

STADTGEMEINDE NEULENGBACH

VERHANDLUNGSSCHRIFT

GR/078/2010

über die ÖFFENTLICHE Sitzung des Gemeinderates

am: 06.Juli 2010

Beginn: 19.30 Uhr

Ende: 20.30 Uhr

Ort: im Sitzungssaal im Alten Rathaus der Stadtgemeinde Neulengbach

STADTGEMEINDE NEULENGBACH

VERHANDLUNGSSCHRIFT Nr. GR/078/2010

über die ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Am: 06.Juli 2010

Beginn: 19.30 Uhr

Ende: 20.30 Uhr

Die Einladung erfolgte fristgerecht durch Einzeleinladung.

Anwesend waren:

Vorsitzende(r):

Herr Bgm. Franz Wohlmuth VPN

stv. Vorsitzende(r):

Herr Vizebürgermeister Rudolf Teix VPN

Stadträte:

Herr STR Josef Fischer	SPÖ	
Herr STR Mag.Ing. Alois Heiss	VPN	
Herr STR Mag.Dr. Raimund Heiss	VPN	
Frau STR Vizepräs. Beate Schasching	SPÖ	von TOP 8. bis 12. abwesend
Frau STR Monika Scholz	VPN	
Herr STR Manfred Schweighofer	SPÖ	
Herr STR Alfred Störchle	VPN	

Gemeinderäte:

Herr GR Michael Braitner	SPÖ	
Herr GR Ewald Figl	ÖVP	
Herr GR Christof Fischer	SPÖ	
Herr GR Karl Gfatter	VPN	
Frau GR Andrea Hackl	SPÖ	
Herr GR Karl Hollaus	ÖVP	
Herr GR Andreas Hössinger	ÖVP	
Herr GR Norbert Kettner	SPÖ	
Herr GR Dipl.-Ing. Ferdinand Klimka	VPN	
Herr GR Florian Lang	FPÖ	
Herr GR Peter Matzel	FPÖ	bei TOP 7.1. abwesend
Herr GR Eduard Müller	VPN	
Herr GR Helmut Nachbargauer	SPÖ	von TOP 8. bis 10. abwesend
Frau GR Elfriede Riesinger	ÖVP	
Herr GR Jürgen Rummel	ÖVP	
Herr GR Gerhard Schabschneider	VPN	
Frau GR Marietta Schlegl	BLN	
Herr GR Franz Schleining	SPÖ	von TOP 8. bis 10. abwesend
Herr GR Franz Wagner	VPN	
Frau GR Josefa Widmann	ÖVP	

Beratende Stimme und Schriftführer:

Herr STADir. Leopold Ott

Nicht anwesend waren:**Stadträte:**

Herr STR Hans Bliem	VPN	entschuldigt
---------------------	-----	--------------

Gemeinderäte:

Herr GR Engelbert Brückler	BLN	entschuldigt
Herr GR DI. Alfred Hackl DI.	SPÖ	entschuldigt
Herr GR Ing. Stefan Wisberger	VPN	entschuldigt

Schriftführer:

Herr AL Christian Kogler	entschuldigt
--------------------------	--------------

Anwesenheitsverhältnis: 29/33

Die Sitzung war beschlussfähig und öffentlich.

TAGESORDNUNG:

Öffentliche Sitzung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls
3. Entsendungen - Änderung betreffend Abwasserverband Anzbach-Laabental
4. ORG Neulengbach; Verbundlichung/Abwicklungs- und Finanzierungsmodell/Vertragsabschlüsse
5. Straßenbauprogramm 2010 - Vergabe der Bauleistungen
6. Förderung NÖ Wasserwirtschaftsfonds - ABA Ollersbach ON 1. Teil / BA 12
7. Förderung NÖ Wasserwirtschaftsfonds - WVA Anpassung Priorität PA und P5, BA 19
- 7.1. Förderungsvertrag nach dem Umweltförderungsgesetz für ABA/BA15 , Raipoltenbach 2. Teil
- 7.2. Darlehensverträge mit der BAWAG P.S.K. - Änderung der Konditionen
- 7.3. Dringlichkeitsantrag - Bericht des Prüfungsausschusses

PROTOKOLL:

TOP 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Berichterstatter: Bgm. Wohlmuth

Sachverhalt

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Damen und Herren des Gemeinderates und stellt mit einem Anwesenheitsquorum von 29 zu 33 die Beschlussfähigkeit fest.

Sachbearbeiter:	zugeteilt am:	erledigt am:

TOP 2. Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls

Berichterstatter: Bgm. Wohlmuth

Sachverhalt

Das Protokoll ist den Fraktionen zugegangen. Auf eine Verlesung wird deshalb verzichtet.
Nachdem gegen das Protokoll keine Einwendungen eingebracht wurden, gilt dieses als genehmigt.

Sachbearbeiter: DIR	zugeteilt am:	erledigt am:

TOP 3. Entsendungen - Änderung betreffend Abwasserverband Anzbach-Laabental

Berichterstatter: Bgm. Wohlmuth

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 12. April 2010 hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Neulengbach die Entsendungen von Vertretern der Stadtgemeinde Neulengbach in diverse Körperschaften und Vertretungen beschlossen.

Für die Vertretung in den Abwasserverband Anzbach-Laabental wurden auf Grund des Ergebnisses der Gemeinderatswahl 2010 entsprechend dem Verhältniswahlrecht drei Personen, die von der ÖVP Neulengbach vorgeschlagen wurden, und ein Vertreter, der von der SPÖ Neulengbach vorgeschlagen wurde, gewählt. Der Vertreter der SPÖ Neulengbach ist nicht Mitglied des Gemeinderates und bekleidet im Abwasserverband auch die Funktion des Mitgliedes im Vorstandsvorstand.

Nunmehr hat uns der Abwasserverband darüber informiert, dass folgende Mitteilung des Amtes der NÖ Landesregierung, Gruppe Wasser, eingelangt ist:

§ 88e WRG 1959 bestimmt im Hinblick auf Anforderungen eines Vorstandsmitgliedes, dass dies nur eine natürliche Person sein kann, die zur Vertretung eines Verbandsmitgliedes nach außen berufen ist (d.h. aufgrund der Organstellungen) und/oder dem dem willensbildenden Organ eines Verbandsmitgliedes angehören muss. Nach dieser Bestimmung können daher nur jene Personen Vorstandsmitglieder eines Wasserverbandes sein, die zur „Vertretung nach außen“ aufgrund der Organisationsvorschriften einer juristischen Person (egal, ob Gemeinde oder zivil-/handelsrechtliche juristische Person), ermächtigt sind.

Zusammenfassend ergibt sich, zum Vorstandsmitglied kann nur gewählt werden, wer Mitglied des Stadt- bzw. des Gemeinderates ist bzw. wenn andere juristische Personen Verbandsmitglieder sind, wer nach den Organisationsvorschriften dieser juristischen Personen zur Vertretung nach außen berufen ist.“

Dieser Sachverhalt wurde der SPÖ Neulengbach zur Kenntnis gebracht und wurde in Abänderung des Gemeinderatsbeschlusses vom 12. April 2010 nun folgender Wahlvorschlag eingebracht:

Für die Vertretung der Stadtgemeinde Neulengbach in der Mitgliederversammlung und im Vorstand wird **Herr GR DI Alfred Hackl, Mühlfeldstraße 266, 3040 Neulengbach,** vorgeschlagen.

Vorberatungen:

Diese Angelegenheit wurde im Rahmen der Fraktionsoblenbebesprechung am 25. Juni 2010 erörtert.

Zuständigkeit:

Der Gegenstand ist dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat wolle in Abänderung des Gemeinderatsbeschlusses vom 12. April 2010 beschließen, dass anstelle von Herrn KR Raabe Herr GR DI Alfred Hackl als Vertreter der Stadtgemeinde Neulengbach in die Mitgliederversammlung und den Vorstand des Abwasserverbandes Anzbach-Laabental entsendet wird.
--

Beschlussvorschlag

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Sachbearbeiter: DIR

zugeteilt am:

erledigt am:

Berichterstatter: Bgm. Wohlmuth

Sachverhalt:

Mit Beginn des Schuljahres 2007/2008 hat das Oberstufenrealgymnasium der Stadtgemeinde Neulengbach am Standort Schulzentrum Neulengbach, Marktfeldstraße 310, 3040 Neulengbach, seinen Unterrichtsbetrieb aufgenommen.

Die Schwerpunkte (typenbildende Fächer) wurden wie folgt formuliert:

„Sozialkompetenz und humanitäre Hilfestellung“ sowie „Umwelt und Energiewirtschaft“.

Die erforderlichen Unterrichtsräume für 4 Klassen werden derzeit als Provisorium auf diesem Standort zur Verfügung gestellt. Weitere 2 Schulklassen werden im Obergeschoß des Gerichtsgebäudes geführt. Bereits im ersten Schuljahr wurde die Schule mit insgesamt 39 Schülerinnen und Schülern in zwei Klassen geführt. Derzeit werden in 6 Klassen mehr als 149 Kinder unterrichtet. Für das Schuljahr 2010/2011 sind 70 SchülerInnen zur Aufnahme angemeldet.

Parallel zur Aufnahme des Schulbetriebes mit 3. September 2007 haben die Vorarbeiten zur Errichtung eines definitiven Schulgebäudes und alle Maßnahmen zur Verbundlichung der Schule gestartet.

Die Bauorganisation ist wie folgt gewählt:

Die Stadtgemeinde Neulengbach gewährt der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. auf den Grundstücken Nr. 11/1 und 11/3, EZ 185, KG. 19737 Neulengbach, im Gesamtausmaß von 30.947 m². Die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. ist Bauherr. Diese vermietet das Schulgebäude an das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur.

Sollte es zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Schulgebäudes nicht zur Verbundlichung kommen, wird für diesen Fall ein Leasingvertrag zwischen der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H. und der Stadtgemeinde Neulengbach abgeschlossen.

Der Baubeginn für die Errichtung des Schulgebäudes mit 10 Unterrichtsklassen, den erforderlichen Sonderunterrichtsräumen, den Verwaltungs-, Lager-, Technik- und Lehreräumen, einer Einfach-Turnhalle sowie den Außenanlagen war im Sommer 2009. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass das der Detailplanung zugrunde gelegene Raum- und Funktionsprogramm erst nach einer sehr intensiven Diskussionsphase mit dem BMUKK fixiert werden konnte. Auf Grund der dadurch verloren gegangenen Zeit für die definitive Ausführungsplanung war von Baubeginn an klar, dass die Bauzeit extrem kurz bemessen ist. Trotzdem kann auf Grund des aktuellen Baufortschrittes davon ausgegangen werden, dass der Schulbetrieb mit Beginn des Schuljahres 2010/2011 ordnungsgemäß im neuen Schulgebäude aufgenommen werden kann. Dies ist dem besonderen Engagement aller am Bau Beteiligten zu verdanken. Wesentlich für diesen positiven Projektstand und dem Baubeginn im Sommer 2009 waren auch die damals erforderlichen Beschlüsse der NÖ Landesregierung und des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neulengbach vom 30. Juni 2010, in dem bereits die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Verträge zu Finanzierung und Finanzierungsvereinbarung beschlossen wurden.

Die rechtzeitige Fertigstellung der Schule ist eine Grundvoraussetzung des Bundes, die Schule mit 1. September 2010 zu verbundlichen und als Bundesschule zu führen.

Nachdem die damals beschlossene Finanzierungsvariante über die vorsteuerschonende Leasingfinanzierung aber nicht anerkannt wurde, waren auch in der Folge weitere intensive Verhandlungsrunden erforderlich, um zu gegenseitig akzeptablen Vertragsentwürfen zu kommen.

Die Kosten- und Finanzierungsfrage zeigt im Vergleich folgendes Bild:

	Stand Juni 2009 jeweils ohne USt.	Aktueller Stand jeweils inkl. USt.
Gesamtkosten	12.893.683,00	14.641.180,00
Bundesanteil inkl. LSR f. NÖ	9.940.576,00	11.833.508,00
Landesanteil	1.476.553,50	1.403.836,00
	11,45 %	9,6 %
Gemeindeanteil	1.476.553,50	1.403.836,00
	11,45 %	9,6 %

Die aktuellen Zahlen, die jedoch noch keine Valorisierung enthalten, ergeben sich im Detail wie folgt:

	netto	brutto
vom Bund anerkannte Baukosten		
€ 2.300 brutto * 4500	8.625.000	10.350.000
Energieeffizienz	907.883	1.089.460
Außenanlagen	775.985	931.182
Einrichtung	0	0
fixe Einrichtung	317.542	381.050
Reserve	161.070	193.284
	12.944.976	

Anteil BMUKK	85%	11.003.229
---------------------	-----	------------

Gesamterrichtungskosten	14.641.180
Anteil BMUKK	-
Anteil LSR NÖ	11.000.000
	-833.508
	2.807.672
davon	
Anteil Land NÖ	50% 1.403.836
Anteil Stadtgemeinde	50% 1.403.836

Hinweis:

Das Thema der Valorisierung der Baukosten, die nach Schätzung bei rd. € 708.000,00 liegt, wurde in den Verhandlungen mit dem Bund zwar immer wieder angesprochen. Letztendlich wird es aber als Thema für weitere Verhandlungsrunden bis nach Abschluss der derzeit zur Beschlussfassung vorliegenden Verträge offen bleiben müssen. Sollte keine Zustimmung des Bundes zu diesen Kosten erfolgen, haben Land NÖ und Gemeinde mit der Kostenaufteilung zu rechnen.

Auf Grund des Verhandlungsstandes, der nun auch mit Schreiben der Bundesministerin für Unterricht, Kunst und Kultur, Dr. Claudia Schmied, als Grundlage für die Ermächtigung des Landesschulrates für NÖ zum Abschluss der vorliegenden Vertragsentwürfe dient, ist der Gemeinderat mit der Behandlung folgender Vertragswerke zu befassen:

1. Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Neulengbach, der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur, dieses vertreten durch den ermächtigten Landesschulrat für Niederösterreich, dem Land Niederösterreich und der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.
2. Mietvertrag zwischen der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H und der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur, dieses vertreten durch den ermächtigten Landesschulrat für Niederösterreich
3. Baurechtsvertrag zwischen der Stadtgemeinde Neulengbach und der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.
4. Leasingvertrag zwischen der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H und der Stadtgemeinde Neulengbach

Die Verträge liegen vollinhaltlich bei. In der Folge seien die wesentlichen Inhalte erwähnt:

Ad 1)

Schulgröße	10 Klassen
Verbundlichung	mit Fertigstellung des Schulausbaues und organisatorischem Vollausbau
Lehrerpersonal	trägt auch bis zur Verbundlichung der Bund
Sonst. Kosten	trägt bis zur Verbundlichung die Stadtgemeinde Neulengbach
Schulbau	Planung in Abstimmung mit dem Bund Errichtung erfolgt durch LIG, die die Liegenschaft dann vermietet Erfolgt Verbundlichung erst nach Übergabe ritt ein Leasingvertrag zwischen LIG und Gemeinde in Kraft, der mit Mietvertrag endet Mietvertrag betrifft nur unbewegliche Wirtschaftsgüter Bund ist einer Kaufoption einzuräumen, wonach nach 33 Jahren das Gebäude um € 1,00 erworben werden kann
Finanzierung	Bemessungsbasis für die Leistung des Bundes siehe oben stehende Tabelle
Bundesanteil	für den Fall der Verbundlichung wird der Bundesbeitrag wie folgt geleistet: a) Sonderzahlung zum Zeitpunkt der Verbundlichung oder b) innerhalb von 10 Jahren (= laufende Zahlungen) inkl. Zinsen
Restanteil	leisten Land NÖ und Gemeinde; nach Wahl von Land und Stadt können die Zahlungen auf maximal 10 Jahre gestundet werden. Grundsteuern und allf. Bodenwertabgaben sind von der Gemeinde zu tragen.
Hilfestellung	Sollte es nicht bereits zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Schulgebäudes zur Verbundlichung kommen, wird das Land NÖ die Stadt im Hinblick auf der Stadt für die Miete entstehenden Kosten unterstützen.
Übernahme	Ab diesem Zeitpunkt wird der Bund die Schule als Bundesoberstufenrealgymnasium führen und alle Kosten der Schulerhalterschaft tragen.

Ad b)

In diesem Mietvertrag ist die Stadtgemeinde Neulengbach nicht Vertragspartner. Der Vertragsinhalt setzt jedoch wesentliche Bestimmungen der Finanzierungsvereinbarung um, wie

1. Gesamtmietzins entspricht dem Bundesfinanzierungsanteil am Schulgebäude mit € 11,0 Mio. und den vereinbarten Wahlmöglichkeiten zur Entrichtung inkl. Zinsen.
2. Betriebskostentragung

3. Gebrauch und Instandhaltung
4. Untervermietung
5. Kaufoption bzw. Nichtausübung der Kaufoption

Ad c)

Gegenstand: KG Neulengbach, EZ 185 mit den Grundstücken Nr. 11/1 und 11/3, 30.947 m²
Dauer 99 Jahre
Inhalt: Zur Errichtung und Betrieb des ORG Neulengbach
Baurechtszins € 45.000,00 pro Jahr (bis zur Verbundlichung lt. Finanzierungsvereinbarung II.2.h.))
Steuern, Abgabe trägt die Baurechtsnehmerin
Gewährleistung Auf die Veranlassungen der BH St. Pölten (Nachsorgemaßnahmen nach der Dekontamination eines Teiles der Liegenschaft – Parkplätze und Zufahrtsstraße) wird im Vertrag hingewiesen.

Ad d)

Grundsätzlich wird dieser Vertrag nur dann wirksam, wenn die Verbundlichung nicht zum Zeitpunkt der Übernahme des Schulgebäudes erfolgt. Im Wesentlichen beinhaltet der Vertrag die Regelungen wie diese im Mietvertrag zwischen dem Bund und der LIG formuliert sind.

Vorberatungen:

Diese Gesamtangelegenheit wurde in diversen Sitzungen des Stadt- und Gemeinderates, in Jour-fixe-Sitzungen und in Fraktionsobleutebesprechungen dem Grunde nach behandelt.

Zuständigkeit:

Mit diesem Gegenstand ist gem. § 35 Zif. 22 lit. h) NÖ Gemeindeordnung der Gemeinderat zu befassen.

Finanzierung:

Grundsätzlich ist im Punkt II.3.n. der Finanzierungsvereinbarung geregelt, dass jener Anteil an den Gesamtinvestitions-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten, der vom Bund im Falle der Verbundlichung nicht durch Miete getragen wird, durch Land und Stadtgemeinde Neulengbach an die LIG durch nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse oder Förderungen, die im Zeitpunkt der Verbundlichung erstmalig zur Zahlung fällig sind, zu leisten sind. Es besteht jedoch auch die Wahlmöglichkeit, diese Zahlungen für die Dauer von maximal 10 Jahren ab dem Zeitpunkt der Verbundlichung zur jeweiligen Finanzierungskondition des Mietvertrages zu stunden.

Auf Grund der aktuellen finanziellen Entwicklung für die Gemeinden ist davon auszugehen, dass die Möglichkeit der Stundung in Anspruch genommen wird, wobei die Belastungen aus den vorliegenden Bestandsverträgen im Falle der Verbundlichung bis zum Jahr 2020 budgetwirksam werden. In den jeweiligen Voranschlägen ist für eine ordnungsgemäße Bedeckung vorzusorgen.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat wolle in Abänderung bzw. Ergänzung des Gemeinderatsbeschlusses vom 30. Juni 2009

1. die Finanzierungsvereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Neulengbach, der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur, dieses vertreten durch den ermächtigten Landesschulrat für Niederösterreich, dem Land Niederösterreich und der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H., GZ. 215-FINV/06072010, beschließen,

2. den Mietvertrag zwischen der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H und der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur, dieses vertreten durch den ermächtigten Landesschulrat für Niederösterreich, GZ. 215-MV/06072010, zur Kenntnis nehmen,
3. den Baurechtsvertrag zwischen der Stadtgemeinde Neulengbach und der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H., GZ. 215-BAUR/06072010, beschließen und
4. den Leasingvertrag zwischen der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H und der Stadtgemeinde Neulengbach, GZ. 215-LV/06072010, beschließen.

Die beiliegenden Vertragsentwürfe stellen jeweils einen integrierenden Bestandteil der Beschlussanträge dar.

FINANZIERUNGSVEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

- a) der Stadtgemeinde Neulengbach, im Folgenden kurz Stadt genannt
- b) der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur, dieses vertreten durch den mit Erlass ermächtigten Landesschulrat für Niederösterreich, im folgenden kurz Bund genannt,
- c) dem Land Niederösterreich, im folgenden kurz Land genannt
- d) der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H., im folgenden kurz LIG genannt.

Präambel

1. Die Stadt Neulengbach hat weiterhin einen starken Bevölkerungszugang zu verzeichnen. Dieser Trend umfasst auch das Umland von Neulengbach. Die Stadt Neulengbach selbst hat ca. 7.700 Einwohner, das Einzugsgebiet des Oberstufenrealgymnasiums Neulengbach insgesamt ca. 61.000 (definiert sich räumlich über die Eckpunkte St. Pölten, Wien, Tulln und Brand-Laaben). Die AHS-Quote hat in großen Teilen des Einzugsgebietes hohes Wachstumspotential.

Wesentliche Zielsetzung der Stadt Neulengbach ist daher, die weiteren Bildungschancen und Bildungsmöglichkeiten der Gegend zu erhöhen, den Anteil an Maturanten im Einzugsgebiet des Oberstufenrealgymnasiums zu steigern und dabei den Schülern lange Pendlerzeiten zu ersparen. Die Stadt Neulengbach geht dabei auch von einer höheren Schulbesuchsquote für den Übertritt in eine höhere Ausbildung aus, ohne dabei bestehende Standorte (insbesondere Sacre Coeur Pressbaum und allgemein bildende höhere Schulen in Tulln, St. Pölten und Purkersdorf) zu konkurrieren.

2. Die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung, insbesondere der Stadt Neulengbach, gehen von einer weiteren Steigerung aus, sodass unter der Annahme einer zusätzlichen Erhöhung der Schulbesuchsquote für das weiterführende Schulwesen der Nachfragedruck auf das Angebot der Bildungseinrichtungen im Einzugsbereich auf längere Sicht bestehen bleiben wird. Eine Reduzierung der Zahl der Schülerspendler (im Wesentlichen nach St. Pölten, Pressbaum, Purkersdorf und

Wien) einerseits, sowie die Erhöhung der Maturantenquote im Einzugsgebiet andererseits, verursachen den Bedarf nach einer Ausweitung der Bildungsangebote im Einzugsgebiet.

Vor diesem Hintergrund besteht der Wunsch der Stadt Neulengbach und der regionale Bedarf, ein Oberstufenrealgymnasium überwiegend für die Bevölkerung des Einzugsgebietes zu errichten.

3. Dieses Ziel soll wie folgt erreicht werden:

- a) Gründung eines privaten Oberstufenrealgymnasiums in Schulerhalterschaft der Stadt im Schuljahr 2007/2008. Die Schulorganisation wird mit 10 Klassen festgelegt. Der Bund nimmt diese Gründung als Privatschule zur Kenntnis.
- b) Mit Fertigstellung (Plan: September 2010) und organisatorischem Vollausbau des neuen Schulgebäudes allenfalls zzgl. 1 oder 2 Jahre soll die Übernahme des privaten Oberstufenrealgymnasiums durch den Bund und die Führung als Bundesschule erfolgen. Dieser Vorgang wird in der Folge als „Verbundlichung“ bezeichnet. Voraussetzung dafür ist grundsätzlich, dass zu diesem Zeitpunkt von einer ausreichenden Schüleranzahl zur definitiven Unterbringung im Schulgebäude, ausgegangen werden kann und es zu keiner Konkurrenzierung mit anderen Bundes-schulen kommt.

I. Lehrpersonalaufwand / Sachaufwand der Privatschule

1. In Anerkennung des öffentlichen Interesses am Bestand eines Gymnasiums / Realgymnasiums in Neulengbach stellt der Bund der Stadt als Schulerhalter die für den Unterricht entsprechend der Klassen- und Schulorganisation nach den einschlägigen Bestimmungen erforderlichen Lehrer-Werteinheiten in Form der Zuweisung von Bundeslehrern unentgeltlich zur Verfügung, dies unter der Voraussetzung, dass die Stadt als Schulerhalter alle Vorkehrungen trifft, damit der Schule gemäß den Bestimmungen des Privatschulgesetzes das Öffentlichkeitsrecht verliehen und erhalten werden kann.

Die Bemessung des der Schule zuzuteilenden Werteinheitenkontingents erfolgt entsprechend vergleichbarer öffentlicher Schulen und Bundesrichtlinien.

2. Die Stadt als Schulerhalter trägt bis zur Verbundlichung die übrigen Kosten der Schulerhalterschaft (Kosten der Unterbringung, gebäudebezogener Aufwand, Kosten der Fremdreinigung, schulischer Sachaufwand, Kosten des Nichtlehrersonalaufwandes usw.).

II. Neubau eines Schulgebäudes

1. Planung/Abwicklung

- a) Es sind die Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes einzuhalten und es ist zwischen den Vertragspartnern auf geeignete Weise sicher zu stellen, dass der Schulneubau unter Bedacht-nahme auf die Lebenszykluskosten eines Gebäudes in geeigneter Qualität (Beachtung der je-weiligen letztgültigen Regeln der Technik, der einschlägigen technischen Normen und Werkver-

tragsnormen) und zu einem angemessenen Preis (Richt- und Kennwerte von Bundesschulbauten in Abstimmung mit dem Bundesministerium für Finanzen) hergestellt wird.

- b) Dem Bund ist der Standort für den Schulneubau mit den entsprechenden Sportanlagen zur Unterbringung des Oberstufenrealgymnasiums bekannt.
- c) Das Raum- und Funktionsprogramm für den Neubau bedarf der Zustimmung des Bundes, wobei diese Zustimmung am 07.09.2009 erteilt wurde.
- d) Die Abwicklung des Bauvorhabens erfolgt im Einvernehmen zwischen Bund, Stadt, Land und dem Bauherren. Dafür wurde ein Baubeirat eingerichtet, dessen Verfahrensordnung einvernehmlich festgelegt wurde.
- e) Der Bund benötigt für sein Schul- und Anlageninformationssystem Pläne über den Zustand des gesamten Objektes nach Fertigstellung des Bauvorhabens. Diese haben Grundrisse sämtlicher Geschosse (Maßstab 1:100), einen Lageplan, sowie nach Möglichkeit Schnitt und Ansichten zu umfassen. Die detaillierte Darstellung des haustechnischen Projektes wird nicht benötigt. Solche Pläne sind in digitalisierter Form (.dwg-Format bzw. wenn nicht möglich .txf-Format) innerhalb eines Monats ab einer allfälligen Verbundlichung dem Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur zu übergeben.

2. Nutzungsrechte

- a) Die Errichtung des Schulneubaues erfolgt durch die LIG, die die Liegenschaft sodann vermietet.
- b) LIG und Bund schließen gemeinsam mit dieser Vereinbarung einen Mietvertrag gemäß Beilage./1 ab. Erfolgt die Verbundlichung nicht spätestens mit dem Tag der Übergabe des Schulgebäudes, schließen LIG und Stadt einen Leasingvertrag gemäß Beilage./2 ab.
- c) Erfolgt eine Verbundlichung erst nach der Übergabe des Schulgebäudes, wird dadurch der Leasingvertrag zwischen LIG und Stadt – ohne dass es dafür einer gesonderten Handlung bedarf - beendet und tritt der Mietvertrag (Beilage./1) in Kraft, der eine Verbundlichung voraussetzt.
- d) Bewegliche Wirtschaftsgüter und bewegliche Betriebsvorrichtungen sind nicht Gegenstand des Mietvertrages.
- e) Dem Mieter Bund ist für den Fall der Verbundlichung eine Kaufoption einzuräumen, wonach er oder ein von ihm namhaft gemachter Dritter, nach Ablauf der Grundmietdauer von 33 Jahren, das Gebäude samt dem darauf errichteten Schulneubau um den symbolischen Preis von EUR 1,-- (Gebühren, Steuern und Abgaben sind vom Käufer zu tragen) erwerben kann.

- f) Übt der Bund nach Ablauf von 33 Jahren ab Übergabe seine ihm im Mietvertrag eingeräumte Kaufoption nicht aus, ist er berechtigt, die Liegenschaft ohne Leistung eines Hauptmietzinses (jedoch unter Tragung sämtlicher Kosten im Zusammenhang mit der Liegenschaft, wie Betriebs- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) auf Dauer der Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes, in Bestand zu behalten. Festgehalten wird, dass die LIG aufgrund des Mietvertrages (Beilage./1) mit dem Bund nach einer Verbundlichung nicht verpflichtet ist, weitere Investitionen welcher Art auch immer (Erweiterung, Erneuerung, Instandhaltung, Instandsetzung) in die Liegenschaft zu tätigen oder irgendeine aus dem Zustand der Liegenschaft abgeleitete Haftung, trifft. Sollte das Gebäude seine maximale Lebensdauer insofern erreicht haben, als eine Verlängerung der Nutzungsdauer nur noch durch erhebliche Erneuerungs- bzw. Ersatzinvestitionen erreicht werden kann, - und trägt der Bund diese Investitionen nicht auf eigenen Namen und Rechnung - endet diese Inbestandgabe automatisch. Sofern der Bund seine Zahlungsverpflichtungen in Folge des von ihm übernommenen Finanzierungsanteiles gem. dieser Vereinbarung erfüllt hat, verpflichtet sich die LIG, auf Vorschlag des Bundes all jene Handlungen zu setzen, die für eine grundbücherliche Sicherstellung des Rechtes dieser unentgeltlichen Inbestandnahme nach Ablauf der Grundmietdauer, erforderlich sind. Darüber hinaus verpflichtet sich die LIG auch all jene Handlungen auf Vorschlag des Bundes zu setzen, die für eine grundbücherliche Sicherstellung des Mietrechtes des Bundes innerhalb der Grundmietdauer, erforderlich sind.
- g) Dem Bund dürfen im Zusammenhang mit dem Grundstück keine Kosten der Anschaffung entstehen. LIG und Stadt haben – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an der Liegenschaft – die dem Bund in Punkt III.2. lit e. (Kaufoption) und lit.f gewährten Rechte (Bestandsrecht), zu gewährleisten.
- h) Da dem Bund im Zusammenhang mit dem Grundstück keine Kosten entstehen dürfen, ist die Entgeltlichkeit des von der Stadt der LIG eingeräumten Baurechtes auf die Zeit bis zur Verbundlichung beschränkt. Ab dem Zeitpunkt der Verbundlichung ist der jeweilige Baurechtsnehmer jedoch nur berechtigt, das zum Baurecht gehörige Grundstück für Zwecke des ORG Neulengbach zu nutzen, es sei denn, der Baurechtsgeber stimmt einer Änderung des Verwendungszweckes zu. LIG kann frühestens nach Ablauf von 11 Jahren ab dem Zeitpunkt der Verbundlichung durch schriftliche Erklärung an die Stadt auf das ihr eingeräumte Baurecht verzichten. Für diesen Fall wird der Bauwert/Entschädigung mit dem symbolischen Preis von EUR 1,- festgesetzt. Die Kosten von allfälligen Grundsteuern und/oder Bodenwertabgaben sind von der Gemeinde zu tragen.

3. Finanzierung

- a) Bund, Land und Stadt haben sich für den Fall der Verbundlichung auf eine gemeinsame Finanzierung im Wege eines je Körperschaft zu tragenden Anteils an den Gesamterrichtungskosten, verständigt.

Der Aufteilungsschlüssel für diese Zahlungen wird in diesem Punkt 3. in lit. b – i, die Zahlungsweise in lit. j – o, behandelt.

Bei der Ermittlung des Finanzierungsanteiles des Bundes werden vorab jene Kosten definiert, die der Bund im Wege der Verbundlichung als Gesamterrichtungskosten anerkennt unabhängig davon, wie hoch der Anteil des Bundes an diesen Kosten ist.

- b) Für die Festlegung der Höhe der vom Bund anzuerkennender Gesamterrichtungskosten ist in einem ersten Schritt eine Bemessungsbasis zu ermitteln, die auch unter Berücksichtigung der Ö-Norm B 1801-1/95, samt Umsatzsteuer anhand einer Schlussbilanz (Endabrechnung) nachzuweisen ist. Kosten, die die Bemessungsbasis überschreiten, sind grundsätzlich nicht vom Bund, sondern von Stadt und Land anzuerkennen, es sei denn, in der Folge wird eine abweichende Regelung getroffen.
- c) Die Bemessungsbasis ermittelt sich als Ergebnis der Multiplikation Kostenkennwert/m² Nettogrundrissfläche (NGF) * verbundlichungsfähiger NGF. Der Kostenkennwert/m² NGF beträgt mindestens Brutto EUR 2.300,-- (Netto EUR 1.916,67), die verbundlichungsfähige NGF mindestens 4.500 m², die Bemessungsbasis somit mindestens Brutto EUR 10.350.000,-- (Netto EUR 8.625.000,--). Eine Erhöhung des Kostenkennwertes/m² NGF erfolgt im gleichen Ausmaß, als sich der vom Bundesministerium für Finanzen (BMF) für vergleichbare Bauvorhaben anerkannte, für das Jahr der Fertigstellung geltende Kostenkennwert, erhöht, ungeachtet, ob die Neufestsetzung dieses Kostenkennwertes erst zu einem Zeitpunkt nach Fertigstellung, erfolgt.
- d) In die Bemessungsbasis einzurechnen sind darüber hinaus auch folgende Teile der Gesamterrichtungskosten:
- Kosten der „Außenanlagen (Kostengruppe 6 inkl. anteilige Honorare) in Höhe von EUR 931.182,-- brutto. Für die außerschulische Nutzung wird eine gesonderte Vereinbarung zwischen Bund und Stadt getroffen.
 - Umsatzsteuer
 - Kosten, die nachweislich zur Verbesserung der Energieeffizienz und Verringerung des CO₂-Ausstosses des Gebäudes dienen und nicht in dieser Höhe entstünden, würde das Gebäude nicht energieeffizient errichtet, erhöhen die Bemessungsbasis unabhängig von einer Überschreitung des o.a. Kostenkennwertes. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der Netto-Errichtungskosten aktuell mit € 907.883,- (Brutto: EUR 1.089.460,--) bewertet und führen im Vergleich zu einer herkömmlichen Schule zu einer Verringerung der CO₂ – Belastung um rund 71.478kg / anno. Damit ist auf aktuellem Energiepreisniveau eine jährliche Reduktion der Heizkosten um € 12.927,- festzustellen.
 - Reservemittel in Höhe von EUR 161.000 netto
 - Kosten der fixen Einrichtung als Bestandteil der Baukosten in Höhe von 381.050,-- brutto
- e) Für die Ermittlung der Bemessungsbasis erfahren folgende Kostengruppen eine gesonderte Regelung, und sind daher in die Bemessungsbasis nicht einzurechnen:

- Kosten des Grundstückes (Kostengruppe 0), Kosten für Aufschließung bis zum Bauplatz, der Dekontamination, Sicherungs- und Abbruchmaßnahmen (Teil der Kostengruppe 1)
 - Kosten für Bauzwischenzinse (Teil der Anschaffungskosten)
 - Kosten der Einrichtung und Ausstattung (Kostengruppe 5 zzgl. anteilige Honorare) werden zum Zeitpunkt der Verbundlichung vom Bund übernommen. Ein allfälliges Entgelt ist dem Grunde und der Höhe nach zu verhandeln.
- f) Von der so ermittelten Bemessungsbasis übernimmt in einem zweiten Schritt der Bund 85%, Land und Stadt je zur Hälfte 7,5%, insgesamt somit 15%.
- g) Gemäß Kostenschätzung vom 29.10.2009 (siehe Beilage./3, Preisbasis: 31.03.2009, ohne Berücksichtigung von Baukostensteigerungen bis Bauende) betragen die Netto-Gesamtkosten EUR 12.279.699,-- (Brutto: EUR 14.671.180,--).
- Unterschreiten die endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten - bereinigt um jene Kostengruppen, die gem. Punkt 3 lit. e) eine für die Ermittlung der Bemessungsbasis gesonderte Regelung erfahren – die Bemessungsbasis, so verringert sich der Finanzierungsanteil der jeweiligen Gebietskörperschaft im Verhältnis der von ihr zu tragenden Kosten (Bund: 85%, Land und Stadt je 7,5%).
- Beilage./3 dient auch zur Übersicht der je Körperschaft anzuerkennenden Kosten, bezogen auf die Kostenberechnung vom 29.10.2009 unter Berücksichtigung der geschätzten Bauzinsen. Unabhängig von der Höhe der schlussgerechneten Kosten, kann es zwischen den in der Beilage./3 angeführten einzelnen Kostengruppen zu Verschiebungen kommen, da z.B. die ausgewiesene Reserve in der Schlussbilanz in einzelnen Kostengruppen einfließen kann.
- h) Über die Übernahme der Mobilien, die bereits von der Stadt für das Schulprovisorium angeschafft wurden, ist eine gesonderte Vereinbarung zwischen Stadt und Landesschulrat zu treffen.
- i) Der Anteil des Bundes an der Finanzierung der mit der Errichtung des Schulgebäudes (exkl. Einrichtung) verbundenen Kosten beträgt vor Finanzierungskosten maximal EUR 11 Mio. brutto. Dieser Maximalbetrag reduziert sich in jenem Ausmaß, als die LIG auf die ihr im Zusammenhang mit der Errichtung des Schulgebäudes in Rechnung gestellten Kosten einen Vorsteuerabzug endgültig (auch nur teilweise) geltend machen würde, was voraussetzt, dass LIG Mieten (auch nur teilweise) zzgl. USt. in der gesetzlichen Höhe, verrechnet.
- j) Für den Fall der Verbundlichung wird der Finanzierungsanteil des Bundes zu folgenden Bedingungen als Miete für die gesamte verbleibende Grundmietdauer an die LIG geleistet, wobei die Höhe der Miete (excl. Zinsanteil) insgesamt, den Finanzierungsanteil des Bundes nicht überschreiten darf:
- Nach Wahl des Bundes und aufgrund der budgetären Lage des Bundes kann der Bund die Miete entweder durch eine Sonderzahlung (gänzliche Vorauszahlung der Miete) spätestens

zum Verbundlichungstermin oder innerhalb von 10 Jahren (=laufende Zahlungen, teilweise Vorauszahlungen der Miete) bezahlen. Im letzteren Fall anerkennt der Bund Zinsen.

Die Zinsberechnung erfolgt ganzjährig, dekursiv, bei annuitätischen Tilgungsverlauf auf Basis kalendermäßig/360; die Anpassung der Zinsen erfolgt jeweils am 01.01. und 01.07. eines jeden Kalenderjahres (Anpassungszeitpunkt), wobei die Berechnung der Zinsanpassung jeweils am 15.11 des Vorjahres (bei Anpassung 01.01) und 15.05. des laufenden Jahres (bei Anpassung 01.07.) vor den Anpassungszeiten (Berechnungsstichtag) erfolgt. Als Referenzzinssatz ist der am Berechnungsstichtag auf der Website der Österreichischen Nationalbank, Seite: Euro-Geldmarktsätze – letztverfügbare Monatswert des Basiszinssatzes, heranzuziehen. Die Zinsen richten sich nach der Höhe des 6 Monats EURIBOR gemäß der Veröffentlichung auf der Website der Österreichischen Nationalbank, Seite: Euro-Geldmarktsätze, oder nach der Höhe des an seine Stelle tretenden Geldmarktzinssatzes für vergleichbare laufzeitkonforme Ausleihungen, jeweils zzgl. eines Aufschlages von 0,1% p.a.

Sollte sich im Zuge der Angebotseinholung für die Finanzierung des Bauvorhabens erweisen, dass ein Aufschlag von 0,1% nicht erreicht werden kann, wird der Bund eine Stellungnahme beim BMF oder der Bundesfinanzierungsagentur zur Marktüblichkeit der erzielten Kondition einholen. Sollte diese Stellungnahme die Marktüblichkeit nicht bestätigen, ist von der LiG eine zweite Ausschreibung durchzuführen, deren Ergebnisse/Aufschläge jedenfalls vom Bund für die Ermittlung seiner Zahlungen, anerkannt werden. Festgestellt wird, dass bereits eine Ausschreibung mit dem Ergebnis eines durchschnittlichen Aufschlag von 0,77% erfolgt ist, dieser Aufschlag von der Bundesfinanzierungsagentur als marktkonform bestätigt und der Bund daher diesen Aufschlag für die Berechnung der Zinszahlungen, anerkennt.

Unabhängig vom Zeitpunkt der Verbundlichung und Vorliegen einer Endabrechnung, werden – sofern sich der Eintritt der für die Verbundlichung geforderten Bedingungen, mit großer Wahrscheinlichkeit abzeichnet – die für den Betrieb der Schule erforderlichen Verträge (wie Wartungs-, Reinigungs- und Energiebezugsverträge) bereits von Anfang an vom Bund auf eigenen Namen und Rechnung abgeschlossen und trägt der Bund ab Übergabe des Mietobjektes auch die übrigen Kosten der Schulerhalterschaft gem. Pkt. I. Abs.2 dieser Vereinbarung.

- k) Mit Leistung der gesamten Miete des Bundes (spätestens innerhalb von 10-Jahren ab Verbundlichung) sind sämtliche Zahlungsverpflichtungen des Bundes aufgrund des übernommenen Finanzierungsanteils abgegolten.
- l) Die Verbundlichung kann – sofern die anderen Kriterien für eine Verbundlichung erfüllt sind - unabhängig von einer definitiven Endabrechnung (die erst nach Eingang und Prüfung aller Schlussrechnungen, Ermittlung aller erforderlichen Abzüge etc. erfolgen kann) auf Basis einer vorläufigen Endabrechnung bereits dann erfolgen, wenn von der Stadt mit Unterstützung durch LiG anhand von tatsächlich vergebenen Auftragssummen, Zahlungsbelegen und Kostenprog-

nose nachgewiesen werden kann, dass die für die Zahlungen des Bundes maßgebliche Bemessungsgrundlage, erreicht wird. Sollte die vorläufige Endabrechnung erweisen, dass die Bemessungsbasis des Bundes unterschritten wird, erfolgen die ersten Zahlungen des Bundes (bis zur definitiven Endabrechnung), auf Basis dieser vorläufigen Endabrechnung.

m) Die Verbundlichung (=Auflösung des Leasingvertrages zwischen LIG und Stadt) kann nur mit Stichtag zu einem Monatsersten erfolgen. Fällt die Verbundlichung nicht mit den im Mietvertrag (Beilage.1) Punkt V. Abs. 4 angeführten Fälligkeitstagen (01.01. und 01.07. eines Jahres) zusammen ist – an einem Beispiel dargestellt - wie folgt vorzugehen:

- Der Zeitpunkt der Verbundlichung wird am 15.02.2011 mit Stichtag 01.03.2011 festgelegt, der Bund ist ab 01.03.2011 alleiniger Mieter;
- Die Miete wurde für die Periode vom 01.01.2011 bis 30.06.2011 bereits der Stadt vorgeschrieben und im Voraus beglichen;
- Die LIG wird gegenüber der Stadt eine Gutschrift auf die für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 30.06.2011 bereits verrechnete Miete im Ausmaß von 4/6 (vier von sechs Monaten), ausstellen;
- Bei der Berechnung der ersten (Halbjahres-) Miete des Bundes wird davon ausgegangen, dass die Zahlungen des Bundes bereits mit 01.01.2011 begonnen haben;
- nur für diese erste Rate wird die Fälligkeit jedoch erst mit dem Stichtag der Verbundlichung, dem 01.03.2011 festgelegt, für die Berechnung dieser Rate gelangt jener Zinssatz zur Anwendung, der für die Mietberechnung der Stadt für Periode 01.01. – 30.06.2011 herangezogen wurde; die Fälligkeit aller anderen Mieten richtet sich wiederum nach dem Mietvertrag; die letzte (Halbjahres-) Rate des Bundes ist - in diesem Beispiel - demnach jene für die Periode 01.07.2020 – 31.12.2020.

n) Jenen Anteil an den Gesamtinvestitions- Verwaltungs- und Finanzierungskosten, der vom Bund im Fall der Verbundlichung nicht durch Miete getragen wird, leisten Land und Stadt an die LIG durch nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse oder Förderungen, die im Zeitpunkt der Verbundlichung erstmalig zur Zahlung fällig sind. Nach Wahl von Land und Stadt können diese Zahlungen für die Dauer von maximal 10 Jahren ab dem Zeitpunkt der Verbundlichung zur jeweiligen Finanzierungskondition des Mietvertrages, gestundet werden. Grundsteuern und allfällige Bodenwertabgaben sind wirtschaftlich von der Stadt zu tragen.

o) Für den Fall, dass es nicht bereits im Zeitpunkt der Fertigstellung/Übergabe des Schulgebäudes bereits zu einer Verbundlichung kommen sollte, wird das Land die Stadt im Hinblick auf die der Stadt für die Miete des Schulgebäudes entstehenden Kosten, entsprechend den jeweils gültigen Förderbedingungen des Landes, unterstützen.

III. Übernahme durch den Bund

Der Bund wird spätestens ab dem Zeitpunkt der Verbundlichung das Oberstufenrealgymnasium in seine Erhaltung und Verwaltung übernehmen und als Bundesoberstufenrealgymnasium Neulengbach führen. Der Bund trägt spätestens ab diesem Zeitpunkt alle Kosten der Schulerhalterschaft (laufende

Kosten der Unterbringung, gebäudebezogener Aufwand, Kosten der Fremdreinigung, schulischer Sachaufwand, Kosten des Nichtlehrerpersonalaufwandes etc.)

IV. Nutzung durch Dritte

Andere Vereinbarungen wie z.B. die Benutzung des Schulgebäudes und der Liegenschaft für andere als schulische Zwecke, z.B. für Erwachsenenbildung oder außerschulischen Sport oder Angelegenheiten der technischen Betreuung und Wartung des Gebäudes und der Liegenschaft bleiben vorbehalten und sollen im Sinne guter Partnerschaft nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit, sowie der Berücksichtigung öffentlicher Interessen getroffen werden. Für den Fall der Verbundlichung nimmt der Bund den Wunsch der Stadt, nämlich dass im Hinblick auf den von der Stadt übernommenen Finanzierungsbeitrag

- auf die Verrechnung eines Benutzungsentgeltes für Nutzungszwecke der Stadt Neulengbach verzichtet und
- Nutzungsbegehren von Vereinen mit Vereinssitz im Stadtgebiet von Neulengbach sowie von Personen und Einrichtungen, die von der Stadt Neulengbach unterstützt werden, vorrangig bedient werden, solange diese Nutzungsbegehren zu keiner Einschränkung des Schulbetriebes führen

zur Kenntnis, und wird den Wunsch entsprechend den jeweilig organisationsrechtlichen Bestimmungen, unterstützen. Ausgenommen davon sind Untervermietungen gemäß Punkt M des Mietvertrages, die im Rahmen der §§ 128 lit. a und c Schulorganisationsgesetz erfolgen.

V.

Diese Vereinbarung bedarf der aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

VI.

Dieser Vertrag wird einfach errichtet. Das Vertragsoriginal bleibt beim Bund (Landesschulrat für Niederösterreich), die Vertragspartner erhalten eine Kopie. Allfällige Gebühren und Abgaben im Zusammenhang mit der Beurkundung dieser Vereinbarung sind von Bund, Land und Stadt je zu einem 1/3, jene des Mietvertrages sind vorab von der Stadt zu tragen und werden der Stadt vom Bund refundiert, sofern es zu einer Verbundlichung kommt.

VIII.

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Gültigkeit jedenfalls der Schriftform.

Für die StadtStadt Neulengbach

Neulengbach, am

Für die Republik Österreich,
vertreten durch das Bundesministerium für Unterricht, Kunst
und Kultur, dieses vertreten durch den Landesschulrat für
Niederösterreich

St. Pölten

Der Bürgermeister

Stadtrat/Vizebürgermeister

Gemeinderat

Gemeinderat

Für das Land Niederösterreich

Für die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungs-
gesellschaft m.b.H.

St. Pölten, am

St. Pölten, am

Der Landeshauptmann

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.

FN 258403f LG St.Pölten

Landhausplatz 1

3101 St. Pölten

einerseits und der

Republik Österreich

vertreten durch das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur, dieses vertreten durch den
mit Erlass ermächtigten Landesschulrat für Niederösterreich,

am heutigen Tage wie folgt:

Präambel

Es ist in Aussicht gestellt, dass die „Verbundlichung“ bei Fertigstellung/Übergabe des Mietobjektes mit September 2010 erfolgt. Bis zur Verbundlichung wird das Mietobjekt als „privates Oberstufenrealgymnasium der Stadt“ geführt. Da für eine „Verbundlichung“ jedoch bestimmte Voraussetzungen vorliegen müssen, kann zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Mietvertrages zwar mit großer Wahrscheinlichkeit, aber nicht mit Sicherheit bestimmt werden, dass jedenfalls – und wenn – zu welchem Zeitpunkt, die Verbundlichung erfolgt.

A. Mietgegenstand

1. Mietobjekt ist die Liegenschaft EZ 185, des Grundbuches 19737 mit dem Grundstück Nr. 11/1 und 11/3, lt. Teilungsplan GZ 6163A im Ausmaß von 30.947 m², sowie das vom Vermieter im Einvernehmen mit den Mietern darauf errichteten Bauwerk.
2. Der Vermieter wird an der unter Absatz 1 näher bezeichneten Liegenschaft unter Mitwirkung der Stadt ein Baurecht begründen und auf dieser Liegenschaft Gebäude und Anlagen (Baurechtszugehör) errichten und den Mietern die Liegenschaft samt diesen Gebäuden und Anlagen im Rahmen des Mietvertrages zur Nutzung als Schule überlassen.
3. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zum Zwecke der Führung einer höheren Schule nach dem Schulorganisationsgesetz. Jede Änderung dieses Verwendungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
4. Dem Mieter ist das Mietobjekt auch anhand der aufliegenden Einreichpläne, bekannt.
5. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass bewegliche Wirtschaftsgüter und bewegliche Betriebsvorrichtungen nicht Gegenstand dieses Vertrages sind. Bei Übergabe des Mietobjektes sind die beweglichen Wirtschaftsgüter vom Mieter oder einem vom Mieter namhaft gemachten Dritten, zu erwerben. Der Kaufpreis für diese beweglichen Wirtschaftsgüter sowie dessen Fälligkeit sind bis zu diesem Zeitpunkt zu vereinbaren.

B. Beginn und Dauer

1. Der Mietvertrag beginnt mit (i) allseitiger Unterzeichnung dieses Vertrages und (ii) Verbundlichung des Mietobjektes. Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Der Mietvertrag kann von beiden Vertragspartnern unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Schuljahres (das ist der 31.08. des jeweiligen Kalenderjahres) unter Bedachtnahme auf Absatz 2. gekündigt werden. Eine Kündigung durch die Vermieterin kann nur aus wichtigem Grund gemäß § 30 Abs. 2 MRG erfolgen. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen, sofern nicht zwingende gesetzliche Regelungen eine andere Form (z.B. gerichtliche Aufkündigung) vorschreiben (ordentliche Kündigung).
2. Der Mieter verzichtet ab dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes und in der Folge auf die Dauer von 33 Jahren ab dem auf die Übergabe des Mietobjektes folgenden Kalendermonat auf das Recht der Kündigung (Grundvertragsdauer), sodass seitens des Mieters die erstmalige ordentliche Kündigung unter Einhaltung der unter Absatz 1. bezeichneten Kündigungsfrist in Abweichung von dem unter Absatz 1. vereinbarten Kündigungstermin frühestens zum Ablauf der Dauer dieses Kündigungsverzichtes zulässig ist.

C. Übergabe des Mietobjektes

1. Die Übergabe des Mietobjektes erfolgt durch die tatsächliche Übernahme durch einen Mieter. Als für den Vermieter unverbindlicher voraussichtlicher Übergabezeitpunkt wird der 01.09.2010 vereinbart.
2. Der Vermieter hat den Mieter mindestens vier Wochen im Voraus schriftlich vom Übergabetermin zu verständigen. Anlässlich der Übergabe ist ein Protokoll anzufertigen, in dem der Tag der Übergabe und etwaige Mängel des Mietobjektes sowie die zur Behebung der Mängel vorgesehenen Maßnahmen unter Terminsetzung festzuhalten sind. Der Mieter ist jedenfalls dann zur Übernahme verpflichtet, wenn er ordnungsgemäß verständigt worden ist und das Mietobjekt objektiv benutzbar ist, oder wenn er Teile des Mietobjektes bereits nutzt.

Die objektive Benutzbarkeit ist auch bei Vorliegen von Mängeln dann gegeben, wenn das Mietobjekt zum Gebrauch für den unter Punkt A. Absatz 3. vereinbarten vertragsgegenständlichen Zweck objektiv geeignet ist. Erfolgt eine gemeinsame Schlussbegehung oder Protokollierung aus einem nicht ausschließlich vom Vermieter zu vertretenden Grund nicht, gilt das Mietobjekt als an dem vom Vermieter bekannt gegebenen Übernahmetag übergeben.

3. Wird das Mietobjekt nicht rechtzeitig oder ordnungsgemäß bereitgestellt, berechtigt dies den Mieter nicht, vom Mietvertrag zurückzutreten, diesen vorzeitig aufzulösen oder die Zahlung der Miete gänzlich zu verweigern.
4. Teilübergaben sind einvernehmlich möglich. Die Vorschreibung von Mieten erfolgt jedoch erst mit der vollständigen Übergabe des Mietobjektes.

D. Mietzins

1. Ab dem Zeitpunkt der Verbundlichung schuldet der Bund für die Grundmietdauer eine Miete, die insgesamt vor Berücksichtigung von Zinsen dem Finanzierungsanteil des Bundes gemäß Finanzierungsvereinbarung, maximal jedoch EUR 11 Mio., entspricht.

Nach Wahl des Bundes und aufgrund der budgetären Lage des Bundes kann der Bund die Miete entweder durch eine Sonderzahlung (gänzliche Vorauszahlung der Miete) spätestens zum Ver-

bundlichungstermin oder innerhalb von 10 Jahren (=laufende Zahlungen, teilweise Vorauszahlungen der Miete) bezahlen. Im letzteren Fall anerkennt der Bund Zinsen.

Die Zinsberechnung erfolgt ganzjährig, dekursiv, bei annuitätischen Tilgungsverlauf auf Basis kalendermäßig/360; die Anpassung der Zinsen erfolgt jeweils am 01.01. und 01.07. eines Kalenderjahres (Anpassungszeitpunkt), wobei die Berechnung der Zinsanpassung jeweils am 15.11. des Vorjahres (bei Anpassung 01.01) und 15.05. des laufenden Jahres (bei Anpassung 01.07.) vor den Anpassungszeitpunkt (Berechnungstichtag) erfolgt. Als Referenzzinssatz ist der am Berechnungstichtag auf der Website der Österreichischen Nationalbank, Seite: Euro-Geldmarktsätze – letztverfügbare Monatswert des Basiszinssatzes zzgl. eines Aufschlages von 0,77 %, heranzuziehen.

2. Die Vermietung erfolgt – sofern es gesetzlich zulässig ist - umsatzsteuerfrei. Der Vermieter verzichtet ab dem Zeitpunkt der Verbundlichung auf die Option zur Regelbesteuerung gem. § 6 Abs. 2 UStG.

E. Betriebskosten

1. Sämtliche das Mietobjekt betreffenden Betriebskosten (ausgenommen Kosten der Grundstücksbenutzung und der Grundsteuer) samt allfälliger Umsatzsteuer gehen zu Lasten des Mieters und sind von ihm grundsätzlich direkt zu begleichen. Etwaige dem Vermieter vorgeschriebene und von diesem bezahlte Betriebskosten sind diesem seitens des Mieters binnen 60 Tagen nach Vorschreibung durch den Vermieter zu ersetzen.
2. Unter Betriebskosten sind alle Aufwendungen (ausgenommen die Grundsteuer) zu verstehen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb und die Nutzung des Mietobjektes erforderlich sind. Zu diesen Aufwendungen gehören insbesondere:
 - a) die Wasser- und Kanalbenützungsgebühren,
 - c) die Kosten für die Mülltrennung, Müllabfuhr inklusive Altpapierbeseitigung und Beseitigung sonstiger Reststoffe wie Altglas etc., Entsorgung von Abfällen, die nicht durch die Müllabfuhr entsorgt werden,
 - d) die Kosten für Schädlingsbekämpfung
 - e) die Kosten für die Behebung von Kanalverstopfungen,
 - f) die Kosten der Kaminkehrung,
 - g) die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung der elektrischen Einrichtungen des Mietobjektes und aller angeschlossenen Nebenanlagen einschließlich der Kosten des erforderlichen Ersatzes von Beleuchtungskörpern,
 - h) die für das Mietobjekt eventuell vorgeschriebenen Gebrauchsgebühren,
 - i) die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung aller technischen Einrichtungen, wie Heizung, Be- und Entlüftung, Klimatisierung, Warmwasser- und Aufzugsanlagen etc.,
 - j) die der Ausstattung und Verschönerung des Mietobjektes dienenden Einrichtungen samt ihrer Wartung,
 - k) die Kosten der Betreuung und Wartung der Innen- und Außenanlagen,
 - l) die Kosten einer etwaige Bewachung u. dgl.,
 - m) die Kosten der Reinigung, Schneeräumung und Streuung für Parkplätze, Fahr- und Gehwege.
 - n) die Kosten allfälliger vom Vermieter – nach Abstimmung mit dem Mieter - abgeschlossener Versicherungen,

- o) die Kosten für allfällige Hausverwaltung, sofern der Mieter deren Beauftragung schriftlich zugestimmt hat,

F. Gebrauch und Instandhaltung

1. Der Mieter ist verpflichtet, die entsprechenden Normen bezüglich Mülltrennung und -entsorgung einzuhalten. Der Mieter wird hierfür - unbeschadet des Rechtes des Vermieters, allenfalls auch selbst die Erfüllung solcher Aufträge und Auflagen zu veranlassen bzw. Bewilligungen (z.B. Benützungsbewilligung) einzuholen - zum verantwortlichen Beauftragten gemäß § 9 Absatz 2 VStG bestellt. Nutzungsbeschränkungen und Rechte Dritter, die sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Bundesstraßengesetz, Telekommunikationswegegesetz) oder aus den Grundstücksverträgen (z.B. Dienstbarkeiten, Unterlassungspflichten) ergeben, sind – auch wenn sie den Vermieter treffen – vom Mieter ohne Anspruch gegen den Vermieter zu beachten. Der Mieter hat alle im Zusammenhang mit dem Verwendungszweck und der tatsächlichen Verwendung des Mietobjektes stehenden gesetzlichen Bestimmungen (einschließlich Verkehrssicherungspflichten), behördliche Anordnungen und Auflagen zu beachten und das Mietobjekt so zu gebrauchen, dass Dritte hieraus keinen Schaden erleiden können.
2. Der Mieter ist zur Vornahme baulicher Änderungen und Adaptierungen, auch baulicher Art, am Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt. Der Vermieter wird die Zustimmung erteilen, wenn die baulichen Änderungen für die Erreichung des Verwendungszweckes erforderlich und nützlich sind und dadurch der Wert des Mietobjektes nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Etwaige behördliche Bewilligungen (Baubewilligung etc.) sind vom Mieter auf seine Kosten vorweg einzuholen. Bauliche Investitionen, Veränderungen bzw. Adaptierungen des Mieters, die mit dem Mietobjekt niet- und nagelfest verbunden sind, gehen entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über. Alle übrigen baulichen Investitionen, Veränderungen bzw. Adaptierungen sind bei Beendigung des Mietvertrages je nach Wahl des Vermieters unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu entfernen, oder im Mietobjekt zu belassen.
3. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln, es auf eigene Kosten in gutem, funktionsfähigem und brauchbarem Zustand zu erhalten und sämtliche am Mietobjekt notwendig werdenden Erhaltungs-, Instandsetzungs-, Wiederherstellungsarbeiten auf eigene Kosten ohne Ersatzanspruch durchführen zu lassen. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, die Heizungs-, Belüftungs- und Entlüftungsanlagen, ferner sämtliche Elektro- und Wasserinstallationen stets in betriebsfähigem und behördlich vorgeschriebenem Zustand zu erhalten und diese erforderlichenfalls unverzüglich sach- und fachgemäß auf eigene Kosten instand setzen zu lassen. Diesbezügliche Kontrollberichte sind, soweit sie üblich und vorgesehen sind, dem Vermieter über Verlangen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet, im Mietobjekt vorhandene Betriebsanlagen in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten und instand zu setzen sowie sämtliche Überprüfungen und Wartungen durchzuführen. Diesbezügliche Kontroll- und Prüfberichte sind dem Vermieter auf Verlangen zur Verfügung zu stellen.

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß den Bestimmungen dieses Absatzes nicht unverzüglich nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Der Mieter haftet für alle mittelbaren und unmittelbaren Schäden, die aus der nicht unverzüglichen Vornahme von Reparaturen, Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten entstehen.

4. Alle Arbeiten, die üblicherweise zu den Pflichten eines Hauswartes gehören, insbesondere die Betreuung und Wartung, Schneeräumung und Streupflicht, die Pflichten gem. § 93 StVO sowie die Bewachung und Reinigung des Mietobjektes obliegen dem Mieter. Der Mieter hat allen

behördlichen Vorschriften einschließlich einer allfälligen Verkehrssicherungspflicht nachzukommen, auch solchen, die den Vermieter treffen und hat den Vermieter diesbezüglich frei von allen Ansprüchen Dritter zu stellen.

5. Dem Mieter ist es untersagt, Tätigkeiten auszuüben, die die Lagerung, Sammlung und das Vergraben von Abfällen zum Inhalt haben. Derartige Tätigkeiten werden vom Vermieter grundsätzlich nur nach Vorlage der erforderlichen Bewilligungen durch den Mieter und nach dem modernsten Stand der Technik gestattet, wobei sich der Vermieter aber die Versagung der Zustimmung und den jederzeitigen Widerruf vorbehält. Der Mieter ist bei Durchführung derartiger Tätigkeiten jedenfalls verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass keine Kontamination entsteht. Sollte eine Kontamination entstanden sein, ist der Mieter auch nach Beendigung dieses Vertrages verpflichtet, diese umgehend auf eigene Kosten zu beseitigen oder durch geeignete Dritte beseitigen zu lassen. Der Vermieter ist in jedem Fall der Beendigung des Mietvertrages auch berechtigt, eine Rücknahme des Mietobjektes vor vollständiger Beseitigung der Kontamination sowie auch vor dessen vollständiger Räumung von sonstigen Ablagerungen und Abfällen abzulehnen; darüber hinausgehende Ansprüche des Vermieters bleiben hiervon unberührt. Als Kontamination gilt jede Verunreinigung von Liegenschaftsbestandteilen, insbesondere von Böden, Bauwerksbestandteilen und Grundwasserkörpern, mit Stoffen, von denen Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder für die Umwelt ausgehen oder ausgehen können.
6. Vom Mieter eingebrachte Maschinen, maschinelle Anlagen und Einrichtungsgegenstände können durch den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses entfernt werden, soweit dies ohne dauerhafte Schädigung des Mietobjektes möglich ist und bei der Entfernung verursachte Schäden durch befugte Professionisten fachgerecht behoben werden.
7. Der Mieter hat alle Kosten für zusätzliche Einrichtungen und Anlagen zu tragen, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften und behördlicher Anordnungen oder Auflagen erforderlich werden. Derartige Einrichtungen gehen sofort entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über. Bei Beendigung dieses Vertrages hat der Vermieter das Recht, die Entfernung bzw. Entsorgung dieser Einrichtung und Anlagen auf Kosten des Mieters zu verlangen.
8. Die vom Vermieter beauftragten Personen sind jederzeit berechtigt, das Mietobjekt während der Büro-, Geschäfts- oder Betriebszeiten des Mieters gegen Voranmeldung zu betreten. Bei Gefahr in Verzug ist das Betreten des Mietobjektes bei jeder Tages- und Nachtzeit möglich zu machen. Jedes Betreten durch den Vermieter hat so zu erfolgen, dass auf die Bedürfnisse eines reibungslosen Schulbetrieb Rücksicht zu nehmen ist.
9. Der Mieter ist berechtigt, am Mietobjekt - soweit das behördlich zulässig ist und Rechte Dritter dadurch nicht beeinträchtigt werden - Reklameeinrichtungen im üblichen Ausmaß für eigene Zwecke anzubringen. Der Mieter hat alle diesbezüglichen Genehmigungen vor Anbringung der Reklameeinrichtungen einzuholen. Bei Beendigung dieses Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten herzustellen.
10. Zahlungsverpflichtungen des Mieters aus dem vorliegenden Vertrag werden nicht berührt, wenn die Benutzbarkeit des Mietobjektes ohne schweren Verschulden des Vermieters vorübergehend behindert oder unmöglich wird.

G. Versicherung des Mietobjektes

1. Sofern der Vermieter dazu eine Aufforderung vom Mieter erhält, schließt der Vermieter auf Kosten des Mieters eine ausreichende Grund- und Gebäudehaftpflichtversicherung sowie eine Feuer-, Sturm-, Wasserschaden- und Glasbruchversicherung auf Basis der jeweiligen

Wiederherstellungskosten ab. Während der Dauer des Mietvertrages hat der Mieter den Vermieter unverzüglich jede Gefahrenerhöhung und jede Änderung, insbesondere jede Wertverbesserung und –minderung des Vertragsobjekts, welche Einfluss auf die Versicherungsverträge haben können, mitzuteilen.

2. Die Auswahl des Versicherungsinstituts erfolgt im Einvernehmen mit dem Mieter.

H. Gefahrtragung

1. Der Vermieter trägt die Gefahr der Beschädigung oder des Unterganges des Mietobjektes im Rahmen der vom Vermieter abgeschlossenen Versicherungen, sofern und soweit das eingetretene Risiko vom Versicherungsschutz umfasst ist; außerhalb dieses Umfangs trägt der Mieter sämtliche – auch außergewöhnliche – Gefahren, wie z.B. auch die Gefahr des zufälligen Untergangs oder Zerstörung durch Erdbeben, Krieg oder Terror.
2. Wird das Mietobjekt beschädigt oder zerstört und ist die Wiederherstellung bzw. Beseitigung der Schäden möglich, ist der Vermieter zur Wiederherstellung des Mietobjektes bzw. Beseitigung der Schäden nur dann und in dem Ausmaß verpflichtet, als ihm hierfür Versicherungsleistungen zufließen. Andernfalls wird das Mietobjekt vom Vermieter nur unter Bedingung wieder aufgebaut, dass sich der Mieter zur Übernahme aller die Versicherungsleistung übersteigenden Kosten verpflichtet.
3. Sollte im Falle der Zerstörung oder Beschädigung des Mietobjektes die Wiederherstellung bzw. Beseitigung der Schäden nicht möglich oder unwirtschaftlich sein, oder vom Mieter nicht gewünscht werden, so ist das Erfüllungsinteresse des Vermieters zu ermitteln und vom Mieter zu bezahlen; dem Vermieter zugeflossene Versicherungsleistungen und sonstige Verwertungserlöse werden zugunsten des Mieters angerechnet. Mit der Bezahlung des Betrages endet der Mietvertrag. Klargestellt wird, dass §§ 1112 und 1117 ABGB auf diesen Vertrag keine Anwendung finden.

I. Gewährleistung und Schadenersatz

1. Für den Erwerb bzw. für die Errichtung des Mietobjektes werden gesonderte Verträge (z.B. Kaufvertrag, Baurechtsvertrag, Bauwerkverträge) abgeschlossen.

Der Mieter ist beauftragt, ermächtigt und verpflichtet, das Mietobjekt stets auf Gewährleistungsansprüche, Schadenersatzansprüche bzw. Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz aus den Grundstücks-, Planungs- und Bauverträgen zu prüfen und von derartigen Ansprüchen den Vermieter zu verständigen.

Der Vermieter leistet dem Mieter nur in jenem Ausmaß Gewähr für einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Beschaffenheit des Mietobjektes, als ihm selbst gegenüber Dritten Gewährleistungsansprüche bzw. Schadenersatzansprüche zustehen.

2. Ansprüche gegen den Vermieter auf Ersatz von Schäden, die durch verspätete Übergabe, mangelhafte Überwachung oder Kontrolle der Bauplaner, Bauleitung und/oder Bauausführenden oder durch diesbezügliches Auswahlverschulden des Vermieters entstehen, sind ausgeschlossen, sofern der Vermieter nicht grob fahrlässig seine Überwachungspflicht bzw. seine Pflicht zur sorgfältigen Auswahl vernachlässigt.

J. Aufrechnung, Zurückbehaltung und Verzug

1. Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, eigene Forderungen gegen Forderungen des Vermieters auf Zahlung von Miete und Betriebskosten oder sonstige Forderungen aus diesem Vertrag aufzurechnen oder geschuldete Leistungen, aus welchem Grund auch immer, zurückbehalten, sofern die Forderungen des Mieters nicht durch Gerichtsverfahren (Erkenntnis- oder Exekutionsverfahren) rechtskräftig zugesprochen oder vom Mieter ausdrücklich anerkannt worden sind.
2. Hält der Mieter die in diesem Vertrag vereinbarten Zahlungstermine nicht ein, ist der Vermieter berechtigt, für Zahlungsrückstände monatlich Verzugszinsen in Höhe von 3%-Punkten über dem aktuellen Finanzierungszinssatz (Punkt D.) zu verrechnen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt vorbehalten.

K. Vorzeitige Vertragsauflösung und Vertragsrücktritt

1. Unbeschadet des Ersatzes allfälliger sonstiger Schäden hat der Vermieter im Fall einer Kündigung gemäß § 30 Abs. 2 MRG und bei sonstigen, vom Mieter zu vertretenden Beendigungsfällen jedenfalls Anspruch auf Schadenersatz in Höhe der zum Stichtag der Vertragsauflösung noch nicht getilgten Finanzierungsanteile gemäß Finanzierungsvereinbarung, zuzüglich der im Zeitpunkt der Kündigung, von Dritten noch nicht in Rechnung gestellten, für die Dauer der Nutzung des Mietgegenstand jedoch noch anfallenden Betriebskosten (Punkt E.) und allfälliger beim Vermieter durch die Beendigung entstehender Gebühren, Steuern und Verwertungskosten, jeweils zuzüglich allfälliger gesetzlicher Umsatzsteuer.
2. Darüberhinaus hat der Vermieter das jederzeit ausübbares Recht zum Vertragsrücktritt, sofern
 - a) nicht binnen 24 Monate nach Vertragsabschluss der Erwerb der Liegenschaft bzw. Einräumung des Baurechtes, allenfalls erforderliche Widmungsänderungen, die allenfalls erforderliche aufsichts- und/oder grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder die Baubewilligung möglich, erfolgt bzw. erteilt sind bzw. nicht innerhalb dieser Frist mit der tatsächlichen Bauführung begonnen wurde,
 - b) Gründe vorliegen, die eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung ausschließen, etwa bei Verseuchung (Kontamination) des Erdreiches, der Grundwasserkörper oder allfälliger vorhandener Bauwerke und Bauwerksteile mit Schadstoffen, bei Vorliegen von Ensemble-, Denkmal- oder Naturschutz etc.

In allen Fällen gemäß Absatz 2. stehen dem Mieter keine wie immer gearteten Ansprüche auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung gegen den Vermieter zu.

L. Rückgabe des Mietobjekte

1. Bei Beendigung des Mietvertrages ist das Mietobjekt in geräumten, instand gesetzten und gereinigten, im Übrigen aber in jenem Zustand zurückzustellen, der der gewöhnlichen Abnutzung entspricht. Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche im Zuge der Benutzung des Mietobjektes entstandenen Beeinträchtigungen insbesondere durch Verschmutzungen, Ablagerungen, Abfälle und dergleichen auf seine Kosten zu beseitigen.
2. Vom Mieter eingebrachte Mobilien und Betriebsvorrichtungen sowie allenfalls hergestellte Ver- und Entsorgungseinrichtungen, dürfen – sofern sie für den Betrieb des Mietobjektes notwendig sind - keinesfalls entfernt werden und fallen entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters. Sofern Mobilien und Betriebsvorrichtungen für den Betrieb des Mietobjektes nicht notwendig sind, sind sie vom Mieter auf seine Kosten zu entfernen.

3. Der Vermieter ist unbeschadet seiner sonstigen Ansprüche berechtigt, in jedem Fall der Beendigung des Mietvertrages die Rückgabe des Mietobjektes abzulehnen, solange es sich nicht in einem den Bestimmungen dieses Vertrages entsprechenden geräumten, instand gesetzten und gereinigten Zustand befindet; weitergehende Ansprüche des Vermieters bleiben hievon jedenfalls unberührt.

M. Untervermietung

Dem Mieter ist jede Art der teilweisen, längstens jedoch tagweisen Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjektes oder von Teilen desselben an Dritte gestattet, wobei der Mieter in die Untermietverträge jedenfalls eine Klausel aufzunehmen hat, nach der der Untermietvertrag spätestens zugleich mit Beendigung des vorliegenden Vertrages aus welchem Grund auch immer endet. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund widerrufen; ein solcher liegt insbesondere vor, wenn die Erfüllung des Mietvertrages oder der Wert oder die Verwertbarkeit des Mietobjektes beeinträchtigt werden könnte oder derartige Rechtsverhältnisse nicht spätestens mit Auflösung bzw. Kündigung dieses Mietvertrages enden. Die Zustimmung zu Untervermietungen, die im Rahmen der §§ 128 lit. a und c Schulorganisationsgesetz erfolgen, kann – sofern der Mieter seine Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag erfüllt – nicht widerrufen werden.. Die Haftung des Mieters aus diesem Vertrag wird durch die Begründung von derartigen Rechtsverhältnissen nicht berührt. Der Mieter wird den Vermieter von allfälligen Ansprüchen der Untermieter oder sonst Nutzungsberechtigter freihalten und haftet für deren Verhalten wie für Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 1313a ABGB.

N. Steuern und Lasten

Alle mit dem Abschluss, der Änderung und Durchführung dieses Vertrages zusammenhängenden Kosten, Gebühren und Abgaben, insbesondere die Rechtsgeschäftsgebühren, trägt der Mieter. Die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung hat jede Partei selbst zu tragen.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter alle Steuern, Abgaben, Gebühren sowie Lasten jeder Art, die dem Vermieter in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Mietobjektes erwachsen, zu vergüten. Der Vermieter wird dem Mieter zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen unter Nachweis der Erhebungsgrundlage eine diesbezügliche Rechnung ausstellen, die innerhalb von 8 Tagen auf das vom Vermieter angegebene Konto zu begleichen ist.

O. Kaufoption des Mieters

1. Der Vermieter wird dem Mieter über dessen schriftliche Aufforderung (brieflich, fernschriftlich oder per Telekopie) bei Ablauf des vom Mieter abgegebenen Kündigungsverzichtes (Kaufstichtag) das Mietobjekt zum Kauf anbieten, sofern der Mietvertrag nicht vorher beendet wurde. Gleiches gilt falls der Mieter das Kaufangebot des Vermieters nicht längstens 14 Tage vor dem Kaufstichtag annimmt.
2. Der Kaufpreis entspricht im Hinblick auf die in Punkt D. dargestellte Amortisation der Finanzierungsanteile des Bundes zum Kaufstichtag bei Vertragserfüllung EUR 1,--.
3. Der Verkauf des Mietobjektes erfolgt jeweils unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung und Haftung des Vermieters, insbesondere auch hinsichtlich allfälliger Kontaminationen. Das Mietobjekt ist jedoch frei von bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten zu übergeben, sofern die Lasten nicht bereits mit Abschluss dieses Vertrages bestanden, aufgrund rechtsgeschäftlicher Akte des Mieters oder mit dessen Zustimmung begründet wurden. Weiters hat der Mieter alle Pflichten des Vermieters, die im Zusammenhang mit dem Mietobjekt stehen, zum Kaufstichtag

ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen und den Vermieter von allen Ansprüchen Dritter freizustellen. Insbesondere hat der Mieter dabei auf eigene Kosten mit schuldbefreiender Wirkung für den Vermieter in allfällige Dienstbarkeitsverträge, Bestandverträge, Wohnungseigentumsverträge etc. einzutreten.

4. Die mit dem Abschluss des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, insbesondere auch Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühren und Notarkosten, sind vom Mieter zu tragen.
5. Der Kaufpreis ist zum Kaufstichtag zur Zahlung fällig, die Bezahlung bzw. der Ersatz aller Nebenkosten, insbesondere der Grunderwerbsteuer, ist vom Mieter bei Abschluss des Kaufvertrages sicherzustellen. Allenfalls erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Mieter auf seine Kosten einzuholen und er trägt das Risiko ihrer allfälligen Nichterteilung.
6. Der Mieter kann den Verkauf des Mietobjektes nur verlangen, wenn der Mietvertrag ordnungsgemäß erfüllt wurde.
7. Solange der Mieter die ihm in diesem Punkt O. eingeräumte Kaufoption nicht ausübt, ist er berechtigt, die Liegenschaft samt Mietobjekt ohne Leistung einer Miete (jedoch unter Tragung sämtlicher Kosten im Zusammenhang mit der Liegenschaft, wie z.B. Betriebs- Instandhaltungs- und Instandhaltungskosten, in Bestand zu behalten. (siehe auch Pkt. II.2.h. der Finanzierungsvereinbarung).

P. Schlussbestimmungen

1. Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, dass auf dieses Vertragsverhältnis die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes, BGBl. Nr. 7/1997 in der jeweils geltenden Fassung nicht anzuwenden sind.
2. Eine etwaige Berater- oder Erfolgschaftung des Vermieters ist ausgeschlossen.
3. Der Vermieter ist berechtigt, seine Forderungen an seine Refinanzierungsinstitute abzutreten, ohne dass dadurch dem Mieter Mehrkosten erwachsen..
4. Der Bestand dieses Vertrages wird durch die allfällige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung am ehesten entspricht, zu ersetzen. Dasselbe gilt für eine ergänzungsbedürftige Lücke des Vertrages.
5. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nur gültig, wenn sie von den Vertragsparteien nachträglich gegenseitig schriftlich bestätigt werden. Mit diesem Vertrag werden allfällige frühere Vereinbarungen aufgehoben. Eine Abänderung dieser Bestimmung kann nur schriftlich erfolgen.
6. Ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag ist das jeweils sachlich und örtlich für die maßgebliche Geschäftsadresse des Vermieters zuständige Gericht.
9. Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beidseitig auf die Rechtsnachfolger über. Der Vermieter und der Mieter sind nur dann berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag abzutreten, wenn der jeweils andere Vertragspartner dem zustimmt.

St. Pölten, am

, am

.....
 "....."
 "....."

.....
 "....."
 "....."

Beilagen:

Baubeschreibung (Beilage 1)

Vertragsdauer (Monate)	a) Monatsentgelt x Dauer b) Einmalige Leistung c) Summe a) und b)		Gebühr gem. § 33 TP 5 GebG: 1 % von c)	
36	a) € ".....". b) € ".....". c) € ".....".		€ ".....".	
Datum der Be- rechnung →	".....".	Steuer Nummer Referats Nummer	".....". ".....".	

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

Stadtgemeinde Neulengbach

3040 Neulengbach, Kirchenplatz 82

im Folgenden kurz „**Baurechtsgeber**“ genannt, einerseits

und der

Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.

3109 WSt. Pölsen, Landhausplatz 1

FN 258403 f, LG St. Pölsen

im Folgenden kurz „**Baurechtsnehmerin**“ genannt, andererseits

wie folgt:

Präambel

Der Baurechtsgeber, die Stadtgemeinde Neulengbach ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 185 Grundbuch 19737 Neulengbach, Bezirksgericht Neulengbach, derzeit bestehend aus dem Gst. Nr. 11. Gegenstand des Baurechtes ist die Liegenschaft EZ 185, welche nach Durchführung des Teilungsplanes des DI Günter Wagensommer vom 03.11.2008 GZ 6163A aus den Grundstücken 11/1 und 11/3 im Ausmaß von 30.947 m² besteht.

I.

Baurechtsbestellung, Dauer des Baurechts

Der Baurechtsgeber bestellt an der in der Präambel genannten Liegenschaft der Baurechtsnehmerin ein Baurecht nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes RGBL 1912/86, zuletzt geändert durch BGBl 1990/258, für den Zeitraum von 99 Jahren ab Einlangen des Ansuchens um Eintragung des Baurechts im Grundbuch 19737 Neulengbach Bezirksgericht Neulengbach.

II.

Baurechtsinhalt

Die Baurechtsbestellung erfolgt zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes des ORG Neulengbach. Kraft dieses Baurechts ist die Baurechtsnehmerin bzw. sind ihre Rechtsnachfolger im Baurecht jedoch auch berechtigt, auf den oben angeführten Grundstücken andere Baulichkeiten entsprechend der gegebenen baurechtlichen Widmung zu errichten, umzubauen oder zu erweitern und die für deren Benützung erforderlichen Einrichtungen und Vorkehrungen zu schaffen. Sämtliche Abänderungen, Aufstockungen, Erweiterungen und Zubauten des Bauwerkes werden als Zugehör des Baurechtes angesehen und teilen das rechtliche Schicksal des Bauwerkes. Insofern der Baurechtsgeber im Zusammenhang mit diesem Vertrag im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung (im Unterschied zur Hoheitsverwaltung: z.B. als Baubehörde), wird er stets alle erforderlichen Genehmigungen erteilen und Urkunden fertigen, die für die Errichtung, Nutzung und bauliche Veränderung des Bauwerkes und aller für dessen Benützung vorteilhafter Anlagen (Zufahrtsstraßen, Gas-, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen, etc.) erforderlich sind und andernfalls die Baurechtsnehmerin diesbezüglich schad- und klaglos halten.

Die Baurechtsnehmerin ist aber jedenfalls berechtigt, das zum Baurecht gehörige Grundstück bzw. jegliche Baulichkeit darauf auch ohne Zustimmung des Baurechtsgebers an dritte Personen zu jedem der Baurechtsnehmerin genehmen Bedingungen auch zum Zwecke der Errichtung von im Eigentum von Dritten stehenden Superädifikaten in Bestand zu geben, oder das Baurecht an Dritte zu übertragen.

III.

Bauzins

Als Bauzins wird ein jährlicher Betrag von Euro 45.000,-- vereinbart. Der Bauzins ist von der Baurechtsnehmerin bis längstens 31.12. eines jeden Kalenderjahres, erstmals anteilig ab dem auf die grundbücherliche Einverleibung des Baurechtes nächstfolgenden Monatsersten, kosten- und spesenfrei an den Baurechtsgeber zu bezahlen. Soweit das Baurecht der Baurechtsnehmerin nicht für das volle Kalenderjahr zukommt, ist der Bauzins lediglich anteilig zu entrichten.

V.

Steuern, Abgaben, Kosten

Sämtliche Steuern, Abgaben, Gebühren sowie alle sonstigen Kosten, die auf das mit dem Baurecht belastete Grundstück und auf die Bauwerke entfallen, einschließlich der auf das Baurecht entfallenden Grundsteuer sind während der Vertragsdauer von der Baurechtsnehmerin aus eigenem und ohne Rückersatzanspruch gegenüber dem Baurechtsgeber zu begleichen.

VII.

Gewährleistung

Der Baurechtsgeber haftet dafür, dass auf dem vertragsgegenständlichen Grundstücken keine wie immer gearteten bürgerlichen oder außerbürgerlichen Pflichten und Lasten haften, sowie insbesondere, dass auch keine Steuer- oder Abgabenrückstände, die der Baurechtsgeber bis zum vereinbarten Stichtag zu tragen hat, unbeglichen bleiben und dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft auch sonst frei von außerbürgerlichen Bestand- und Benützungsrechten, Dienstbarkeiten usw. ist. Ausgenommen davon ist die zu C-LNR 6a eingetragene Dienstbarkeit für den Abwasserverband Anzbach-Laabental sowie jene bürgerlichen oder außerbürgerlichen Dienstbarkeiten, die sich aus dem zwischen dem Baurechtsgeber und S.D. Mag. Gundakar Prinz von und zu Liechtenstein abgeschlossenen Tauschvertrag vom Dezember 2008, ergeben. Weiters leistet der Baurechtsgeber für die bestehende flächenwidmungsplanmäßige Grundwidmung als Bauland Gewähr.

Der Baurechtsnehmerin ist der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten, Fachgebiet Anlagenrecht, Aktenzeichen PLW2-BA-07115 vom 24.03.2010 über – den Baurechtsgegenstand betreffende - Vorschreibung von Nachsorgemaßnahmen bekannt. Der Baurechtsgeber haftet für die Erfüllung sämtlicher darin angeführten Verpflichtungen und für alle Nachteile, die in Folge der im Rahmen des Verfahrens festgestellten Kontaminierungen, sich allenfalls noch in Zukunft herausstellen könnten. Darüber hinaus erklärt der Baurechtsgeber, dass das gegenständliche Grundstück mit keinen Abfällen und sonstigen Stoffen jeglicher Art – insbesondere mit keinen gefährlichen Abfällen und Altölen – belastet ist, die einer besonderen abfallwirtschaftlichen Behandlung, Entsorgung oder Lagerung bedürfen. Gegen allfällige diesbezügliche Ansprüche, insbesondere der Wasserrechtsbehörde, wird der Baurechtsgeber die Baurechtsnehmerin schad- und klaglos halten. Diese Haftung bezieht sich jedoch nur auf Bodenverunreinigungen, die vor Beginn der Baumaßnahmen verursacht worden sind.

VIII.

Nutzen / Gefahrenübergang

Die mit dem Baurecht verbundenen Nutzen und Lasten sowie Schäden und jegliche zufällige Ereignisse an den in Ausübung des Baurechtes errichteten Baulichkeiten treffen ab Vertragsbeginn gemäß Punkt. I. die Baurechtsnehmerin. Weiters wird festgehalten, dass das im Punkt I. des Vertrages genannte Grundstück bereits mit Beginn der Bauführung an die Baurechtsnehmerin übergeben wurde.

IX.

Erlöschen des Baurechts

Das Baurecht erlischt

1. durch Zeitablauf oder
2. wenn ein allenfalls vereinbarter Bauzins für mindestens zwei aufeinanderfolgende Kalenderjahre nicht bezahlt wird, mit Ablauf des letzten Tages dieses zweiten Kalenderjahres aufgrund mindestens 2 Monate vorangehender darauf gerichteter schriftlicher Erklärung des Baurechtsgebers an die Baurechtsnehmerin.

X.

Folgen des Erlöschens

Bei Erlöschen des Baurechtes finden die Bestimmungen des § 9 BauRG Anwendung. Sollte zwischen den Vertragsteilen Meinungsverschiedenheiten über den Bauwert bestehen, ist auf Antrag eines Vertragsteiles vom Präsidenten der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger zu bestellen. Dieser hat mit verbindlicher Wirkung für beide Vertragsteile ein Gutachten über den vorhandenen Bauwert zu erstellen. Die Kosten des Gutachters tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

XI.

Aufsandung

1. Der Baurechtsgeber die Stadt Neulengbach erteilt sohin seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen auch auf alleinigen Antrag der Baurechtsnehmerin auf Grund dieses Baurechtsvertrages, im Grundbuch 19737 Neulengbach folgende Grundbuchshandlungen vorgenommen werden.
 - 1.1 **Im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 185 Grundbuch 19737 Neulengbach Bezirksgericht Neulengbach, mit den Grundstücken Nr. 11/1 und 11/3 die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 99 Jahren ab Einlangen des Ansuchens um Eintragung des Baurechts an der zu eröffnenden Baurechtseinlage;**
 - 1.2 **Die Eröffnung einer Baurechtseinlage für das Baurecht und in deren Eigentumsblatt die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 99 Jahren ab Einlangen des Ansuchens um Eintragung des Baurechts für die Baurechtsnehmerin, zur Gänze.**

XII.

Kosten und Auslagen

Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich Grunderwerbsteuer hat die Baurechtsnehmerin zu tragen. Der

Vertrag wurde von den Parteien selbst errichtet, sodass Kosten dafür nicht anfallen. Allfällige Kosten für rechtsfreundliche Beratung oder Vertretung trägt jede Partei selbst.

XIII.
Inländereigenschaft

Die vertretungsbefugten Organe der Baurechtsnehmerin erklären an Eides Statt, dass die Baurechtsnehmerin ihren Sitz im Inland oder an einem gleichgestellten Ort hat, und sich ihr Stamm- bzw. Eigenkapital überwiegend in inländischen oder gleichgestellten Besitz befindet.

XIV.
Vertragsänderungen oder -ergänzungen, Gerichtsstand, sonstiges

Änderungen oder Ergänzungen des vorliegenden Vertrages sowie auch ein Abgehen von diesem Formerfordernis bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. An Stelle der unwirksamen oder allenfalls fehlenden Bestimmung des Vertrages tritt jene gesetzlich zulässige Bestimmung, die dem wirtschaftlichen Zweck der weggefallenen oder fehlenden Bestimmung am ehesten entspricht.

Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärungen der Vertragsparteien vom Grundbuchgericht oder im Rahmen behördlicher Genehmigungsverfahren gefordert oder sonst erforderlich werden, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der notwendigen Form abzugeben.

Diese Urkunde wird in einer Ausfertigung errichtet, welche die Baurechtsnehmerin erhält. Der Baurechtsgeber erhält eine Abschrift und ist berechtigt, auf seine Kosten weitere einfache oder beglaubigte Abschriften vom Original anzufordern.

Als ausschließlicher Gerichtsstand wird das für den Sitz der Baurechtsnehmerin sachlich und örtlich zuständige Gericht in St.Pölten vereinbart.

St. Pölten, am

Neulengbach, am

.....
Baurechtsnehmerin

.....
Baurechtsgeber

LEASINGVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.

FN 258403f LG St.Pölten

Landhausplatz 1

3101 St. Pölten

und der

Stadtgemeinde Neulengbach

Kirchenplatz 82

3040 Neulengbach

am heutigen Tage wie folgt:

Präambel

Es ist vom Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur in Aussicht gestellt, dass die „Verbundlichung“ des Mietobjektes bereits mit Fertigstellung/Übergabe des Mietobjektes mit September 2010 erfolgt.

Die Parteien dieser Vereinbarung haben sich für den Fall, dass es nicht mit Fertigstellung/Übergabe des Mietobjektes bereits zu einer Verbundlichung kommen sollte, bereits im Vorfeld darauf verständigt, diesen Leasingvertrag abzuschließen, der mit dem Zeitpunkt der Verbundlichung ohne dass es einer Kündigung bedürfte, aufgelöst wird.

1. Mietobjekt

1. Mietobjekt ist die Liegenschaft EZ 185, des Grundbuches 19737 mit dem Grundstück Nr. 11/1 und 11/3, lt. Teilungsplan GZ 6163A im Ausmaß von 30.947 m², sowie das vom Vermieter im Einvernehmen mit den Mietern darauf zu errichtende Bauwerk.
2. Der Vermieter wird an der unter Absatz 1 näher bezeichneten Liegenschaft unter Mitwirkung des Mieters zu den dem Mieter bekannten und genehmigten Bedingungen ein Baurecht begründen und auf dieser Liegenschaft im Einvernehmen mit dem Mieter Gebäude und Anlagen (Baurechtszugehör) errichten und dem Mieter die Liegenschaft samt diesen Gebäuden und Anlagen im Rahmen des Mietvertrages zur Nutzung als Schule überlassen.
3. Dem Mieter sind die Vertragsbedingungen des Baurechtsvertrages und sämtlicher Werkverträge bekannt.

2. Beginn und Dauer des Mietvertrages

1. Der Mietvertrag beginnt mit allseitiger Unterzeichnung dieses Vertrages und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Der Mietvertrag kann von beiden Vertragspartnern unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalenderjahres unter Bedachtnahme auf Absatz 2. gekündigt werden. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief

zu erfolgen, sofern nicht zwingende gesetzliche Regelungen eine andere Form (z.B. gerichtliche Aufkündigung) vorschreiben (ordentliche Kündigung).

2. Der Mieter verzichtet ab dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes und in der Folge auf die Dauer von 25 Jahren ab dem auf die Übergabe des Mietobjektes folgenden Kalendermonat auf das Recht der Kündigung (Grundvertragsdauer), sodass seitens des Mieters die erstmalige ordentliche Kündigung unter Einhaltung der unter Absatz 1. bezeichneten Kündigungsfrist in Abweichung von dem unter Absatz 1. vereinbarten Kündigungstermin frühestens zum Ablauf der Dauer dieses Kündigungsverzichtes zulässig ist.

3. Übergabe des Mietobjektes

1. Die Übergabe des Mietobjektes erfolgt durch die tatsächliche Übernahme durch den Mieter. Als für den Vermieter unverbindlicher voraussichtlicher Übergabezeitpunkt wird der 01.09.2010 vereinbart.
2. Der Vermieter hat den Mieter mindestens vier Wochen im Voraus schriftlich vom Übergabetermin zu verständigen. Anlässlich der Übergabe ist ein Protokoll anzufertigen, in dem der Tag der Übergabe und etwaige Mängel des Mietobjektes sowie die zur Behebung der Mängel vorgesehenen Maßnahmen unter Terminsetzung festzuhalten sind. Der Mieter ist jedenfalls dann zur Übernahme verpflichtet, wenn er ordnungsgemäß verständigt worden ist und das Mietobjekt objektiv benutzbar ist, oder wenn er Teile des Mietobjektes bereits nutzt.

Die objektive Benutzbarkeit ist auch bei Vorliegen von Mängeln dann gegeben, wenn das Mietobjekt zum Gebrauch für den unter Punkt 1. Absatz 2. vereinbarten vertragsgegenständlichen Zweck objektiv geeignet ist. Erfolgt eine gemeinsame Schlussbegehung oder Protokollierung aus einem nicht ausschließlich vom Vermieter zu vertretenden Grund nicht, gilt das Mietobjekt als an dem vom Vermieter bekannt gegebenen Übernahmetag übergeben.

3. Wird das Mietobjekt nicht rechtzeitig oder ordnungsgemäß bereitgestellt, berechtigt dies den Mieter nicht, vom Mietvertrag zurückzutreten, diesen vorzeitig aufzulösen oder die Zahlung der Miete gänzlich oder teilweise zu verweigern.
4. Teilübergaben sind einvernehmlich möglich. Die Vorschreibung von Mieten erfolgt jedoch erst mit der vollständigen Übergabe des Mietobjektes. Für teilweise übergebene Mietobjekte sind vom Mieter daher weiterhin ausschließlich die Zahlungen gemäß Punkt 7. dieses Vertrages zu leisten.

4. Gesamtinvestitionskosten

1. Die Gesamtinvestitionskosten bestehen aus sämtlichen für bzw. im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft und der Errichtung bzw. dem Erwerb des Mietobjektes sowie der Finanzierung dieser Aufwendungen anfallenden Kosten und Gebühren, insbesondere Grund- und Grundnebenkosten, Grunderwerbsteuer, Rechtsanwalts- bzw. Notarskosten, Rechtsgeschäftsgebühren, Abgaben einschließlich Barauslagen, Finanzierungskosten (Rechtsgeschäftsgebühren und sonstige Nebenkosten in Zusammenhang mit der Refinanzierung), Zwischenfinanzierungszinsen gemäß Punkt 7 sowie Eintragungsgebühren und den Kosten für die baukaufmännische Abwicklung gemäß Punkt 5. Absatz 6. Die vom Vermieter aufzuwendenden Gesamtinvestitionskosten dürfen den Betrag von EUR 15 Mio. nicht überschreiten.

Nach vorläufiger Berechnung des Mieters betragen die Gesamtinvestitionskosten exklusive Einrichtung EUR 11,8 Mio. netto (vorläufige Gesamtinvestitionskosten; Kostenbasis 03/2009).

Stellt sich nach Vorliegen der Endabrechnung heraus, dass die ursprünglich berechneten Gesamtinvestitionskosten EUR 14 Mio. netto überschreiten, ist der Mieter verpflichtet, den übersteigenden Betrag bzw. alle übersteigenden Kosten zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer binnen 14 Tagen ab Vorschreibung durch den Vermieter als nicht rückzahlbaren verlorenen Baukostenzuschuss an den Vermieter zu bezahlen, sofern sich nicht der Vermieter bereit erklärt, diesen Mehrbetrag zu den Konditionen dieses Mietvertrages in die Gesamtinvestitionskosten und somit in die Berechnung des Leasingentgelts gemäß Punkt 5. einzubeziehen.

Förderungen und/oder Baukostenzuschüsse werden zum Zeitpunkt ihres Einlangens auf dem Konto des Vermieters gesamtinvestitionskostenmindernd berücksichtigt.

2. Die endgültigen Gesamtinvestitionskosten werden nach Abschluss des Erwerbs- und Errichtungsvorganges und Übergabe des Mietobjektes festgestellt (Endabrechnung) und bestehen aus sämtlichen im Zusammenhang damit stehenden und vom Vermieter aufgewendeten Kosten.
3. Bewegliche Wirtschaftsgüter und bewegliche Betriebsvorrichtungen sind keinesfalls Gegenstand dieses Vertrages. Bei Übergabe des Mietobjektes spätestens jedoch bei Feststellung der endgültigen Gesamtinvestitionskosten (Endabrechnung) sind die beweglichen Wirtschaftsgüter vom Mieter oder einem vom Mieter namhaft gemachten Dritten, zu erwerben. Der Kaufpreis für diese beweglichen Wirtschaftsgüter ist sofort nach Rechnungslegung durch den Vermieter fällig. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter Zinsen gemäß Punkt 7. zu ersetzen, die sich aus einer Vorfinanzierung des Ankaufs durch den Vermieter ergeben.

5. Miete

1. Basis für die Berechnung der endgültigen Miete und des kalkulatorischen Restwertes ist die dem Mieter nach Abschluss des Erwerbs- und Errichtungsvorganges und Übergabe des Mietobjektes vom Vermieter zu übermittelnde Endabrechnung. Ab dem auf die Übergabe des Mietobjektes folgenden Kalendermonat bis zur Endabrechnung leistet der Mieter dem Vermieter für das Mietobjekt eine vorläufige halbjährliche Miete auf Basis der erwarteten Gesamtinvestitionskosten zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer.
2. Die ab Übergabe des Mietobjektes zu bezahlende vorläufige halbjährliche Miete wird auf der Grundlage der vom Mieter berechneten vorläufigen Gesamtinvestitionskosten, einer jährlichen kalkulatorischen Abschreibung von 3,33 % auf die abnutzbaren Teile des Mietobjektes und des sich daraus ergebenden vorläufigen kalkulatorischen Restwertes in Höhe von EUR 572.121,-- sowie des hier zugrunde liegenden kalkulatorischen Zinssatzes von 1,747 % per anno halbjährlich dek. kal/360 (=Ausgangsbasis gemäß Punkt 6. Absatz 1. zuzüglich Aufschlag von 0,77 %-Punkten per anno halbjährlich dek. kal/360) mit EUR 303.390,64 zzgl. Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, errechnet. Weichen die endgültigen von den vorläufigen Gesamtinvestitionskosten ab, werden sämtliche Mieten einschließlich allfälliger Kautionszahlungen unter Zugrundelegung des diesem Vertrag zugrunde liegenden Kalkulationssatzes sowie des aufgrund der geänderten Gesamtinvestitionskosten neu zu errechnenden kalkulatorischen Restwertes bezogen auf den der Übergabe des Mietobjektes nächstfolgenden Monatsersten neu berechnet.
3. Überzahlungen werden mit laufenden Vorschreibungen von Mieten und allfälligen Kautionszahlungen gegenverrechnet. Sind die bereits beglichenen Mieten und allfällige Kautionszahlungen niedriger als die endgültigen, ist der gesamte sich aus der Differenz zwischen der alten und der neuen Berechnung ergebenden Betrag (Mieten und Kautionszahlung)

gemeinsam mit der nächsten fälligen Miete einschließlich einer allfälligen Kautionszahlung vorzuschreiben und zur Zahlung fällig.

4. Die Miete zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist unabhängig von einer Vorschreibung jeweils halbjährlich im voraus zur Zahlung fällig und gilt als fristgerecht entrichtet, wenn sie am 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres auf dem vom Vermieter bekannt zu gebenden Konto spesen- und abzugsfrei eingelangt ist. Wird das Mietobjekt nach dem 1. eines Monats übergeben, so wird die Miete erstmals für den der Übergabe folgenden Kalendermonat vorgeschrieben.
5. Ändern sich die Gesamtinvestitionskosten oder verändern sich das Verhältnis Grundkosten zu Baukosten und/oder der Wert der kalkulatorischen Abschreibung durch Gesetz, Widmungs- bzw. Nutzungsänderung oder Verwaltungsübung, ist der Vermieter bei einer Änderung zu seinen Gunsten berechtigt bzw. bei einer Änderung zugunsten des Mieters verpflichtet, die Miete und den kalkulatorischen Restwert unter Anwendung der neuen Gesamtinvestitionskosten und/oder des neuen Abschreibungswertes neu festzusetzen. Ebenso sind Förderungen, Mietvorauszahlungen und am Beginn zu leistende Einmalkautionen bei der Kalkulation der Miete als gesamtinvestitionskostenmindernd anzusetzen.

Sofern durch die Änderung des AfA-Satzes oder Verschiebung des Verhältnisses Grundkosten zu Baukosten lediglich eine Verschiebung zwischen Mieten und Kautionen verursacht wird, stimmen die Vertragsparteien schon jetzt einer Umwidmung zu.

6. Zur Abdeckung der internen Kosten des Vermieters im Zusammenhang mit der Abwicklung des Investitionsvorhabens bezahlt der Mieter ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 0,5 % der endabgerechnete Gesamtinvestitionskosten, zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Bearbeitungsentgelt ist Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten.
7. Der Mieter ist während der Laufzeit des Vertrages berechtigt, dem Vermieter – auch mehrmals – die schriftliche Weisung bezüglich des Wahlrechtes gemäß § 6 Abs. 2 UStG (Regelbesteuerung bzw. Verzicht darauf) zu erteilen. Sollte der Vermieter auf Grund einer derartigen schriftlichen Weisung des Mieters, von diesem Wahlrecht Gebrauch machen, hat der Mieter dem Vermieter allfällig noch nicht berichtigte Vorsteuern sowie sonstige Kosten und Nachteile durch die nicht gegebene Vorsteuerabzugsberechtigung zu ersetzen. Das Wahlrecht des Mieters bezieht sich auch auf allfällige Bestimmungen, die der derzeitigen Regelbesteuerung inhaltlich nachfolgen.

6. Wertsicherung

1. Die Miete ist auf den derzeit in Tabelle 2.6 der Statistiken – Daten & Analysen der Oesterreichischen Nationalbank verlautbarten 6-Monats-EURIBOR (im Folgenden kurz als EURIBOR bezeichnet) bezogen, wobei als Ausgangsbasis der Wert vom 13.04.2010 (d.s. 0,953 % p.a.) halbjährlich dek. kal/360 vereinbart wird. Die Anpassung des Leasingentgeltes erfolgt zum 01.01. und 01.07. eines jeden Kalenderjahres dergestalt, dass der Zinsbestandteil der Miete entsprechend den Änderungen des 6-Monats-EURIBOR gemäß Tabelle 2.6 der „Statistiken – Daten & Analysen“ der Österreichischen Nationalbank geändert wird. Der der Mietberechnung zugrunde liegende Zinssatz ändert sich um denselben Absolutbetrag, wie sich der zum Anpassungszeitpunkt zuletzt verlautbarte Wert für den 15.11. (bei Anpassung 01.01.) bzw. für den 15.05 (bei Anpassung 01.07.) gegenüber dem Basiswert verändert hat.
2. Die erstmalige Anpassung der Miete erfolgt mit Übergabe des Mietobjektes.

3. Sollte die Österreichische Nationalbank in diesen Mitteilungen die Berechnungsweise des 6-Monats-EURIBOR nach Art und/oder Umfang ändern oder diese nicht mehr veröffentlichen, so ist als Grundlage für die Berechnung der Anpassung die Interbankrate heranzuziehen, die von jener Stelle veröffentlicht wird, die die ursprüngliche Berechnungsweise der Österreichischen Nationalbank fortsetzt. Ist eine solche Stelle nicht vorhanden, so ist als Maßstab der Berechnung eine von einer anderen offiziellen Stelle oder von einer namhaften österreichischen Bank mitgeteilte Interbankrate heranzuziehen.
4. Sollten nachweisliche direkte Änderungen der Bestimmungen gemäß Basel II oder ähnlicher Vorschriften sowie Bestimmungen über das Haftkapital sowie direkte und indirekte Steuern auf diesen Vertrag, eingeführt werden, die Einfluss auf die Kalkulation der Miete haben, ist der Vermieter bei einer Änderung zu seinen Gunsten berechtigt bzw. bei einer Änderung zugunsten des Mieters über Aufforderung des Mieters verpflichtet, die Miete einschließlich allfälliger Kautionszahlungen entsprechend anzupassen.

7. Zahlungen vor Übernahme des Mietobjektes

Bis zur Vorschreibung der ersten vorläufigen Miete werden vom Vermieter den Gesamtinvestitionskosten vierteljährlich im Nachhinein jeweils am 31.03., 30.06., 30.09., und 31.12. Zwischenfinanzierungszinsen hinzugerechnet („Kapitalisierung“), deren jeweilige Höhe sich aus der Verzinsung der bis zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres jeweils vom Vermieter aufgewendeten Investitionskosten mit dem 3 Monats-Euribor gemäß Tabelle 2.6 der „Statistiken – Daten & Analysen“ der Österreichischen Nationalbank d.s 0,644 % (3-Monats-Euribor vom 13.04.2010 = Basiswert) zuzüglich 77 %-Punkte per anno vierteljährlich. dek. kal/360 (Zwischenfinanzierungszinssatz) errechnen. Die Anpassung dieses Zwischenfinanzierungszinssatzes erfolgt vierteljährlich mit 1.1., 1.4., 1.7., und 1.10. (=Anpassungstichtag) in der Form, dass der Zwischenfinanzierungszinssatz um denselben Absolutbetrag geändert wird, um den sich der 3 Monats-Euribor 2 Bankarbeitstage vor Anpassungstichtag gegenüber dem Basiswert verändert hat. Förderungen, Mietvorauszahlungen und am Beginn zu leistende Einmalkautionen sind jeweils zum Zeitpunkt ihres Einlangens auf dem Konto des Vermieters investitionskostenmindernd anzusetzen.

8. Betriebskosten

1. Sämtliche das Mietobjekt betreffenden Betriebskosten samt allfälliger Umsatzsteuer gehen zu Lasten des Mieters und sind von ihm grundsätzlich direkt zu begleichen. Etwaige dem Vermieter vorgeschriebene und von diesem bezahlte Betriebskosten sind diesem seitens des Mieters binnen 8 Tagen nach Vorschreibung durch den Vermieter zu ersetzen.
2. Unter Betriebskosten sind alle Aufwendungen zu verstehen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb und die Nutzung des Mietobjektes erforderlich sind. Zu diesen Aufwendungen gehören insbesondere:
 - a) die Wasser- und Kanalbenützungsgebühren,
 - b) die Grundsteuern und allfällige Bodenwertabgaben,
 - c) die Kosten für die Mülltrennung, Müllabfuhr inklusive Altpapierbeseitigung und Beseitigung sonstiger Reststoffe wie Altglas etc., Entsorgung von Abfällen, die nicht durch die Müllabfuhr entsorgt werden,
 - d) die Kosten für Schädlingsbekämpfung
 - e) die Kosten für die Behebung von Kanalverstopfungen,
 - f) die Kosten der Kaminkehrung,

- g) die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung der elektrischen Einrichtungen des Mietobjektes und aller angeschlossenen Nebenanlagen einschließlich der Kosten des erforderlichen Ersatzes von Beleuchtungskörpern,
- h) die für das Mietobjekt eventuell vorgeschriebenen Gebrauchsgebühren,
- i) die Kosten für den Betrieb und die Erhaltung aller technischen Einrichtungen, wie Heizung, Be- und Entlüftung, Klimatisierung, Warmwasser- und Aufzugsanlagen etc.,
- j) die der Ausstattung und Verschönerung des Mietobjektes dienenden Einrichtungen samt ihrer Wartung,
- k) die Kosten der Betreuung und Wartung der Innen- und Außenanlagen,
- l) die Kosten einer etwaige Bewachung u. dgl.,
- m) die Kosten der Reinigung, Schneeräumung und Streuung für Parkplätze, Fahr- und Gehwege.
- n) die Kosten allfälliger vom Vermieter abgeschlossener Versicherungen,
- o) die Kosten für allfällige Hausverwaltung, sofern der Mieter deren Beauftragung schriftlich zugestimmt hat,
- p) Kosten für die Grundstückbenutzung (Bauzins samt Nebenkosten).

9. Gebrauch und Instandhaltung

1. Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt uneingeschränkt zu nützen, wobei der Vermieter zur Kenntnis nimmt, dass das Mietobjekt als Schule genutzt wird. Jede Änderung dieses Verwendungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter wird den Vermieter jeweils umgehend bezüglich bevorstehender oder bereits eingetretener Umweltgefährdungen durch Errichtung oder Betrieb einer Anlage oder durch sonstige Tätigkeiten und bei Einleitung von behördlichen Verfahren hinsichtlich des Verdachtes von Umweltgefährdungen informieren.
2. Die Veranlassung einer allfälligen Betriebsanlagengenehmigung gemäß §§ 74 ff GewO ist ausschließlich vom Mieter wahrzunehmen. Bau- und Betriebsauflagen, die sich aus dem Verwendungszweck des Mietobjektes ergeben sowie alle das Mietobjekt betreffenden behördlichen Aufträge, Auflagen und Bewilligungen, insbesondere auch Aufträge im Zusammenhang mit allfälligen Kontaminationen der Liegenschaft und Ablagerungen auf der Liegenschaft sind vom Mieter unmittelbar auf seine Kosten zu erfüllen bzw. einzuholen. Der Mieter ist weiters verpflichtet, die entsprechenden Normen bezüglich Mülltrennung und -entsorgung einzuhalten. Der Mieter wird hierfür - unbeschadet des Rechtes des Vermieters, allenfalls auch selbst die Erfüllung solcher Aufträge und Auflagen zu veranlassen bzw. Bewilligungen (z.B. Benützungsbewilligung) einzuholen - zum verantwortlichen Beauftragten gemäß § 9 Absatz 2 VStG bestellt. Nutzungsbeschränkungen und Rechte Dritter, die sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Bundesstraßengesetz, Telekommunikationswegegesetz) oder aus den Grundstücksverträgen (z.B. Dienstbarkeiten, Unterlassungspflichten) ergeben, sind – auch wenn sie den Vermieter treffen – vom Mieter ohne Anspruch gegen den Vermieter zu beachten. Der Mieter hat alle im Zusammenhang mit dem Verwendungszweck und der tatsächlichen Verwendung des Mietobjektes stehenden gesetzlichen Bestimmungen (einschließlich Verkehrssicherungspflichten), behördliche Anordnungen und Auflagen zu beachten und das Mietobjekt so zu gebrauchen, dass Dritte hieraus keinen Schaden erleiden können.
3. Der Mieter ist zur Vornahme baulicher Änderungen und Adaptierungen, auch baulicher Art, am Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt. Der Vermieter wird die Zustimmung erteilen, wenn die baulichen Änderungen für die Erreichung des Verwendungszweckes erforderlich und nützlich sind und dadurch der Wert des Mietobjektes nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Etwaige behördliche Bewilligungen (Baubewilligung etc.) sind vom Mieter auf seine Kosten vorweg einzuholen. Bauliche Investitionen, Veränderungen bzw. Adaptierungen des Mieters, die mit dem Mietobjekt niet- und nagelfest verbunden sind, gehen entschädigungslos in das Ei-

gentum des Vermieters über. Alle übrigen baulichen Investitionen, Veränderungen bzw. Adaptierungen sind bei Beendigung des Mietvertrages je nach Wahl des Vermieters unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu entfernen, oder im Mietobjekt zu belassen.

4. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln, es auf eigene Kosten in gutem, funktionsfähigem und brauchbarem Zustand zu erhalten und sämtliche am Mietobjekt notwendig werdenden Erhaltungs-, Instandsetzungs-, Wiederherstellungsarbeiten auf eigene Kosten ohne Ersatzanspruch durchführen zu lassen. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, die Heizungs-, Belüftungs- und Entlüftungsanlagen, ferner sämtliche Elektro- und Wasserinstallationen stets in betriebsfähigem und behördlich vorgeschriebenem Zustand zu erhalten und diese erforderlichenfalls unverzüglich sach- und fachgemäß auf eigene Kosten instand setzen zu lassen. Diesbezügliche Kontrollberichte sind, soweit sie üblich und vorgesehen sind, dem Vermieter über Verlangen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet, im Mietobjekt vorhandene Betriebsanlagen in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten und instand zu setzen sowie sämtliche Überprüfungen und Wartungen im Sinne der GewO durchzuführen. Diesbezügliche Kontroll- und Prüfberichte sind dem Vermieter auf Verlangen zur Verfügung zu stellen.

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß den Bestimmungen dieses Absatzes nicht unverzüglich nach, so hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Der Mieter haftet für alle mittelbaren und unmittelbaren Schäden, die aus der nicht unverzüglichen Vornahme von Reparaturen, Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten entstehen.

5. Alle Arbeiten, die üblicherweise zu den Pflichten eines Hauswartes gehören, insbesondere die Betreuung und Wartung, Schneeräumung und Streupflicht, die Pflichten gem. § 93 StVO sowie die Bewachung und Reinigung des Mietobjektes obliegen dem Mieter. Der Mieter hat allen behördlichen Vorschriften einschließlich einer allfälligen Verkehrssicherungspflicht nachzukommen, auch solchen, die den Vermieter treffen und hat den Vermieter diesbezüglich frei von allen Ansprüchen Dritter zu stellen.
6. Dem Mieter ist es untersagt, gewerbliche Tätigkeiten auszuüben, die die Lagerung, Sammlung und das Vergraben von Abfällen zum Inhalt haben. Derartige Tätigkeiten werden vom Vermieter grundsätzlich nur nach Vorlage der erforderlichen Bewilligungen durch den Mieter und nach dem modernsten Stand der Technik gestattet, wobei sich der Vermieter aber die Versagung der Zustimmung und den jederzeitigen Widerruf vorbehält. Der Mieter ist bei Durchführung derartiger Tätigkeiten jedenfalls verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass keine Kontamination entsteht. Sollte eine Kontamination entstanden sein, ist der Mieter auch nach Beendigung dieses Vertrages verpflichtet, diese umgehend auf eigene Kosten zu beseitigen oder durch geeignete Dritte beseitigen zu lassen. Der Vermieter ist in jedem Fall der Beendigung des Mietvertrages auch berechtigt, eine Rücknahme des Mietobjektes vor vollständiger Beseitigung der Kontamination sowie auch vor dessen vollständiger Räumung von sonstigen Ablagerungen und Abfällen abzulehnen; darüber hinausgehende Ansprüche des Vermieters bleiben hievon unberührt. Als Kontamination gilt jede Verunreinigung von Liegenschaftsbestandteilen, insbesondere von Böden, Bauwerksbestandteilen und Grundwasserkörpern, mit Stoffen, von denen Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder für die Umwelt ausgehen oder ausgehen können.
7. Vom Mieter eingebrachte Maschinen, maschinelle Anlagen und Einrichtungsgegenstände können durch den Mieter bei Beendigung des Leasingverhältnisses entfernt werden, soweit dies ohne dauerhafte Schädigung des Mietobjektes möglich ist und bei der Entfernung verursachte Schäden durch befugte Professionisten fachgerecht behoben werden.

8. Der Mieter hat alle Kosten für zusätzliche Einrichtungen und Anlagen zu tragen, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften und behördlicher Anordnungen oder Auflagen erforderlich werden. Derartige Einrichtungen gehen sofort entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über. Bei Beendigung dieses Vertrages hat der Vermieter das Recht, die Entfernung bzw. Entsorgung dieser Einrichtung und Anlagen auf Kosten des Mieters zu verlangen.
9. Die vom Vermieter beauftragten Personen sind jederzeit berechtigt, das Mietobjekt während der Büro-, Geschäfts- oder Betriebszeiten des Mieters gegen Voranmeldung zu betreten. Bei Gefahr in Verzug ist das Betreten des Mietobjektes bei jeder Tages- und Nachtzeit möglich zu machen.
10. Der Mieter ist berechtigt, am Mietobjekt - soweit das behördlich zulässig ist und Rechte Dritter dadurch nicht beeinträchtigt werden - Reklameeinrichtungen im üblichen Ausmaß für eigene Zwecke anzubringen. Der Mieter hat alle diesbezüglichen Genehmigungen vor Anbringung der Reklameeinrichtungen einzuholen. Bei Beendigung dieses Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten herzustellen.
11. Zahlungsverpflichtungen des Mieters aus dem vorliegenden Vertrag werden nicht berührt, wenn die Benutzbarkeit des Mietobjektes ohne Verschulden des Vermieters vorübergehend behindert oder unmöglich wird.

10. Versicherung des Mietobjektes

1. Der Vermieter wird zum Schutz des Mietobjektes für die in Bau befindlichen Anlagen und Gebäude eine Bauwesen- sowie eine Bauherrenhaftpflichtversicherung und Bauwesenversicherung abschließen, deren Kosten Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten sind. Sofern der Vermieter dazu eine Aufforderung vom Mieter erhält, schließt der Vermieter auf Kosten des Mieters (gemäß Punkt 8.) eine ausreichende Grund- und Gebäudehaftpflichtversicherung sowie eine Feuer-, Sturm-, Wasserschaden- und Glasbruchversicherung auf Basis der jeweiligen Wiederherstellungskosten ab. Während der Dauer des Mietvertrages hat der Mieter den Vermieter unverzüglich jede Gefahrenerhöhung und jede Änderung, insbesondere jede Wertverbesserung und –minderung des Vertragsobjekts, welche Einfluss auf die Versicherungsverträge haben können, mitzuteilen.
2. Die Auswahl des Versicherungsinstituts erfolgt im Einvernehmen mit dem Mieter.

11. Gefahrtragung

1. Der Vermieter trägt die Gefahr der Beschädigung oder des Unterganges des Mietobjektes im Rahmen der vom Vermieter abgeschlossenen Versicherungen, sofern und soweit das eingetretene Risiko vom Versicherungsschutz umfasst ist; außerhalb dieses Umfangs trägt der Mieter sämtliche – auch außergewöhnliche – Gefahren, wie z.B. auch die Gefahr des zufälligen Untergangs oder Zerstörung durch Erdbeben, Krieg oder Terror.
2. Wird das Mietobjekt beschädigt oder zerstört und ist die Wiederherstellung bzw. Beseitigung der Schäden möglich, ist der Vermieter zur Wiederherstellung des Mietobjektes bzw. Beseitigung der Schäden nur dann und in dem Ausmaß verpflichtet, als ihm hierfür Versicherungsleistungen zufließen. Andernfalls wird das Mietobjekt vom Vermieter nur unter Bedingung wieder aufgebaut, dass sich der Mieter zur Übernahme aller die Versicherungsleistung übersteigenden Kosten verpflichtet.
3. Sollte im Falle der Zerstörung oder Beschädigung des Mietobjektes die Wiederherstellung bzw. Beseitigung der Schäden nicht möglich oder unwirtschaftlich sein, oder vom Mieter nicht ge-

wünscht werden, so ist das Erfüllungsinteresse des Vermieters analog Punkt XVI. Absatz 2. zu ermitteln und vom Mieter zu bezahlen; dem Vermieter zugeflossene Versicherungsleistungen und sonstige Verwertungserlöse werden analog Punkt 15. Absatz 3. zugunsten des Mieters angerechnet. Mit der Bezahlung des Betrages endet der Mietvertrag. Klargestellt wird, dass §§ 1112 und 1117 ABGB auf diesen Vertrag keine Anwendung finden.

12. Gewährleistung und Schadenersatz

1. Für den Erwerb bzw. für die Errichtung des Mietobjektes werden gesonderte Verträge (z.B. Kaufvertrag, Baurechtsvertrag, Bauwerkverträge) abgeschlossen. Das Risiko nicht ordnungsgemäßer Vertragserfüllung durch Dritte, die vom Mieter ausgewählt wurden oder deren Auswahl er zugestimmt hat, trägt der Mieter.

Der Mieter ist beauftragt, ermächtigt und verpflichtet, das Mietobjekt stets auf Gewährleistungsansprüche, Schadenersatzansprüche bzw. Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz aus den Grundstücks-, Planungs und Bauverträgen zu prüfen und von derartigen Ansprüchen den Vermieter zu verständigen. Der Mieter hat über Verlangen des Vermieters die Abtretung seiner Rechte gegenüber Dritten (nach Wahl des Vermieters auch nur zum Inkasso), insbesondere gegenüber Bauplanern, Bauausführenden, bauleitenden Zivilarchitekten und dem Grundstückseigentümer, hinsichtlich Erfüllung, Gewährleistung und Schadenersatz unter Verzicht auf die Geltendmachung derartiger Ansprüche gegen den Vermieter, anzunehmen und diese im eigenen Namen und auf eigene Kosten gerichtlich oder außergerichtlich fristgerecht geltend zu machen. Den Vermieter trifft im Falle dieser Abtretung keine Haftung für die Richtigkeit, Durchsetzbarkeit und Einbringlichkeit derartiger Ansprüche.

Ist die Mitwirkung des Vermieters bei der Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche erforderlich, so wird der Vermieter diese Unterstützung auf Kosten des Mieters leisten. Der Mieter hat den Vermieter nicht nur vom Auftreten jedes der Gewährleistung unterliegenden Mangels umgehend zu verständigen, sondern auch regelmäßig von den ergriffenen Maßnahmen und deren Durchsetzung zu berichten.

Der Vermieter leistet dem Mieter nur in jenem Ausmaß Gewähr für einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Beschaffenheit des Mietobjektes, als ihm selbst gegenüber Dritten Gewährleistungsansprüche bzw. Schadenersatzansprüche zustehen. Bietet der Vermieter dem Mieter die Abtretung dieser Ansprüche an, ist der Vermieter von jeglicher Haftung freigestellt.

2. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter keinerlei Überprüfung des Mietobjektes im Hinblick auf das Vorliegen irgendwelcher Altlasten (wie Abfälle, Verunreinigung des Bodens, Ablagerung gefährlicher Stoffe oder kontaminierten Materials etc.) vorgenommen hat. Werden Altlasten vorgefunden, hat sie der Mieter auf seine Kosten zu entsorgen und von Seiten der Behörde etwa erteilte Aufträge unverzüglich auf seine Kosten zu erfüllen.
3. Ansprüche gegen den Vermieter auf Ersatz von Schäden, die durch verspätete Übergabe, mangelhafte Überwachung oder Kontrolle der Bauplaner, Bauleitung und/oder Bauausführenden oder durch diesbezügliches Auswahlverschulden des Vermieters entstehen, sind ausgeschlossen, sofern der Vermieter nicht grob fahrlässig seine Überwachungspflicht bzw. seine Pflicht zur sorgfältigen Auswahl vernachlässigt.
4. Der Mieter hält den Vermieter hinsichtlich sämtlicher Ansprüche schad- und klaglos, die von Dritten gegen den Vermieter im Zusammenhang mit der Planung, Herstellung und Benützung des Mietobjektes erhoben werden. Dies gilt insbesondere für Ansprüche gemäß § 1319 ABGB. Die

Schad- und Klagloshaltung umfasst auch die Kosten, die dem Vermieter durch Gerichtsverfahren und – im Einvernehmen mit dem Mieter erfolgter - Einschaltung von Rechtsanwälten entstehen.

13. Aufrechnung und Zurückbehaltung

1. Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, eigene Forderungen gegen Forderungen des Vermieters auf Zahlung von Leasingentgelten, Kautionen, Betriebskosten, Umsatzsteuer oder sonstige Forderungen aus diesem Vertrag aufzurechnen oder geschuldete Leistungen, aus welchem Grund auch immer, zurückbehalten, sofern die Forderungen des Mieters nicht durch Gerichtsverfahren (Erkenntnis- oder Exekutionsverfahren) rechtskräftig zugesprochen oder vom Mieter ausdrücklich anerkannt worden sind.
2. Über Wunsch des Vermieters hat der Mieter die jährlichen Rechnungsabschlüsse zu übermitteln.

14. Verzug

Hält der Mieter die in diesem Vertrag vereinbarten Zahlungstermine nicht ein, ist der Vermieter berechtigt, für Zahlungsrückstände monatlich Verzugszinsen in Höhe von 3 %-Punkten über dem aktuellen Finanzierungszinssatz (Punkt 6.) zu verrechnen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt vorbehalten. Für jede Mahnung wird ein Spesenersatz berechnet nach TP 6 RATG verrechnet. Darüber hinaus hat der Mieter dem Vermieter alle gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten und Spesen, die dem Vermieter bei der Betreibung seiner Forderungen aus diesem Vertrag entstehen, unverzüglich nach Vorschreibung zu ersetzen.

15. Vorzeitige Vertragsauflösung und Vertragsrücktritt

1. Der Vermieter kann aus wichtigem Grund diesen Mietvertrag mit sofortiger Wirkung auflösen. Ein wichtiger Grund liegt vor wenn:
 - a) der Mieter den finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag mehr als drei Monate lang trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer 30-tägigen Nachfrist vor deren Ablauf nicht nachkommt.
 - b) der Mieter vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich das Mietobjekt in arger Weise vernachlässigt oder den Verwendungszweck eigenmächtig ändert und den vertragswidrigen Zustand trotz schriftlicher Aufforderung mittels eingeschriebenen Briefes und Setzung einer angemessenen mindestens 14-tägigen Nachfrist zur Wiederherstellung des vertragsmäßigen Zustandes nicht beseitigt,
 - c) der Mieter trotz Nachfristsetzung im Sinne von lit. b) sonst gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verstößt,
 - d) eine wesentliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters eintritt, insbesondere über das Vermögen des Mieters ein Ausgleichs- oder Konkursverfahren rechtskräftig eröffnet oder letzteres mangels Vermögen abgewiesen wird.
2. Unbeschadet des Ersatzes allfälliger sonstiger Schäden hat der Vermieter in den unter Absatz 1. bezeichneten Beendigungsfällen jedenfalls Anspruch auf Schadenersatz in Höhe der Summe der zwischen dem Stichtag der Vertragsauflösung bis zum Ablauf der Dauer des Kündigungsverzichtes vereinbarten Leasingentgelte zuzüglich des unmittelbar vor dem Beendigungsstichtag der Berechnung des Leasingentgeltes zugrunde liegenden kalkulatorischen Restwertes des Mietobjektes, jeweils abgezinst mit dem Zinssatz, welcher sich aus dem zum Zeitpunkt der Auflösung gültigen kalkulatorischen Zinssatz gemäß Punkt 6. abzüglich 0,5% errechnet, zuzüglich der zu erwartenden Betriebskosten (Punkt 8.) und allfälliger beim Vermieter durch die Beendigung entstehender Gebühren, Steuern und Verwertungskosten, jeweils

zuzüglich allfälliger gesetzlicher Umsatzsteuer. Ist die Zahlung einer Kautionsvereinbarung vereinbart, sind bei dieser Berechnung die Leasingentgelte zu erhöhen um die im Leasingentgelt berücksichtigte Verzinsung der bis zum Ablauf des Kündigungsverzichts vereinbarten Kautionszahlungen. Ist die Zahlung einer Leasingentgeltvorauszahlung vereinbart, sind bei dieser Berechnung die Leasingentgelte zu erhöhen um die im Leasingentgelt bzw. in dessen Vorschreibung berücksichtigte Reduktion aus Anrechnung und Verzinsung der Leasingentgeltvorauszahlung.

3. Auf diesen unter Absatz 2. definierten Schadenersatz sind allfällige Verwertungserlöse oder -entgelte, abzüglich allfälliger Gebühren, Steuern und Verwertungskosten (samt Kosten der Rücknahme, Sicherstellung, Schätzung) und abzüglich Zinsen in Höhe des bei Vertragsbeendigung aktuellen kalkulatorischen Zinssatzes für die Schadenersatzforderung des Vermieters (ab Vertragsbeendigung) anzurechnen. Im Falle der Verwertung in Form eines Mietvertrages entspricht der Verwertungserlös dem im neuen Mietvertrag für das Mietobjekt im bei Vertragsbeendigung bestehenden Zustand vereinbarten Teil der Gesamtinvestitionskosten.
4. Der Vermieter hat das jederzeit ausübbares Recht zum Vertragsrücktrittsrecht, sofern
 - a) nicht binnen 24 Monate nach Vertragsabschluss der Erwerb der Liegenschaft bzw. Einräumung des Baurechtes, allenfalls erforderliche Widmungsänderungen, die allenfalls erforderliche aufsichts- und/oder grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder die Baubewilligung möglich, erfolgt bzw. erteilt sind bzw. nicht innerhalb dieser Frist mit der tatsächlichen Bauführung begonnen wurde,
 - b) die als Ergebnis einer erfolgten Ausschreibung vorliegenden Angebotspreise und die weiteren aufzuwendenden Kosten höher sind als die geschätzten Gesamtinvestitionskosten,
 - c) die Übergabe des Mietobjektes an den Mieter nicht binnen längstens 12 Monaten nach dem unter Punkt 3. Absatz 1. des Mietvertrages bezeichneten Übergabetermin möglich oder erfolgt ist oder,
 - d) Gründe vorliegen, die eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung ausschließen, etwa bei Verseuchung (Kontamination) des Erdreiches, der Grundwasserkörper oder allfälliger vorhandener Bauwerke und Bauwerksteile mit Schadstoffen, bei Vorliegen von Ensemble-, Denkmal- oder Naturschutz etc.

In allen Fällen gemäß Absatz 4. stehen dem Mieter keine wie immer gearteten Ansprüche auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung gegen den Vermieter zu. Der Vermieter erhält jedoch sämtliche durch das Projekt entstandenen Kosten, Aufwendungen und Nachteile, zuzüglich einer Verzinsung in Höhe der Zwischenfinanzierungszinsen gemäß Punkt 7. dieses Vertrages, ersetzt. Vom Mieter bereits geleistete Kautionen sind an diesen zurückzuzahlen bzw. mit den Forderungen des Vermieters gegenzurechnen. Der Mieter ist darüber hinaus über Verlangen des Vermieters verpflichtet, mit für den Vermieter befreiender Wirkung in die von ihm in Bezug auf das Mietobjekt abgeschlossenen Verträge (z.B. Baurechtsvertrag, Herstellervertrag, Versicherungsverträge etc.) einzutreten.

16. Rückgabe des Mietobjektes

1. Bei Beendigung des Mietvertrages ist das Mietobjekt in geräumtem, instand gesetztem und gereinigtem, im Übrigen aber in jenem Zustand zurückzustellen, der der gewöhnlichen Abnutzung entspricht. Für fehlendes, beschädigtes oder übermäßig abgenutztes Inventar hat der Mieter Ersatz zu leisten. Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche im Zuge der Benutzung des Mietobjektes entstandenen Beeinträchtigungen insbesondere durch Verschmutzungen, Ablagerungen, Abfälle und dergleichen auf seine Kosten zu beseitigen.
2. Vom Mieter eingebrachte Mobilien und Betriebsvorrichtungen sowie allenfalls hergestellte Ver- und Entsorgungseinrichtungen, dürfen – sofern sie für den Betrieb des Mietobjektes notwendig

sind - keinesfalls entfernt werden und fallen entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters. Sofern Mobilien und Betriebsvorrichtungen für den Betrieb des Mietobjektes nicht notwendig sind, sind sie vom Mieter auf seine Kosten zu entfernen.

3. Der Vermieter ist unbeschadet seiner sonstigen Ansprüche berechtigt, in jedem Fall der Beendigung des Mietvertrages die Rückgabe des Mietobjektes abzulehnen, solange es sich nicht in einem den Bestimmungen dieses Vertrages entsprechenden geräumten, instand gesetzten und gereinigten Zustand befindet; weitergehende Ansprüche des Vermieters bleiben hievon jedenfalls unberührt.
4. Wird bei Beendigung des Mietvertrages die Räumung und Rückgabe des Mietobjektes verzögert, oder die Rücknahme des Mietobjektes vom Vermieter gemäß Absatz 3. verweigert, so hat der Mieter für die Dauer der Vorenthaltung, d.h. bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe des Mietobjektes, ein Nutzungsentgelt in ortsüblicher Höhe, zumindest aber in der Höhe des für den Nutzungszeitraum aliquot berechneten Leasingentgeltes samt Neben- und Betriebskosten zu leisten.

17. Untervermietung

Dem Mieter ist jede Art der Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjektes oder von Teilen desselben an Dritte nur nach vorangehender Einholung der Zustimmung des Vermieters gestattet, wobei der Mieter in die Untermietverträge jedenfalls eine Klausel aufzunehmen hat, nach der der Untermietvertrag spätestens zugleich mit Beendigung des vorliegenden Vertrages aus welchem Grund auch immer endet. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern; ein solcher liegt insbesondere vor, wenn die Erfüllung des Mietvertrages oder der Wert oder die Verwertbarkeit des Mietobjektes beeinträchtigt werden könnte oder derartige Rechtsverhältnisse nicht spätestens mit Auflösung bzw. Kündigung dieses Mietvertrages enden. Über Verlangen des Vermieters hat der Mieter dem Vermieter jederzeit Kopien derartiger Verträge zu übermitteln. Die Haftung des Mieters aus diesem Vertrag wird durch die Begründung von derartigen Rechtsverhältnissen nicht berührt. Der Mieter wird den Vermieter von allfälligen Ansprüchen der Untermieter oder sonst Nutzungsberechtigter freihalten und haftet für deren Verhalten wie für Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 1313a ABGB.

18. Steuern und Lasten

1. Alle mit dem Abschluss, der Änderung und Durchführung dieses Vertrages zusammenhängenden Kosten, Gebühren und Abgaben, insbesondere die Rechtsgeschäftsgebühren, trägt der Mieter. Die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung hat jede Partei selbst zu tragen.
Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter alle Steuern, Abgaben, Gebühren sowie Lasten jeder Art, die dem Vermieter in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Mietobjektes erwachsen, zu vergüten. Der Vermieter wird dem Mieter zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen unter Nachweis der Erhebungsgrundlage eine diesbezügliche Rechnung ausstellen, die innerhalb von 8 Tagen auf das vom Vermieter angegebene Konto zu begleichen ist.
2. Der vorliegende Mietvertrag und die vereinbarten Konditionen wurden auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Rechtslage (KÖStG, EStG, BewG, BWG, UStG, GebG, etc.) erstellt. Ändert sich die zivil- oder steuerrechtliche Rechtslage, die Verwaltungspraxis (insbesondere ESt-Richtlinien, KöSt-Richtlinien, UmgrSt-Richtlinien) oder deren herrschende Auslegung wesentlich, so ist der Vermieter zu einer entsprechenden Anpassung des Vertrages berechtigt. Der Vermieter ist insbesondere dann zu einer entsprechenden Anpassung der vereinbarten Konditionen berechtigt, wenn sich die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses steuerlich vom Vermieter vorgenommenen Abschreibungen ändern oder eine Kostenbelastung des Vermie-

ters aufgrund von Änderungen der Bestimmungen über das Haftkapital eintritt oder ihn andere Lasten aufgrund seiner Funktion als Eigentümer des Mietobjektes treffen.

19. Kautionszahlungsverpflichtung

- (1) Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Instandhaltung des Leasingobjektes und sonstiger Ansprüche des Leasinggebers aus dem Leasingvertrag leistet der Leasingnehmer eine monatliche Kautionszahlung in Höhe von EUR 45.769,70 die gemeinsam mit dem Leasingentgelt ab Übergabe des Leasingobjektes bis zum Ende der Kündigungsverzichtsfrist zur Zahlung fällig ist.
- (2) Der Leasingnehmer verpfändet die Kautionszahlungen bereits hiermit zur Sicherstellung aller Ansprüche des Leasinggebers aus diesem Leasingvertrag, insbesondere auf Bezahlung der Leasingentgelte, Betriebskosten, Umsatzsteuern und Schadenersatzforderungen dieses Leasingvertrages an den Leasinggeber, der diese Verpfändung hiermit annimmt. Der Leasinggeber ist demgemäß berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, vom Leasingnehmer nicht berichtigte Forderungen aus der Kautionszahlung abzudecken.
- (3) Der Leasinggeber hat bei Rückzahlungen oder Aufrechnung der Kautionszahlungen keine Zinsen zu leisten, da diese in Höhe des kalkulatorischen Zinssatzes bereits bei der Kalkulation des Leasingentgeltes berücksichtigt wurden. Eine darüber hinausgehende Verzinsung wird einvernehmlich ausgeschlossen.
- (4) Anlässlich der Beendigung des Vertragsverhältnisses, aus welchem Grunde auch immer, werden die beim Leasinggeber erliegenden Kautionszahlungen zurückbezahlt, soweit diese nicht mit aus diesem Vertrag noch aushaftenden Verbindlichkeiten verrechnet werden. Der Leasinggeber ist jedenfalls berechtigt, mit seinen allenfalls noch offenen Ansprüchen gegen den Leasingnehmer aufzurechnen. Im Falle einer vorzeitigen Vertragsauflösung oder gemäß § 23 KO bzw. § 20c AO ist der Leasinggeber ebenfalls berechtigt, die bei ihm erliegende Kautionszahlung mit seinen Ansprüchen gegen den Leasingnehmer, insbesondere mit seinen sich aus einer solchen Vertragsauflösung ergebenden Schadenersatzforderungen sowie den sonstigen offenen Forderungen gegen den Leasingnehmer, aufzurechnen.

20. Bedingung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Niederösterreichischen Landesregierung. Der Vertrag wird erst mit dieser Genehmigung rechtswirksam.

21. Schlussbestimmungen

1. Dieser Immobilien-Mietvertrag unterliegt keinen die Höhe des Leasingentgelts oder die Kündigung betreffenden gesetzlichen Beschränkungen, so dass auf dieses Leasingverhältnis neben dem Vertrag subsidiär zunächst die jeweils geltenden Bestimmungen des ABGB-Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch und im Übrigen allfällige zwingende sonstige Bestimmungen für Bestandverträge anzuwenden sind.
2. Die gegenständliche Leasingtransaktion (insbesondere dieser Mietvertrag und die damit in Zusammenhang stehenden Verträge) wurde bezüglich ihrer steuerlichen bzw. budgetären und rechtlichen Auswirkungen beim Mieter sowie auch hinsichtlich eventueller Förderungsmöglichkeiten vom Mieter bzw. den von ihm beauftragten Beratern selbst geprüft. Der Mieter trägt bezüglich des Eintretens oder Nichteintretens solcher Auswirkungen das Risiko. Eine etwaige Berater- oder

Erfolgshaftung des Vermieters bzw. der NÖ. HYPO Leasinggesellschaft m.b.H. ist ausgeschlossen.

3. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass alle ihn betreffenden und im Rahmen dieses und eines zukünftigen Vertragsverhältnisses bekannt werdenden Daten automatisationsgestützt verarbeitet oder zur Abwicklung von Refinanzierungsgeschäften an Banken weitergegeben werden.
4. Der Vermieter ist berechtigt, seine Forderungen an seine Refinanzierungsinstitute abzutreten, ohne dass dadurch dem Mieter Mehrkosten erwachsen..
5. Der Bestand dieses Vertrages wird durch die allfällige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung am ehesten entspricht, zu ersetzen. Dasselbe gilt für eine ergänzungsbedürftige Lücke des Vertrages.
6. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass auf dieses Vertragsverhältnis die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981 in der jeweils geltenden Fassung bzw. allfälliger Nachfolge- und Ergänzungsgesetze nicht anzuwenden sind. Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, dass auf dieses Vertragsverhältnis die Bestimmungen des Baurärgervertragsgesetzes, BGBl. Nr. 7/1997 in der jeweils geltenden Fassung nicht anzuwenden sind. Der Mieter ist nicht Verbraucher im Sinne des § 1 Konsumentenschutzgesetz und geht dieses Vertragsverhältnis im Rahmen des Betriebes seines Unternehmens ein.
7. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nur gültig, wenn sie von den Vertragsparteien nachträglich gegenseitig schriftlich bestätigt werden. Mit diesem Vertrag werden allfällige frühere Vereinbarungen aufgehoben. Eine Abänderung dieser Bestimmung kann nur schriftlich erfolgen.
8. Ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag ist das jeweils sachlich und örtlich für die maßgebliche Geschäftsadresse des Vermieters zuständige Gericht.
9. Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beidseitig auf die Rechtsnachfolger über. Der Vermieter ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag abzutreten.

St. Pölten, am

Neulengbach, am.....

Vermieter

Mieter

Beschluss:

Die Anträge 4.1. bis 4.4. werden beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

- | | |
|------|------------|
| 4.1. | einstimmig |
| 4.2. | einstimmig |
| 4.3. | einstimmig |
| 4.4. | einstimmig |

Sachbearbeiter: DIR.

zugeteilt am:

erledigt am:

TOP 5. Straßenbauprogramm 2010 - Vergabe der Bauleistungen

Berichterstatter: Vizebgm. Teix

Sachverhalt:

Für das Jahr 2010 ist im Gemeindegebiet von Neulengbach die Asphaltierung folgender Straßen geplant:

- Schielestraße/Neuzilgasse
- Zufahrt ORG – Sindelarstraße
- Bachmanngasse

Mit der Planung und Bauaufsicht der geplanten Projekte wurde die Neulengbacher Kommunal-service Ges.m.b.H., 3040 Umseerstraße 285, in der Sitzung des Gemeinderates vom 8.6.2010 beauftragt.

Die Firma Alpine Bau GmbH hat im Jahr 2009 die Wiener Straße saniert. So wurden seitens der Neulengbacher Kommunal-service Ges.m.b.H. im Anhangverfahren Angebote für das Straßensanierungsprogramm 2010 eingeholt. Nunmehr liegen die Vergabevorschläge an die Fa. Alpine Bau GmbH, Tirolerstraße 7a, 3105 St. Pölten, lt. Verhandlung vom 9. Juni 2010 vor. Die Gesamtkosten belaufen sich auf **€ 181.534,27 (inkl. Ust.)** und setzen wie folgt zusammen:

Sanierung Schielestraße/Neuzilgasse	€	55.752,38 (inkl. Ust.)
Herstellung der Zufahrt zum ORG (Sindelarstraße)	€	82.918,60 (inkl. Ust.)
Sindelarstraße – Verlängerung bis zum Stadion	€	21.598,69 (inkl. Ust.)
Asphaltierung Bachmanngasse	€	21.264,60 (inkl. Ust.)

Vorberatung: Diese Angelegenheit wurde im Ausschuss für Infrastruktur, Sicherheit und Landwirtschaft am 10. Mai 2010 dem Grunde nach vorberaten.

Zuständigkeit: Gemäß § 35 NÖ GO ist die Zuständigkeit des Gemeinderates gegeben.

Finanzierung:

Lt. VA 2010 sind folgende Bedeckungen möglich:

Bezeichnung	Baukosten	noch frei	HH-Stelle	
1. Sanierung Schielestr./Neuzilg.	55.752,38	Vh. 2	5/6121-0020 (Vh2)	Bedeckung gegeben
2. u. 3. Sindelarstraße ORG ges.	104.517,29	WVA	5/850930-0040 (Vh62)	Bedeckung gegeben
4. Bachmanngasse	21.264,60	WVA u. ABA oHH		Bedeckung gegeben

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat wolle die Beauftragung der Firma Alpine Bau GmbH, Tiroler Straße 7a, 3105 St. Pölten mit der Durchführung der geplanten Straßenbauarbeiten (Sindelarstraße, Bachmanngasse und Neuzilgasse) mit einem Gesamtauftragswert von € 181.534,27 (inkl. Ust) beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Sachbearbeiter:

zugeteilt am:

erledigt am:

TOP 6. Förderung NÖ Wasserwirtschaftsfonds - ABA Ollersbach ON 1. Teil / BA 12

Berichterstatter: STR Mag. Dr. Raimund Heiss

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20. Mai 2010 werden der Stadtgemeinde Neulengbach für das gegenständliche Vorhaben „**ABA ON Ollersbach 1. Teil / BA 12**“ Fördermittel aus dem NÖ. Wasserwirtschaftsfonds zugesichert.

Die Zusicherung hat folgende wesentliche Inhalte:

Bezeichnung:	WWF-10207012/2
Förderbare Investitionskosten:	€ 2.000.000,00
Förderungsbeitrag:	€ 100.000,00
Fördersatz :	5,00 %
zzgl. vorl. Pauschalförderung	€ 00,00

Von den Förderungsbeitrag werden bis zur Endabrechnung 100 %, d.s., € 100.000,00 in Form eines Darlehens gewährt, wobei die zugesicherten Förderungsmittel bei Nachweis des entsprechenden Baufortschrittes , höchstens jedoch in folgenden **Jahresquoten** unter Berücksichtigung der nachstehenden Bedingungen fällig werden:

Jahr 2010	€ 22.000,00
Jahr 2011	€ 31.000,00
Jahr 2012	€ 29.000,00
Jahr 2013	€ 10.000,00
Jahr 2014	€ 8.000,00

Die Förderungszusage und die entsprechenden Beilagen (Vertragsbedingungen, Rechnungsnachweis) liegen vor und bilden einen entsprechenden Bestandteil des Antrages.

Vorberatung:

Die Angelegenheit wurde in keinem Ausschuss vorberaten.

Zuständigkeit:

Die Beschlussfassung ist gemäß § 35 NÖ GO dem Gemeinderat vorbehalten.

Finanzierung:

Berücksichtigung der Förderbeiträge in den jeweiligen Voranschlägen.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat wolle die Annahmeerklärung vom 20. Mai 2010, WWF-10207012/2 für „ABA ON Ollersbach 1. Teil, BA /12“ in der vorliegenden Form beschließen:

Bezeichnung:	WWF-10207012/2
Investitionskosten:	€ 2.000.000,00
Förderungsbeitrag:	€ 100.000,00
Fördersatz:	5,00 %

Beschluss:

Der Antrag wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Sachbearbeiter: BH	zugeteilt am:	erledigt am:
--------------------	---------------	--------------

TOP 7. Förderung NÖ Wasserwirtschaftsfonds - WVA Anpassung Priorität PA und P5, BA 19
--

Berichterstatter: STR Mag. Dr. Raimund Heiss

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20. Mai 2010 werden der Stadtgemeinde Neulengbach für das gegenständliche Vorhaben „**WVA Anpassung Prioritätsstufe PA und P5, BA 19**“ Fördermittel aus dem NÖ. Wasserwirtschaftsfonds zugesichert.

Die Zusicherung hat folgende wesentliche Inhalte:

Bezeichnung:	WWF-10206019/2
Förderbare Investitionskosten:	€ 2.400.000,00
Förderungsbeitrag:	€ 120.000,00
Fördersatz :	5,00 %
zzgl. vorl. Pauschalförderung	€ 00,00

Von den Förderungsbeitrag werden bis zur Endabrechnung 100 %, d.s., € 120.000,00 in Form eines Darlehens gewährt, wobei die zugesicherten Förderungsmittel bei Nachweis des entsprechenden Baufortschrittes , höchstens jedoch in folgenden **Jahresquoten** unter Berücksichtigung der nachstehenden Bedingungen fällig werden:

Jahr 2010	€	26.400,00
Jahr 2011	€	37.200,00
Jahr 2012	€	34.800,00
Jahr 2013	€	12.000,00
Jahr 2014	€	9.600,00

Die Förderungszusage und die entsprechenden Beilagen (Vertragsbedingungen, Rechnungsnachweis) liegen vor und bilden einen entsprechenden Bestandteil des Antrages.

Vorberatung:

Die Angelegenheit wurde in keinem Ausschuss vorberaten.

Zuständigkeit:

Die Beschlussfassung ist gemäß § 35 NÖ GO dem Gemeinderat vorbehalten.

Finanzierung:

Berücksichtigung der Förderbeiträge in den jeweiligen Voranschlägen.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat wolle die Annahmeerklärung vom 20. Mai 2010, WWF-10206019/2 für „WVA Anpassung Prioritätsstufe PA und P5, BA 19“ in der vorliegenden Form beschließen:
--

Bezeichnung:	WWF-10206019/2
Investitionskosten:	€ 2.400.000,00
Förderungsbeitrag:	€ 120.000,00
Fördersatz:	5,00 %

Beschluss:

Der Antrag wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Sachbearbeiter: BH	zugeteilt am:	erledigt am:
--------------------	---------------	--------------

TOP 7.1. Förderungsvertrag nach dem Umweltförderungsgesetz für ABA/BA15 , Raipoltenbach 2. Teil

Berichterstatter: STR Mag. Dr. Raimund Heiss

Sachverhalt:

Mit Fördervertrag B000304 vom 28.6.2010 wurden vom BM für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft als Förderungsgeber, vertreten durch die Kommunalkredit Public Consulting GmbH, A-1092 Wien, Türkenstraße 9, Fördermittel für das Projekt „Abwasserentsorgungsanlage BA 15, Raipoltenbach 2. Teil“ zugesichert, die auf Vorschlag der Kommission für die Angelegenheiten der Siedlungswasserwirtschaft vom 23..2010 vom Bundesminister DI Nikolaus Berlakovich mit Entscheidung vom 28.6.2010 gewährt wurde.

Zur Annahme des Förderungsvertrages ist die Annahmeerklärung mit Bestätigung der Aufbringung der Finanzierungsmittel mit der Kommunalkredit Public Consulting GmbH. vom 28.6.2010, Antragsnummer B000304 betreffend die Gewährung eines Investitionskostenzuschusses für die „Abwasserentsorgungsanlage BA 15, Raipoltenbach 2. Teil“, abzuschließen.

Der Förderungsvertrag hat folgende wesentliche Inhalte:

ABA BA/15 - Raipoltenbach 2. Teil

Katalog vom : 28.6.2010

Funktionsfähigkeitsfrist: 30.06.2011

Vertragsnummer: B000304

Investitionskosten € 1,800.000,--

Fördersatz: 8 %

Vorläufige Pauschalförderung für Anlagenteile € 72.288,--

Vorläufige Pauschale für Einbautenkoordination € 9.944,--

Die Gesamtförderung im vorläufigen Nominale von € 226.232,-- wird in Form von Bauphasen- und Finanzierungszuschüssen ausbezahlt.

Der Nominalbetrag der Förderung wird gemäß Förderungsrichtlinien § 9 Abs. 1 mit einem Zinssatz von 3,59 % verzinst,

Der Förderungsvertrag und die entsprechenden Beilagen (Vertragsbedingungen, Rechnungsnachweis) liegen vor und bilden einen entsprechenden Bestandteil des Antrages.

Hinweis:

Die Angelegenheit wird von den Mitarbeitern der Verwaltung ohne Vorbereitung in einem Ausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Zuständigkeit:

Die Angelegenheit ist auf Grund der Bestimmungen des § 35 NÖ Gemeindeordnung dem Gemeinderat zur Entscheidung vorbehalten.

Finanzierung:

Berücksichtigung in den jeweiligen Voranschlägen.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat möge die Annahme des Förderungsvertrages mit der Kommunalkredit Public Consulting GmbH. vom 28.6.2010, Antragsnummer B000304 betreffend die Gewährung eines Investitionskostenzuschusses für die „Abwasserentsorgungsanlage BA 15, Raipoltenbach 2. Teil“, beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Sachbearbeiter: BH

zugeteilt am:

erledigt am:

TOP 7.2. Darlehensverträge mit der BAWAG P.S.K. - Änderung der Konditionen

Berichterstatter: STR Mag. Dr. Raimund Heiss

Sachverhalt:

Die Stadtgemeinde Neulengbach hat der BAWAG P.S.K. in den vergangenen Jahren immer wieder Darlehen zur Finanzierung des ao. Haushaltes aufgenommen.
Insgesamt haben die Darlehensaufnahme € 7.934.745,41 betragen. Von diesem Gesamtbetrag sind € 7.022.992,05 variabel und € 911.753,36 fix verzinst.

Derzeit (Stand Mai 2010) haften wie folgt aus:

Variabel (gebunden an den 6-Monats-EURIBOR)	€ 5.456.165,14
Fix	€ 492.803,76
Summe	€ 5.948.968,90

Die Aufschläge für die variabel verzinsten Darlehen liegen zwischen 0,05 und 0,15 % auf den 6-Monats-EURIBOR.

Mit Schreiben vom 29. März 2010 hat die BAWAG P.S.K. darüber informiert, dass sich die Bedingungen auf dem Geld- und Kapitalmarkt im Verlauf des letzten Jahres sehr stark verändert und zu einer drastischen Verschlechterung der Refinanzierungsmöglichkeiten der Banken geführt haben. Die Bank teilt mit, dass sich gezwungen ist, für ein aushaftendes Darlehensvolumen von € 4.812.590,78 lt. nachfolgender Liste den EURIBOR-Aufschlag auf 0,35 %-Punkte anzupassen.

Verwendungszweck	Laufzeit	Zahlungstermin		aktueller Stand
WVA BA 04	-2022	30.06.	31.12.	€ 147.970,58
WVA BA 05 Alm./Mark.	-2023	30.06.	31.12.	€ 333.899,38
WVA BA 06 St. Chr./Ludmerfeld	-2023	30.06.	31.12.	€ 295.522,71
WVA BA 11 allgemein 18.01.	-2028	30.06.	31.12.	€ 84.185,11
WVA BA 06	-2028	30.06.	31.12.	€ 9.019,84
WVA BA 07	-2028	30.06.	31.12.	€ 71.196,52
ABA BA 10 allgm.	-2028	30.06.	31.12.	€ 70.955,99
WVA BA 09	-2028	30.06.	31.12.	€ 168.670,82
WVA BA 10	-2028	30.06.	31.12.	€ 79.374,50
Raipoltenbach	-2028	30.06.	31.12.	€ 30.066,11
Erholungszentrum 18.01.	-2021	01.01.	01.07.	€ 402.766,26
Gemeinderaten 18.01	-2012	01.01.	01.07.	€ 30.501,48
DKM/Flächenwidmungsplan 18.01.	-2012	01.01.	01.07.	€ 18.603,95
Marktplatzgestaltung 18.01.	-2012	01.01.	01.07.	€ 36.085,49
Gerichtsgebäude 18.01.	-2012	01.01.	01.07.	€ 10.382,28
WVA BA 07 18.01.	-2030	01.01.	01.07.	€ 230.918,93
WVA BA 09 18.01.	-2030	01.01.	01.07.	€ 140.437,27
WVA Raipoltenbach 18.01.	-2030	01.01.	01.07.	€ 334.445,08
WVA BA 12 Sanierung 18.01.	-2030	01.01.	01.07.	€ 420.249,72
ABA BA Ollersbach	-2030	01.01.	01.07.	€ 41.912,60
ABA BA 12 Tsdbl. 18.01.	-2031	01.01.	01.07.	€ 32.816,63
ABA BA 13 Raipoltenb. 18.01.	-2030	01.01.	01.07.	€ 24.134,62
ABA BA 14 Almersberg	-2030	01.01.	01.07.	€ 7.534,85
Straßenbau	-2015	01.06.	01.12.	€ 131.494,94
Verkabelungen	-2015	01.06.	01.12.	€ 122.228,36
WVA Ollersbach	-2030	01.06.	01.12.	€ 21.605,45
WVA Khuenstraße	-2030	01.06.	01.12.	€ 11.066,07

WVA Drucksteigerung	-2030	01.06.	01.12.	€	7.082,30
Kindergartenneubau	-2018	31.03.	30.09.	€	66.450,24
Straßenbau	-2018	31.03.	30.09.	€	85.602,18
Hochwassersanierung	-2018	31.03.	30.09.	€	89.407,53
WVA Ollersbach	-2033	31.03.	30.09.	€	42.455,86
WVA Sanierung 3. Teil	-2033	31.03.	30.09.	€	19.022,54
WVA Netznachrechnung	-2033	31.03.	30.09.	€	128.132,51
ABA allgemein	-2033	31.03.	30.09.	€	114.745,54
ABA Ollersbach	-2033	31.03.	30.09.	€	47.810,64
ABA Transportleitung Ollersbach	-2033	31.03.	30.09.	€	797.003,36
Gemeindehäuser	-2033	31.03.	30.09.	€	26.462,69
ABA Jägergründe	-2033	31.03.	30.09.	€	80.369,85
				€	4.812.590,78

Im Rahmen eines Gespräches mit dem Kundenbetreuer der BAWAG P.S.K. wurde versucht, einerseits den in Aussicht gestellten Aufschlag zu reduzieren und andererseits aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung Darlehen für gleichartige Verwendungszwecke zusammenzuziehen.

Mit Mail vom 1. Juni 2010 hat die BAWAG P.S.K. nun mitgeteilt, dass einerseits die Zusammenlegung von Darlehen möglich ist und andererseits der Aufschlag **auf 0,32 %-Punkte** reduziert werden kann. Weiters hat die Darlehensgeberin noch festgehalten, dass der Aufschlag 0,30 %-Punkte reduziert werden könnte, wenn die Stadtgemeinde Neulengbach einem automatischen Einzug der Annuitäten zustimmt.

An den ursprünglichen Vertragsbedingungen wie beispielsweise das Recht der Konditionenverhandlung tritt keine Änderung ein.

Im Einzelnen würden sich folgende neue Darlehensverhältnisse ergeben:

Verwendungszweck	Laufzeit	Aktenzahl	Aufschlag	aktueller Stand	Darlehen neu	Laufzeit neu
WVA BA 05 Alm./Mark.	-2023	1145226	0,10	€ 333.899,38		
WVA BA 06 St. Chr./Ludmerfeld	-2023	1145233	0,10	€ 295.522,71	€ 629.422,09	2023
WVA BA 11 allgemein	-2028	1156095	0,15	€ 84.185,11		
WVA BA 06	-2028	1156105	0,15	€ 9.019,84		
WVA BA 07	-2028	1156112	0,15	€ 71.196,52		
WVA BA 09	-2028	1156136	0,15	€ 168.670,82		
WVA BA 10	-2028	1156143	0,15	€ 79.374,50		
WVA Raipoltenbach	-2028	1156150	0,15	€ 30.066,11	€ 442.512,90	2028
WVA BA 07	-2030	1165598	0,12	€ 230.918,93		
	-2030	1165608	0,12	€ 140.437,27		
WVA Raipoltenbach	-2030	1165615	0,12	€ 334.445,08		
WVA BA 12 Sanierung	-2030	1165622	0,12	€ 420.249,72	€ 1.126.051,00	2030
WVA Ollersbach	-2030	1178846	0,09	€ 21.605,45		
WVA Khuenstraße	-2030	1178877	0,09	€ 11.066,07		
WVA Drucksteigerung	-2030	1178891	0,09	€ 7.082,30	€ 39.753,82	2030
WVA Ollersbach	-2033	00540-013-063	0,05	€ 42.455,86		
WVA Sanierung 3. Teil	-2033	00540-013-071	0,05	€ 19.022,54		
WVA Netznachrechnung	-2033	00540-013-080	0,05	€ 128.132,51	€ 189.610,91	2033

ABA BA Ollersbach	-2030	1165639	0,12	€	41.912,60		
ABA BA 13 Raipoltenb.	-2030	1165653	0,12	€	24.134,62		
ABA BA 14 Almersberg	-2030	1165660	0,12	€	7.534,85	€ 73.582,07	2030

ABA allgemein	-2033	00540-013-098	0,05	€	114.745,54		
ABA Ollersbach	-2033	00540-013-101	0,05	€	47.810,64		
ABA Transportleitung Ollersbach	-2033	00540-013-110	0,05	€	797.003,36		
ABA Jägergründe	-2034	00540-013-136	0,05	€	80.369,85	€ 1.039.929,39	2033

Erholungszentrum	-2021	1156222	0,15	€	402.766,26		
Umbau Freibad Neulengbach		00540-013-055	0,05	€	220.000,00	€ 622.766,26	2021

Hochwassermaßnahme	-2013	1165725	0,12	€	8.095,99		
Hochwassersanierung	-2018	00540-013-047	0,05	€	89.407,53	€ 97.503,52	2018

Gemeindestraßen	-2012	1160782	0,14	€	30.501,48		
Straßenbau	-2018	00540-013-039	0,05	€	85.602,18		
Straßenbau	-2015	1178822	0,09	€	131.494,94		
Gemeindestraßen	-2013	1165677	0,12	€	18.448,61	€ 266.047,21	2018

WVA BA 04	-2022	1145219	0,10	€	147.970,58	€ 147.970,58	2022
ABA BA 10 allgm.	-2028	1156129	0,15	€	70.955,99	€ 70.955,99	2028
DKM/Flächenwidmungsplan	-2012	1160799	0,14	€	18.603,95	€ 18.603,95	2012
Gerichtsgebäude	-2012	1160816	0,14	€	10.382,28	€ 10.382,28	2012
Kindergartenneubau	-2018	00540-013-020	0,05	€	66.450,24	€ 66.450,24	2018
Marktplatzgestaltung	-2012	1160809	0,14	€	36.085,49	€ 36.085,49	2012
Verkabelungen	-2015	1178839	0,09	€	122.228,36	€ 122.228,36	2015
ABA BA 12 Tsdbl.	-2031	1165646	0,12	€	32.816,63	€ 32.816,63	2031
Gemeindehäuser	-2033	00540-013-128	0,05	€	26.462,69	€ 26.462,69	2033

€ 5.059.135,38 € 5.059.135,38

Für einen Restbetrag von € 397.029,76 würden die Konditionen, die derzeit zwischen 0,05 und 0,12 %-Punkte liegen, unverändert bleiben.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Darlehen:

Verwendungszweck	Laufzeit	Zahlung		Aktenzahl	Aufschlag	aktueller Stand
Freiwillige Feuerwehren		31.03.	30.09.	00540-013-012	0,05	€ 100.000,00
Friedhofsanierung	-2013	01.01.	01.07.	1165718	0,12	€ 7.710,47
Güterwege	-2013	01.01.	01.07.	1165691	0,12	€ 30.920,89
Park & Ride	-2014	01.01.	01.07.	1165684	0,12	€ 64.949,54
Sportanlage Nlgb	-2014	01.01.	01.07.	1165749	0,12	€ 24.307,48
Verkabelung	-2013	01.01.	01.07.	1165701	0,12	€ 41.882,25
ABA Vollausbau	-2031	01.06.	01.12.	1178884	0,09	€ 124.946,01
Gemeindehäuser	-2013	01.01.	01.07.	1165732	0,12	€ 2.313,12
						€ 397.029,76

Neben den Verhandlungen mit der BAWAG P.S.K. wurde auch mit weiteren Darlehensgebern Kontakt aufgenommen. Von Hypo Tirol wurden wir darüber informiert, dass der Aufschlag derzeit nicht unter 0,45 %-Punkte liegen wird.

Von der **HYPO NÖ Landesbank, HYPO Investment Bank AG**, haben wir folgendes schriftliche Angebot, befristet bis 31. Juli 2010, erhalten:

Anzahl der Krediturkunden:	ca. 5 Kreditverträge
Darlehenslaufzeit	bis maximal 23 Jahre
Fälligkeiten	halbjährlich 30.6./31.12. oder 31.3./30.9.
Verrechnungsart:	halbjährlich dekursiv kal/360
Sicherstellung	blanko
Spesen	keine weitere Spesen
Verzinsung:	Bindung an den 6-Monats-EURIBOR + 0,29 %-Punkte Aufschlag . Der Aufschlag ist gültig für ein Jahr. Nach Ablauf von 1Jahr haben beide Vertragspartner das Recht, den Aufschlag neu zu verhandeln. Kommt es zu keiner Einigung ist der Darlehensnehmer verpflichtet, das Darlehen zum nächsten Fälligkeitstag spesenfrei zurückzuzahlen.

Hinweis:

Die Gespräche mit den heimischen Instituten Sparkasse und Raiffeisenbank brachten keine vergleichbaren Angebotsergebnisse.

Mit dem künftigen Darlehensgeber ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung die Anzahl der Darlehensverträge entsprechend zu optimieren.

Vorberatungen:

Der Gegenstand wurde in der Sitzung des Finanzausschusses am 5. Juli 2010 vorberaten.

Zuständigkeit:

Die Zuständigkeit liegt auf Grund der Bestimmungen der NÖ Gemeindeordnung beim Gemeinderat.

Finanzierung:

Unter Zugrundlegung des zur Disposition anstehenden Gesamtdarlehensbetrages von € 5,059.135,38 und dem aktuellen 6-Monats-EURIBOR (2. Juli 2010) beträgt die Zinsenbelastung bei der BAWAG P.S.K. € 68.804,24 (1,36 %) und bei der HYPO NÖ Landesbank € 68.298,33 (1,35 %).

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat wolle auf Grund der Empfehlung des Finanzausschusses wie folgt beschließen:

Das aushaftende Darlehensvolumen in der Höhe von € 5,059.135,38 bei der BAWAG P.S.K. ist auf die HYPO NÖ Landesbank zu einer Kondition von 6-Monats-EURIBOR + 0,29 %-Punkte umzuschulden.

Die Anzahl der Darlehensverträge ist zu optimieren und die Laufzeit entsprechend den bestehenden Verträgen anzupassen. Der Zeitpunkt der Umschuldung ist an die Kündigungstermine der BAWAG P.S.K. gebunden.

Beschluss:

Der Antrag wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Sachbearbeiter: BH/DIR

zugeteilt am:

erledigt am:

Berichterstatter: GR Matzel

Sachverhalt:

Am 29.6.2010 wurde die Gebarung der Stadtgemeinde Neulengbach vom Prüfungsausschuss überprüft. Hierüber wurde das nachstehende Protokoll verfasst.

STADTGEMEINDE NEULENGBACH

***VERHANDLUNGSSCHRIFT
des Prüfungsausschusses vom 29.6.2010***

**über die
angekündigte Sitzung des Prüfungsausschusses**

am: Dienstag, dem 29.6.2010
Beginn: 16.30 Uhr
Ende: 20,00 Uhr
Ort: Zimmer „Millennium“ und Buchhaltungsabteilung

Die Einladung erfolgte fristgerecht durch den Ausschussvorsitzenden Herrn GR Peter Matzel.

Anwesend waren:

Vorsitzender:

Herrn GR Peter Matzel

Vorsitzender Stv.:

Herrn GR Helmut Nachbargauer

Gemeinderäte:

Herr GR Andreas Hössinger
Herr GR Eduard Müller
Herr GR Norbert Kettner

Nicht anwesend und entschuldigt war:

Herr GR Ewald Figl
Herr GR Ing. Stefan Wisberger

Außerdem anwesend:

Herr Kurt Hofko, Abt. Buchhaltung, Frau Margaretha Berger, stv. Kassenverwalterin

Schrittführer:

Herr Kurt Hofko

TAGESORDNUNG:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Kassaprüfung
3. Hafrücklässe
4. Haushaltsüberwachung
5. Abgabenrückstände

PROTOKOLL

TOP 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Anwesenheitsverhältnis: 5 von 7

Die Sitzung war beschlussfähig.

TOP 2. Kassaprüfung

Kassastand Bargeld am :	29.6.2010	€	4.165,35
Kassabestand insges.verbucht bis	29.6.2010	€	-270.123,85 siehe Beilage

Sparbücher:

Raika „Melanie“ € 521,95

Raika „Bauhof“ € 3.224,73 **(über die Verwendung des Sparbuches ersuchen die Mitglieder des PA den Bürgermeister um eine Stellungnahme).**

Der Kassenfehlbetrag über -270.123,85 wurden im Rahmen des Kassenkredites (€ 890.200,--) auf Raika Kto. 700.039) finanziert.

TOP 3. Hafrücklässe

Aufteilung der offenen Hafrücklässe über € 95.005,59

- | | | | |
|-------------------------------|----------|------------------|-------|
| • Abwasserbeseitigungsanlagen | € | 68.683,68 | aba |
| • Wasserversorgungsanlagen | € | 13.488,46 | wva |
| • Straßen- und Wegebau | € | 10.457,-- | str |
| • Sonstige | € | 2.780,56 | sport |
| Summe | € | 95.005,59 | |

Siehe beiliegende Listen (HH-Kto. 9/3650 Beilage 1 und Excelaufstellung Beilage 2).

Empfehlung: Auf den bereits vorliegenden Listen ist das Fälligkeitsdatum mit aufzunehmen

TOP 4 Haushaltsüberwachung

Hr. Hofko übergibt den Ausschussmitgliedern eine Mappe mit folgenden Unterlagen:

- Rechnungsübersicht mit Buchungsstand 31.5.2010 kumuliert nach Ressortverantwortlichen
- Haushaltsüberwachungsliste mit Buchungsstand 28. 6.2010

Empfehlung:

Bei stichprobenartiger Überprüfung wird die Empfehlung gegeben, die Errichtungskosten des Lagerplatzes von der HH-Stelle 1/2623-0010 auf das AOH Vorhaben 59 ATSV Schönfeld umzubuchen (ausgenommen die im VA über 7.700,-- für Miete).

Feststellung:

Auf der HH-Stelle 1/0240-7280 ist eine Überziehung von 3.674,24 zu verzeichnen, die hpst. durch Kosten für Portokosten (ca. 3.300,--) zu begründen sind.

TOP 5 Abgabenrückstände**Bericht der Buchhaltung über das Mahnwesen**

Laut Buchungsstand vom 15.6.2010 ist ein Gesamtrückstand von € 280.325,49 zu verzeichnen, der sich wie folgt zusammensetzt:

HH-Ans.	Bezeichnung	Reste 15.6.2010
2400	KIGA Elternbeitrag Ganztagesbetr.	2.659,87
3200	Musikschule Elternbeiträge	20.622,01
8170	Friedhöfe Grabstellengebühr etc.	6.157,90
8500	Wasseranschlussabgaben	14.886,72
8500	Wasserbezugsgebühren	42.168,25
8500	Wasserbereitstellungsgebühren	5.645,33
8510	Kanaleinmündungsabgabe	28.038,62
8510	Kanalbezugsgebühren	55.892,77
9200	Grundsteuer A und B	16.253,74
9200	Kommunalsteuer	51.569,89
9200	Interessenbeiträge/Orstaxen	2.786,33
9200	Hundeabgabe	1.297,37
9200	Gebrauchsabgabe	110,41
9200	Mahngebühren/Säuniszuschläge	7.706,65
9200	Aufschliessungsabgabe	24.622,86
9000	Sonstige geringf. Positionen	- 93,23
	Summe	280.325,49

Gesamt offen	noch nicht fällig	OP gemahnt	Stundung/Raten	in Exekution	Gesamt fällig
€ 523.552,50	€ 237.929,10	€ 200.350,15	€ 5.297,91	€ 58.996,19	€ 280.325,49

Anhand der beiliegenden Auflistung ist ersichtlich, wie sich die Abgabenrückstände im Vergleichszeitraum vom 31.3.2010 zum 15.6.2010 entwickelt haben:

Stand	„Problemfälle“				
	Bezeichnung	Rest 31.03.2010	Rest 15.6.2010	Differenz	Anmerkung
Summe	Grundbesitzabgaben	169.102,96	142.973,33	- 26.129,63	Reduzierung
Summe	Musikschule	3.989,76	3.989,76	0	gleichbleibend

Summe	Kindergarten	246,98	221,29	25,69	Reduzierung
Summe	Kommunalsteuer	56.164,98	57.128,48	963,50	Erhöhung
Summe	Ratenzahlungen	9.285,04	8.306,61	- 978,43	Reduzierung
Summe	Stundungen	62.163,02	62.163,02	0	gleichbleibend

Anmerkungen und Empfehlungen:

Es wird festgestellt, dass eine deutliche Verringerung der Rückstände zum Vergleichszeitraum 31.3.2010 im Gesamtausmaß von 26.118,87 darstellbar ist.

Für die nächste PA Sitzung sind die nichteinbringlichen Forderungen (z. B. Konkurse) auszubuchen.

Frage:

Die Mitglieder des PA ersuchen den Bürgermeister um Mitteilung, welche Maßnahmen um eine weiterführende Reduzierung der Außenstände gesetzt werden.

Da keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, bedankt sich der Ausschussvorsitzende Herr GR Peter Matzel für die heutige Mitarbeit und schließt die Sitzung um ca. 20,00 Uhr.

PROTOKOLLFERTIGUNG

GR Peter Matzel e.h.

GR Helmut Nachbargauer e.h.

Herr GR Andreas Hössinger e.h.

Herr GR Eduard Müller e.h.

Herr GR Norbert Kettner e.h.

Stadtgemeinde Neulengbach

Konto: Jszug Haushalt (Beträge werden in EURO ausgewiesen)

9-355000

Beilage 1

2010

Gedruckt am: 23.06.2010

Periode = von Jänner bis Auslaufmonat

Haftungsklasse										SperrProzTab: 0		HHQ: 0		REQ: 0		Zusch.: 0		Verg.: 0		Ist		Ist-Ust		Journrffid	
Abt.:	Aob.:	Beleg	ZW	Belegdatum	Buchungstext	Mwst: 0 0,00%	Ust.-%(Ukz/Art)	Vst.-% Anteil	Anf.Stand	Soll	Soll-Ust	REQ: 0	Zusch.: 0	Verg.: 0	Ist	Ist-Ust	Journrffid								
01.01.01.				24.04.2008	Bär f.DRL zu Re.09.12.07				54,00								2489/1								
01.01.01.				26.06.2008	Bär 5 % DR 2.TR. ABA alt				1.523,86								2490/1								
01.01.01.				26.06.2008	Bär 3. TR. ABA alt 5% DR				633,52								2491/1								
01.01.01.				26.06.2008	Strabag WVA BA16 1. TR. 5%DR				2.848,78								2492/1								
01.01.01.				26.06.2008	StrabagABA/ba 11 4.TR. 5% DR				22.085,11								2493/1								
01.01.01.				26.06.2008	Bär ABA BA20 1.TR.5 %DR				188,39								2494/1								
01.01.01.				26.06.2008	Bär ABA alt 1.TR.5 %DR				978,85								2495/1								
01.01.01.				26.06.2008	Hydro 2.TR. ABA5 % DR				3.614,46								2496/1								
01.01.01.				26.06.2008	StornoHydro 2.TR. ABA5 % DR				-0,30								2497/1								
01.01.01.				26.06.2008	Strabag 1.TR WVA BA16 5 %DR				3.887,02								2498/1								
01.01.01.				01.07.2008	Fürh.HRL R. 571/07				1.724,08								2499/1								
01.01.01.				06.08.2008	Lindbauer f.HRL v.19.7.05				-915,00								2500/1								
01.01.01.				14.08.2008	Bär ABA 11 1.TR. f. HR				654,36								2501/1								
01.01.01.				31.08.2008	Kone ST 1708.158 2 % HR				595,68								2502/1								
01.01.01.				31.08.2008	BÄR 2. TR. 563/03 ABA 11 5% HR				545,64								2503/1								
01.01.01.				30.09.2008	BÄR 3. TR. 563 BA 11, 5% DRL				205,81								2504/1								
01.01.01.				15.10.2008	BÄR 563/04 ABA 11 5 % DRL				1.462,09								2505/1								
01.01.01.				15.10.2008	Strabag 2.TR ABAKreisl. 5%DR				3.371,86								2506/1								
01.01.01.				15.10.2008	Strabag 8.TR ABA 11 5 %DR				59.422,42								2507/1								
01.01.01.				26.11.2008	Strabag 1.TR. WVA BA18 5% DR				1.898,57								2508/1								
01.01.01.				26.11.2008	BÄR 2.TR. ABA BA11 5 % DR				545,64								2509/1								
01.01.01.				16.12.2008	ITT Vogl R.C/8019409 2%HR				625,00								2510/1								
01.01.01.				31.12.2008	Landsteiner DRL zu 1.TR				1.738,69								2511/1								
01.01.01.				31.12.2008	Storno 9011 ITT DR				-625,00								2512/1								
01.01.01.				01.01.2009	Anf.Stand-Ausgleichsbuchung				49.706,41								2513/1								
01.01.01.				18.03.2009	E+H Trockenausb. f.Hafrücklaß				-1.257,61								2514/1								
01.01.01.				27.03.2009	Löhne 3/2009				48,97								2515/1								
01.01.01.				23.04.2009	Löhne 4/2009				-48,97								2516/1								
01.01.01.				07.09.2009	ARGE Zettler Badweg HR				615,06								2517/1								
01.01.01.				30.09.2009	Storno B.4518/08 Strabag HR 4.				-22.085,11								2518/1								
01.01.01.				30.09.2009	Storno B.4518/08 Strabag HR 8.				-59.422,42								2519/1								
01.01.01.				30.09.2009	Eing. Strabag HR lt.SR				24.706,76								2520/1								
01.01.01.				30.09.2009	Umb. B.4578/08 Strabag HR				-3.887,02								2521/1								
01.01.01.				30.09.2009	Ntr. Strabag SR WVA16				1.257,25								2522/1								
01.01.01.				30.09.2009	Storno B.4517/08 Strabag DST				-2.848,78								2523/1								
01.01.01.				30.09.2009	Eing. Strabag DST Ntr. SR				1.436,57								2524/1								
01.01.01.				30.09.2009	Storno B.7205 Strabag HR				-3.371,86								2525/1								
01.01.01.				30.09.2009	Eing. HR Strabag lt.SR				1.831,86								2526/1								
01.01.01.				15.10.2009	Löhne 10/09				-54,01								2527/1								
01.01.01.				31.12.2009	Alpine Zettler SR 4788 5 %HR				935,19								2528/1								
01.01.01.				31.12.2009	Alpine 5% HR Wt. Str.				3.247,79								2529/1								
01.01.01.				31.12.2009	Alpine HR Entw.Wt.Str.				1.413,46								2530/1								
01.01.01.				31.12.2009	Storno 10186 Alpine HR				-3.247,79								2531/1								
01.01.01.				31.12.2009	Storno 10186 Alpine HR				4.850,71								2532/1								
01.01.01.				31.12.2009	Alpine Zettler HR Haagerstr				1.160,08								2533/1								
01.01.01.				01.01.2010	Anf.Stand-Ausgleichsbuchung				-7.525,68								2736/1								
08.03.				08.03.2010	Fürholzer f. Hafrücklaß												125/2								
					AWV Regenentlastungen																				

DVR-Nr.: 0112623

rw_Phausz.klartono/RWRV_HAUS.GRP

Seite: 1

Haftrückklasse						Mwst.: 0	0,00%		SperProzTab: 0	HQ: 0	REQ: 0	Zusch.: 0	Verg.: 0	
Abt.:	Aob.:	Buchungstext	ZW	Beleg	Datum	Anf.Ust	Vst-% Anteil	Anf.Stand	Anf.Ust	+ Soll-Ust	- Ist-Ust	Ist	Ist-Ust	Journ/I'd
08.03.	RW/SA/1877	Fürholzer f. Haftrücklass AWV Regenerentlastungen	08		05.03.2010							1.138,60		374/2
29.04.	RW/SA/3373	29.04.2010 Böhheim. ORG SR 7300303 HR							1.619,80					1144/1
versichert lt. Kto.:						Anf.Rest	= Schl. Rest						= Rest-Ust	
						94.524,39	95.005,59							
errechnet lt. Buchungen:						1.619,80	1.138,60		0,00	0,00	0,00		0,00	
angezeigte Buchungen:						94.524,39	95.005,59							
						VA-I'd.	2. Nachtrags-VA		0,00	0,00	0,00		Erg.Vorjahr	
						1. Nachtrags-VA	3. Nachtrags-VA		0,00	0,00	0,00		-53.442,26	
						4. Nachtrags-VA	5. Nachtrags-VA		0,00	0,00	0,00			

BEILAGE 2

Aufteilung gebuchte Hafrücklässe ab 2005 Kto. 9/3650

Datum	BelegNr	HH-Stelle	Bezeichnung/Vorhaben	Buchungstext 1	Soll	Anmerkung
08.08.2005	6838/2005	5/85112-0040	1. TR Regenentl. AW alt	Fürholzer f. DRL 1. TR Regenentl	2.313,12	aba
13.03.2007	4270/2007	5/85116-6170	1. TR. Aba Kanalreinigungs	Hyro Ing. Einb., 2294	418,96	aba
11.07.2007	4519/2008	5/851160-6170	ABA BA/20	Bär 1. TR 5 % DR	188,39	aba
11.07.2007	4520/2008	5/851160-6170	ABA Alt	Bär 1. TR 5 % DR	978,85	aba
09.12.2007	2757/2008	5/85116-6170	ABA BA20, 2. TR	Bär 2. TR 5 % DR	54,00	aba
26.04.2008	3398/2008	5/85116-6170	ABA Alt	Bär 2. TR 5 % DR	1.523,86	aba
04.07.2008	4516/2008	5/85116-6170	ABA Alt	Bär 3. TR 5 % DR	633,52	aba
04.07.2008	4535/2008	5/851160-6170	ABA schächte	Hydro 2. TR 5 % DR	3.614,16	aba
01.07.2008	5255	5/851120-0040	3. TR Regenentl. AW alt	Fürholzer	1.724,08	aba
14.08.2008	5815	5/851250-0040	ABA BA/11	Bär 1. TR	654,36	aba
31.08.2008	6368	5/851250-0040	ABA BA/11	Bär 2. TR	545,64	aba
30.09.2008	6921	5/851250-0040	ABA BA/11	Bär 3. TR	205,81	aba
15.10.2008	7137	5/851250-0040	ABA BA/11	Bär 4. TR	1.462,09	aba
30.09.2009	6800	5/851250-0040	ABA BA/11	Strabag SR	24.706,76	aba
31.12.2009	10193	5/851160-61901	ABA	Zwettler	1.160,08	aba
		5/851190-0020	ABAWVA/Str.	Schweighofer 4. TR. SR kommt 7/10	28.500,00	aba
				Teilsomme	68.683,68	aba
16.09.2005	7421/2007	5/2621-0060	1. Teilr. Wiennwaldstadion	Hager f. 1. TR DRL	780,00	sport
14.10.2005	8464/2005	5/2621-0060	Sportplatz Nigb.	Osmo Drain f. HRL 602026/05	510,00	sport
16.11.2005	9267/2005	5/2621-0060	Sportplatz Pumpenanlage	Schmatz SR Pumpenanl. Sportp. HRL	72,00	sport
16.11.2005	9270/2005	5/2621-0060	Sportpl. Sanitär	Schmatz SR Sanitär Sportpl. HRL	792,00	sport
17.03.2006	2216/2006	5/2621-0060	Sportplatz Nigb.	Polybau f. SR WW-Stadion HRL	626,56	sport
				Teilsomme	2.780,56	sport
30.12.2005	10394/2005	5/6123-0024	2. TR. Straßenb. Wr. Str.	Kiener 2. TB. Straßenbau DRL	2.642,58	str
07.09.2009	6598	5/6121-002020	Straßenbau Badweg	Zwettler	615,06	str
31.12.2009	10177	5/7100-0020	Güterwege	Zwettler	935,19	str
31.12.2009	10187	5/851225-0040	Straßenbau Wr. Str.	Alpine	1.413,46	str
31.12.2009	10186	5/6121-002020	Straßenbau	Alpine	4.850,71	str
				Teilsomme	10.457,00	str

Hafrücklässe 2004 bis 29.4.2010, 23.6.2010

12.05.2006	3718/2006	1/8500-6120	Wasserleitung 1. Teil. Wr. Str	Alpine f.DRL WA 1. Teil	650,17	wva
22.01.2007	897/2007	5/850920-0040	ABA WVA 1. Tr. Kohlr etc.	Kickinger f.DRL 1. TR. 419701	4.675,35	wva
26.11.2008	8699	5/851190-0020	WVA Brunnen	Strabag 1. TR	1.898,57	wva
31.12.2008	984	5/850930-0040	WVA Brunnen	landsteiner	1.738,69	wva
30.09.2009	7214	5/8502-0040	WVA	Strabag	1.257,25	wva
30.09.2009	7214	5/850920-0040	WVA	Strabag	1.436,57	wva
30.09.2009	7214	5/8500-0042	WVA	Strabag	1.831,86	wva
				Teilsomme	13.488,46	wva
				Summe HR	95.409,70	

Gesamtübersicht:

ABA ca.	68.683,68
WVA ca	13.488,46
Str. Bau ca.	10.457,00
Sonstige	2.780,56
Summe	95.409,70

Hafrücklässe 2004 bis 29.4.2010, 23.6.2010

Buchungsdatum: 29.06.2010 von Journalnummer: 523 bis Journalnummer: 982 erstellt am: 29.06.2010

Z A H L U N G S W E G E

ZW	Bezeichnung	Anfst. Journal	Einnahmen	Ges. Einnahmen	Ausgaben	Ges. Ausgaben	Gedruckt am:	Erst. Journal
01	BARKASSE	5.272,82	6.220,92	47.702,15	7.328,39	43.536,80	29.06.2010	4.185,35
	Bar	5.272,82	6.220,92	47.702,15	7.328,39	43.536,80		4.185,35
02	POSTSPARKASSE	2.552,67	0,00	2.583,91	0,00	31,24		2.552,67
03	SPARKASSE	34.686,39	46,42	139.590,34	4.675,52	109.553,05		30.037,29
04	Raiffeisenbank Wienerwald	-241.526,32	313.047,64	3.977.130,31	390.221,97	4.295.830,96		-318.700,65
05	VOLKSBANK	4.415,84	0,15	4.910,80	0,00	494,81		4.415,99
07	Sparkasse - Straßgelder	320,00	223,00	9.251,33	0,00	8.708,33		543,00
08	RAIFFEISENBANK-SUBKONTO	64.610,81	120.296,33	2.187.895,25	176.860,86	2.179.848,97		8.046,28
09	RAIKA NEULENBACH-SPARBUCHERS.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
11	RAIFFEISENBANK - STADTFÜHRUNG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	Raiffeisenbank Wienerwald Reg.Gen.m.b.H. Zwischens	64.610,81	120.296,33	2.187.895,25	176.860,86	2.179.848,97		8.046,28
12	SPARKASSE-ABGABENKONTO	28.629,70	4.351,87	310.048,52	30.000,00	307.066,95		2.981,57
98	VERR.GEBUEHREN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	Bankkonto	-106.330,91	437.965,41	6.631.410,46	601.758,35	6.901.534,31		-270.123,85
13	Raika Jugendveranstaltungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
14	Raika "Melanie"	521,95	0,00	521,95	0,00	0,00		521,95
15	Raika-Sparbuch Bauhof	3.224,73	0,00	3.224,73	0,00	0,00		3.224,73
	Raiffeisenbank Wienerwald Reg.Gen.m.b.H. Zwischens	3.746,68	0,00	3.746,68	0,00	0,00		3.746,68
	Sparbuch	3.746,68	0,00	3.746,68	0,00	0,00		3.746,68
10	GEGENVERRECHNUNG	0,08	52.601,60	5.287.269,32	52.601,68	5.287.269,32		0,00
	Verrechnungszahlungsweg	0,08	52.601,60	5.287.269,32	52.601,68	5.287.269,32		0,00
	Gesamtsumme	-97.311,33	496.787,93	11.370.128,61	661.688,42	12.232.340,43		-262.211,82
	Gebärungsartensummen			11.370.128,61		12.232.340,43		-262.211,82
	Differenz			0,00		0,00		0,00

B E R I C H T in der Stadtgemeinde NEULENGBACH angekündigte

29.06.2010

über die am

Gebärungsprüfung durch den Prüfungsausschuß

Entschuldig: GR Figl Ewald, GR Wisberger Stefan

Anwesend:
Obmann des Prüfungsausschusses (Vorsitz): GR Peter Matzel

Mitglied: GR Nachbargauer Helmut

Mitglied: GR Andreas Hössinger

Mitglied: GR Eduard Müller

Kassenverwalter: Berger Margaretha

Mitglied:

Mitglied:

Mitglied:

(Buchführer):

GR Norbert Kettner

Kurt Hofko

1. Istbestände

	Bank	Auszug Nummer	am	Buchungsstand Betrag
Bargeld				
Girokonto Nr.	700039 bei Raika Wienerwald	117	29.06.2010	4.165,35
Girokonto Nr.	100700039 bei Raika Wienerwald - Abg.	122	23.06.2010	318.700,65
Girokonto Nr.	1800000984 bei Sparkasse	58	28.06.2010	8.046,28
Girokonto Nr.	1800035220 bei Sparkasse - Abg.	118	22.06.2010	30.037,29
Girokonto Nr.	1800035840 bei Sparkasse - Abg.	112	28.06.2010	2.981,57
Girokonto Nr.	1800035840 bei Sparkasse - Strafgelder	10	28.06.2010	543,00
Girokonto Nr.	4800884000 bei Volksbank	2	17.06.2010	4.415,99
Girokonto Nr.	2.311.216 bei PSK		01.04.2010	2.552,67
			ISTBESTAND:	- 265.958,50

2. Sollbestände (Buchabschluß):

letzte Buchung: siehe Pkt 1-Istbestände

	bar	Giro I	Giro II	Giro III	Giro IV	insgesamt
Einnahmen:						
Hauptbuch						
ungebuchte Belege						
Summe:						
Ausgaben:						
Hauptbuch:						
ungebuchte Belege						
Summe:						
SOLLBESTAND:						

Prüfbericht 29062010

Die Gegenüberstellung von Istbestand und Sollbestand ergibt

- ☒ die Übereinstimmung
☐ einen Mehrvorfund von €

Dieser Betrag wurde unter der Einnahmepost Nr.
 vorläufig als Verwahrgeld gebucht.

- ☐ einen Fehlbetrag von €

Dieser Betrag wurde unter der Ausgabenpost Nr.

- ☐ vorläufig als Vorschuß zu Lasten des Kassenverwalters verbucht
☐ wurde vom Kassenverwalter der Barkasse ersetzt.

3. Rücklagen

Vorhandene Rücklagen - Sparbücher

Institut	Sparbuch Nr.	Stand vom	Betrag	Zweck
Raiba - Sparbuch	44.763.100	31.12.2009	521,95	Melanie
Raiba - Sparbuch	30.970.180	31.12.2009	3.224,73	Bauhof

Prüfbericht 29062010



Gemäß § 62 der NÖ Gemeindeordnung haben sich der Bürgermeister und der Kassenverwalter zu diesem Bericht schriftlich zu äußern.

1. Stellungnahme des Bürgermeisters:

(Datum)

(Der Bürgermeister)

2. Stellungnahme der Buchhaltungsabteilung

(Datum)

(KV Stv. Margaretha Berger))

Prüfbericht 29062010

sh *sd*

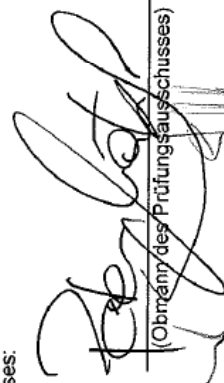
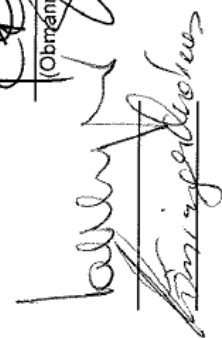
4. Wertpapiere (Wertgegenstände):
wurden nicht geprüft

III.

IV.
Sonstige Feststellungen des Prüfungsausschusses:

V.
Empfehlungen (Anträge) des Prüfungsausschusses:
lt. beiliegendem Protokoll

Neulengbach, 29.06.2010


(Obmann des Prüfungsausschusses)



Prüfbericht 29062010

Stellungnahme des Bürgermeisters zum Bericht des Prüfungsausschusses vom 29.6.2010 zur Behandlung in der Gemeinderatssitzung am 6.7.2010.

Zu den im Protokoll des Prüfungsausschusses vom 29.6.2010 ergeht folgende Stellungnahme:

zu TOP 2 - Kassaprüfung: Raika Sparbuch „Bauhof – Verkauf“

Im Zuge der Übersiedelung des alten Bauhofes auf das neue Areal wurden u.a. Materialien wie z. B. Alt- und Gusseisen sowie Altgeräte die keine Verwendung mehr hatten an die Fa. Störchle und Fa. Engelman verkauft.

Der Erlös dieser Verkäufe wurde in das am 9.5.2008 eröffnete, legitimierte Sparbuch bei der Raiffeisenbank Wienerwald, Kontonummer 30.970.180 eingelegt. Die Verzinsung erfolgt variabel mit Bindung an den „3-Monats-Euribor“ mit folgender Zeichnungsberechtigung:

- Bgm. Franz Wohlmuth
- StA. Dir. Leopold Ott
- Bauhofleiter Josef Eckl

Kontostand per 31.12.2009 € 3.224,73.

Die Verwendung dieser zweckgebundenen Mittel wird für div. Anschaffungen des Bauhofes verwendet.

zu TOP 4 - Haushaltsüberwachung:

Die bei der Vertragserstellung mit Liechtenstein zur Grundbeschaffung für den ATSV Schönfeld für die Errichtung des Lagerplatzes entstandenen Mehrkosten (Einzäunung, Planierung etc.) auf der HH-Stelle 1/2623-0010 sollen dem AOH Vorhaben 59 – ATSV (ausgenommen die im VA 2010 dargestellten Mittel über € 7.700,-- für Miete) zugeführt werden.

Die Umbuchung wurde bereits veranlasst.

zu TOP 5 - Abgabenrückstände:

Wie anhand der im Protokoll dargestellten Auflistung ersichtlich, konnten die Abgabenrückstände zum Vergleichszeitraum 31.3.2010 über € 26.118,87 verringert werden.

Zur weiterführenden Reduzierung der Außenstände sollen die aktuell durchgeführten verstärkten Mahnaktivitäten und rigorosen Einbringungsmaßnahmen (Vorschreibung – nach 14 Tagen Mahnung – nach 14 Tagen Exekutionsantrag bei Gericht) Erfolg bringen.

**Stellungnahme der Kassenverwalter-Stellvertreterin Frau Berger Margareta
zum Bericht des Prüfungsausschusses vom 29.6.2010 zur Behandlung in der
Gemeinderatssitzung am 6.7.2010**

Zu Top 2 Kassaprüfung

Der Kassenbestand von € - 270.123,85 ist durch einen Kassenkredit laut Beschluss des STR vom 21.8.2006 in Höhe von € 890.200,-- gedeckt.

Auf Grund einer Novelle zur NÖ Gemeindeordnung vom 2. Juli 2009 kann die Gemeinde Kassenkredit aufnehmen, die aus ordentlichen Einnahmen zurückzuzahlen sind und ein Zehntel der veranschlagten Einnahmen nicht übersteigen dürfen. Die Aufnahme der Kassenkredite obliegt gem. § 38 Abs. 1 Zif. 3. dem Bürgermeister.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat möge den Bericht des Prüfungsausschusses mit den Stellungnahmen des Bürgermeisters und der Kassenverwalter-Stellvertreterin zur Kenntnis nehmen.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat möge den Bericht des Prüfungsausschusses zur Kenntnis nehmen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Sachbearbeiter: BH

zugeteilt am:

erledigt am:

Ende der Sitzung um Uhr.

PROTOKOLLFERTIGUNG

Bgm. Franz Wohlmuth
Vorsitzender

STADir. Leopold Ott
Schriftführer

Dieses Protokoll wurde in der Sitzung am _____
genehmigt/abgeändert/nicht genehmigt*)

*) nicht zutreffendes bitte streichen

X Protokollbeilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Protokolls.