden Gründen zurückverlangen, wenn

- a. die Förderung ganz oder teilweise widmungswidrig verwendet wurde,
 - b. die Bedingungen dieses Fördervertrages nicht eingehalten wurden,
 - c. die Förderin irregeführt wurde,
 - d. der Theaterbetrieb im Rahmen der Festspiele Reichenau über die Dauer der üblichen Spielbetriebssaison grundlos und ohne Abstimmung mit dem Fördergeber entweder überhaupt nicht oder nur in einem marginalen Ausmaß stattgefunden hat, oder
 - e. über das Vermögen der Fördernehmerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder der Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Kostendeckung abgewiesen wurde.
2. Die Förderung der Förderin ist ein Beitrag zur Kostendeckung.
 3. Die Fördernehmerin verpflichtet sich, Reserven im Sinne von Rücklagen vorzusehen. Freie Rücklagen dürfen aber maximal in jenem Ausmaß gebildet werden, als eine Eigenkapitalquote von maximal 15 % nicht überschritten wird.

Weitere nicht verbrauchte Fördermittel des Hauptfördergebers Land NÖ sind als passive Rechnungsabgrenzungsposten auszuweisen und in Folgeperioden zur Abdeckung allfälliger sonstiger und zukünftiger Risiken (z.B. aus Einnahmen- und/oder Ausgabenschwankungen) zu verwenden. Die Fördernehmerin ist jedoch dazu angehalten, darauf zu achten, dass diese sog. freie PRA (passive Rechnungsabgrenzung von nicht verbrauchten Landesfördermitteln) per Bilanzstichtag eines Jahres 10 % des Betriebsaufwandes des Förderjahres nicht übersteigt. Von dieser Grenze explizit ausgenommen ist die so genannte zweckgebundene PRA für von den Gesellschaftern genehmigte Investitionen und/oder sonstige strategische Projekte, die noch nicht oder nicht zur Gänze umgesetzt wurden.

VII. Verantwortung

Die Fördernehmerin trägt die Verantwortung für ihre Angaben, die Durchführung der jährlichen Vorhaben, die Einhaltung der geschätzten Kosten und die widmungsgemäße Verwendung der Förderung.

VIII. Abtretungsverbot

Die Abtretung, Anweisung, Verpfändung oder sonstige Verfügung von bzw. über Ansprüche der Fördernehmerin aus einer von der Förderin zugesagten Förderung ist ohne schriftliche Zustimmung der Förderin dieser gegenüber unwirksam.

IX. Pflichten

1. Die Fördernehmerin ist verpflichtet, der Förderin jährlich einen durch den bestellten Wirtschaftsprüfer geprüften Jahresabschluss vorzulegen, sowie eine Abrechnung in Form einer detaillierten Gegenüberstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben, die dem Schema der Budgetierung exakt folgt

und einen unmittelbaren Soll-Ist-Vergleich zwischen Budget- und Abrechnungszahlen zulässt.

2. Die Fördernehmerin verpflichtet sich zur Aufbewahrung sämtlicher das geförderte Vorhaben betreffenden Unterlagen – unbeschadet sonstiger rechtlicher Regelungen, die eine längere Aufbewahrung vorsehen – mindestens bis zum Ablauf von drei Jahren nach der Vorlage des ordnungsgemäßen Nachweises der widmungsgemäßen Verwendung der Förderung sowie mindestens bis zum Ablauf von drei Jahren nach Ende der Vertragslaufzeit. Die Förderin und all ihre Kontrollinstanzen sind berechtigt, in sämtliche das geförderte Vorhaben betreffenden Unterlagen Einsicht zu nehmen. Die Fördernehmerin ist verpflichtet, sämtliche von der Förderin und all ihren Kontrollinstanzen verlangten Auskünfte umgehend und wahrheitsgemäß zu erteilen oder erteilen zu lassen.

X. Kenntlichmachung der Förderung

Die Fördernehmerin hat durch Verwendung des bzw. der von der Förderin zur Verfügung gestellten Logos in angemessener und lesbarer Form und wenn möglich durch Anbringung des Hinweises „Gefördert durch die Marktgemeinde Reichenau an der Rax“ auf sämtlichen geeigneten Medien auf die Förderung durch die Förderin hinzuweisen.

XI. Auflösungsgründe

Aus wichtigem Grund kann dieser Vertrag seitens der Förderin jederzeit und mit sofortiger Wirkung mittels eingeschriebenen Briefs gekündigt werden.

Als wichtiger Grund gilt insbesondere:

1. Die trotz Mahnung des jeweils anderen Vertragspartners wiederholte und grobe Verletzung von Bestimmungen dieses Vertrages;
2. Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Fördernehmerin oder die Abweisung des Antrags auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Kostendeckung;
3. Die Beschlussfassung der Auflösung der Gesellschaft der Fördernehmerin.

XII. Schad- und Klagloshaltung

Die Fördernehmerin verpflichtet sich, die Förderin hinsichtlich aller aus Anlass bzw. mit der Ausführung dieses Vertrages entstehender Rechtsansprüche und Forderungen Dritter schad- und klaglos zu halten.

XIII. Gerichtsstandsvereinbarung und anwendbares Recht

Für Streitigkeiten aus diesem Rechtsverhältnis wird als Gerichtsstand das sachlich zuständige Gericht für Wiener Neustadt vereinbart. Es gilt österreichisches Recht.

XIII. Vertragskosten

Sämtliche mit der Errichtung, Ausfertigung und Erfüllung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Abgaben trägt die Fördernehmerin. Soweit die Verpflichtung einer Anzeige dieses Vertrages beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern besteht, ist diese von der Fördernehmerin wahrzunehmen. Sämtliche Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung (einschließlich Errichtung und Ausfertigung dieses Vertrages) trägt jeder Vertragspartner selbst.

XIV. Sonstiges

1. Nebenabreden zu diesem Vertrag werden nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Die Nichtigkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Gültigkeit der übrigen. Eine ungültige Bestimmung ist durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung zu ersetzen, die Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht.
2. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon jeder Vertragspartner eine erhält.

Reichenau an der Rax, am

Reichenau an der Rax, am

Für die Marktgemeinde
Reichenau an der Rax

Für die Theater Reichenau GmbH

(Johann Döller)
Bürgermeister

(DI Paul Gessl)
Geschäftsführer

(Mag. Albrecht Grossberger)
Geschäftsführer



Marktgemeinde Reichenau an der Rax

Heilklimatischer Luftkurort

Hauptstraße 63, 2651 Reichenau an der Rax

Tel.: 02666 52206 Fax: DW 19

gemeindeamt2651@reichenau.at

www.reichenau.at

VERTRAG

I.

Unter Bezugnahme auf § 17 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird nachstehender Vertrag abgeschlossen zwischen:

1. der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich, AK-Platz 1, 3100 St. Pölten, als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 381/1, EZ 123, KG 23116 Hirschwang, - im Folgenden „Eigentümerin“ genannt

und

2. der Marktgemeinde Reichenau an der Rax, vertreten durch Herrn Bürgermeister Johann Döllner - im folgenden „Gemeinde“ genannt.

II.

Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist jener Teil des Grundstückes Nr. 381/1, EZ 123, KG 23116 Hirschwang, für den gemäß Entwurf einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) die Widmung „Bauland – Sondergebiet – Eventpavillon“ vorgesehen ist. Eine Plandarstellung dieses Entwurfes im Maßstab 1 : 5000 ist dem Vertrag angeschlossen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Eigentümerin von etwaigen Änderungen der Planung sofort zu informieren und eine entsprechende Vertragsanpassung vorzunehmen.

III.

Ziel

Ziel der im Punkt II angeführten Widmungsänderung ist die kurzfristige Bereitstellung eines Baugrundstückes im Sinne der Widmungsart Bauland – Sondergebiet – Eventpavillon.

Die Eigentümerin nimmt zur Kenntnis, dass durch die Änderung der Widmungsart bei Bauplatzerklärung die Verpflichtung zur Entrichtung der Aufschließungsabgabe nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung besteht.

IV.

Bebauungsfrist

Der neu geschaffene Bauplatz ist innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft der Baulandwidmung einer baulichen Nutzung im Sinne der festgelegten Widmung zuzuführen, d. h. es ist mit dem Bau eines konsensmäßigen Hauptgebäudes zu beginnen. Sollte binnen fünf Jahren nicht mit dem Bau eines konsensmäßigen Hauptgebäudes begonnen werden, so wird das Rückwidmungsverfahren von Amts wegen – ohne jedweden Entschädigungsanspruch - eingeleitet werden.

V.

Die Eigentümerin sorgt dafür, dass der Inhalt des Vertrages verbindlich auch auf etwaige Rechtsnachfolger als Eigentümer des Grundstückes Nr. 381/1, EZ 123, KG 23116 Hirschwang, übertragen wird.

VI.

Vertragskosten

Die Marktgemeinde Reichenau an der Rax übernimmt die Kosten der Errichtung dieses Vertrages und die verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren.

VII.

Beginn und Ende der Rechtswirksamkeit

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist bis zur Rechtskraft der in Punkt II vorgesehenen Widmung aufgeschoben und endet – für den Bauplatz – mit dem Beginn der Errichtung eines konsensmäßigen Hauptgebäudes.

VIII.

Strafbestimmungen

Bei Nichterfüllung dieses Vertrages sind die Eigentümerin, deren Rechtsnachfolger bzw. die Käufer des Bauplatzes verpflichtet, der Marktgemeinde Reichenau an der Rax eine Konventionalstrafe in Höhe von 30 % (mind. 30 %) des Wertes des jeweiligen Grundstückes bzw. Bauplatzes zu bezahlen. Diese Konventionalstrafe dient der Abdeckung des entstandenen Schadens, insbesondere all jener Kosten, die von der Marktgemeinde Reichenau an der Rax für die Neuaufschließung von Bauland zu tätigen sind, inklusive aller erforderlichen Projektierungs- und Planungsarbeiten sowie der Kosten zum Erwerb von Grundstücken zur Neuausweisung von Bauland.

IX.

Dieser Vertrag bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Reichenau an der Rax.

Reichenau an der Rax, am

Grundstücksbesitzer:

Für die Marktgemeinde Reichenau an der Rax

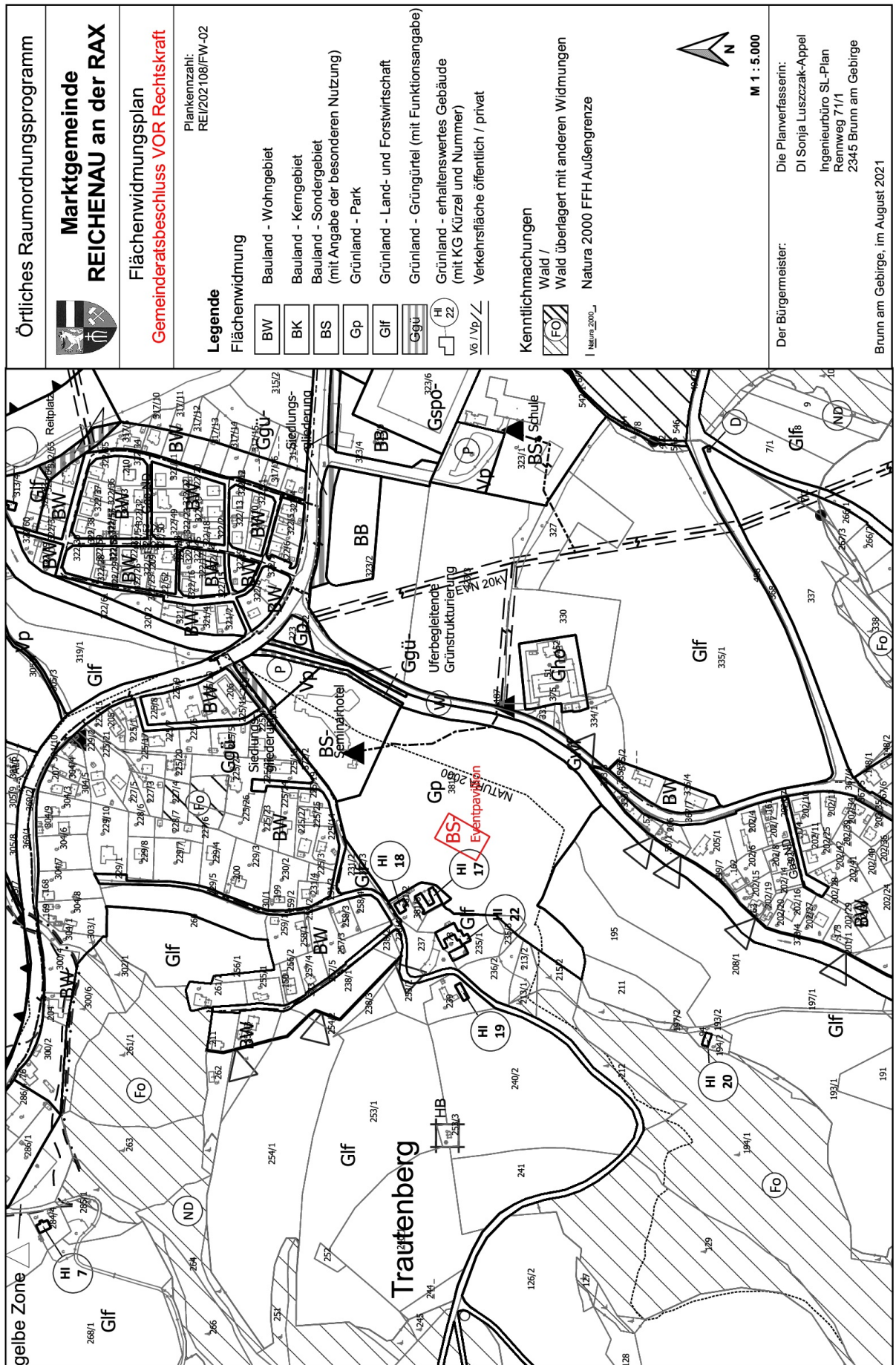
.....
Bürgermeister

.....
Geschäftsführender Gemeinderat

.....
Gemeinderat

.....
Gemeinderat

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates am



Örtliches Raumordnungsprogramm



**Marktgemeinde
REICHENAU an der RAX**

Flächenwidmungsplan

Gemeinderatsbeschluss VOR Rechtskraft

Plankennzahl:
REI/202108/FW-02

Legende

Flächenwidmung

- BW Bauland - Wohngebiet
- BK Bauland - Kerngebiet
- BS Bauland - Sondergebiet (mit Angabe der besonderen Nutzung)
- Gp Grünland - Park
- Gif Grünland - Land- und Forstwirtschaft
- Ggü Grünland - Grüngürtel (mit Funktionsangabe)
- HI Grünland - erhaltenswertes Gebäude (mit KG Kürzel und Nummer)
- V6 /V9 /Z Verkehrsfläche öffentlich / privat

Kennlichmachungen

- FO Wald / Wald überlagert mit anderen Widmungen
- Natura 2000 FFH Außengrenze



M 1 : 5.000

Der Bürgermeister:
Die Planverfasserin:
DI Sonja Luszczak-Appel
Ingenieurbüro SL-Plan
Rennweg 71/1
2345 Brunn am Gebirge

Brunn am Gebirge, im August 2021