



NIEDERSCHRIFT

über die am

Dienstag, dem 17. März 2026 um 19:00 Uhr

im Großen Sitzungssaal des Rathauses in Reichenau stattgefundene

1. Sitzung des Gemeinderates im Jahr 2026

Die Sitzung ist öffentlich.

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.42 Uhr

Erschienen sind:

Bgm.	Johann	Döllner
Vzbgm	Mag. Michael	Sillar
GGR	Mag. Johannes	Ledolter
GGR	Ing. Michael	Adlboller
GGR	Oliver	Kobald
GR	Josef	Erlach
GR	Christian	Zachauer
GR	Bernd	Scharfegger
GR	Johannes	Ribeiro da Silva
GR	Hannes	Stoier
GR	Ulrike	Marvan
GR	Ing. Christian	Blazek
GR	Johannes	Gschaider
GR	Franz	Tisch
GR	Mag. (FH) Renate	Buchner
GR	Herbert	Weinzettl
GR	Jessica	Langeder
GR	Johann	Budin

Entschuldigt sind abwesend: XXXXX

GGR	Friederike	Przibil
GR	Walter	Loibl
GR	Marco	Weitzbauer

Unentschuldigt sind abwesend: XXXXX

Protokollführer: Richard Tauchner, Amtsleiter

Bürgermeister Johann Döllner, als Vorsitzender, begrüßt die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates, stellt die Beschlussfähigkeit fest, legt die Tagesordnung vor und erklärt die Sitzung um 19.00 Uhr für eröffnet.

Tagesordnung

1. GEMEINDERATSANGELEGENHEITEN – ÖFFENTLICHER TEIL:	4
1.1. Rechnungsabschluss 2025 _____	4
1.2. Protokoll des Prüfungsausschusses zum Rechnungsabschluss 2025 _____	7
1.3. „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. - Baurechtsvertrag _____	7
1.4. Ferien- und Nachmittagsbetreuung – Anpassung der Entgelte _____	8
1.5. Ferienspiel _____	9
1.6. Wildbach- und Lawinenverbauung – Arbeitsprogramm 2026 _____	9
1.7. Rusaplan GmbH – Angebot WVA Reichenau _____	11
1.8. Wasserversorgungsanlage – Anpassung der Gebühren _____	11
1.9. Grundverkauf im Grünland _____	12
1.10. Subventionen/Kostenbeiträge _____	12
1.10.1. Singgemeinschaft Payerbach-Reichenau _____	12
1.10.2. Raxalpen Resort – Kostenbeitrag für TV-Dokumentation „100 Jahre Raxseilbahn“ _____	13
1.11. Angelobung _____	14
1.12. Schloss Reichenau - Bewirtschaftung _____	14
1.13. Tourismusverband SRS – Tourismusgesetz neu _____	17
1.14. Digitale Infosäule - Vereinbarung _____	17
1.15. Auspflanzungen Blumenbeete _____	20
1.16. Kleinregion Weltkulturerbe Semmering-Rax – kleinregionaler Strategieplan 2026-2030 _____	21
1.17. Dringlichkeitsantrag – Sanierung der Schneedörfelstraße im oberen Bereich _____	21
2. GEMEINDERATSANGELEGENHEITEN – NICHT ÖFFENTLICHER TEIL:	23
2.1. Ansuchen um außerordentliche Vorrückung _____	23
2.2. Dienstvertrag _____	23
2.3. Ferialarbeiter/Angestellte Sommer 2026 _____	23

Vor Eingang in die Tagesordnung bringt GR. Johann Budin folgenden Dringlichkeitsantrag ein:

GR Johann Budin
Hirschwang 81
2651 Reichenau an der Rax



Gemeinderat der Marktgemeinde
Hauptstraße 63
2651 Reichenau an der Rax

Hirschwang, 17. März 2026

**Dringlichkeitsantrag gem. §46/3 NÖ Gemeindeordnung,
zur 1. Gemeinderatssitzung vom 17. März 2026**

**Als Mitglied des Gemeinderates und Mandatar der Grünen Reichenau ersuche ich um die
Beratung als Gemeinderat-Angelegenheit:**

Die asphaltierte Straße "Schneedörfelstraße" auf dem Grundstück 517, EZ 601 der Marktgemeinde Reichenau weist ab Hausnummer 38 in östlicher Richtung bis zur Gemeindegrenze Payerbach großflächige Netzkrisse, Frostausrüchen, Längsrisse und Setzungen auf, die ein Gefahrenpotential für den Benutzer darstellen. Bei der Ortstafel zu Payerbach ist für Fußgänger leider sofort erkennbar, welche Gemeinde auf die Erhaltung ihrer Wege achtet.

Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Sanierung des zirka 250 Meter langen desolaten Straßenabschnitts soll so rasch wie möglich begonnen werden, um mögliche Gefahren für Einheimischen und Touristen zu vermeiden.



Um die Behandlung des Dringlichkeitsantrages wird ersucht.

GR Johann Budin
Die Grünen Reichenau

Antrag: Dem Antrag möge die Dringlichkeit zuerkannt und dieser unter Punkt 1.17. behandelt werden.

Beschluss: Mit zwei Gegenstimmen (Vzbgm. Sillar, GGR. Ledolter) angenommen.

1. GEMEINDERATSANGELEGENHEITEN – ÖFFENTLICHER TEIL:

1.1. Rechnungsabschluss 2025

Der Vorsitzende berichtet, dass der Rechnungsabschluss 2025 in der Zeit vom 02.03.2026 bis 17.03.2026 zur allgemeinen Einsichtnahme auflag.

Die Auflage wurde mit dem Hinweis kundgemacht, dass es jedem Gemeindemitglied freisteht, gegen den Rechnungsabschluss innerhalb der Auflagefrist beim Gemeindeamt schriftliche Stellungnahmen einzubringen. Es wurden keine Stellungnahmen eingebracht.

Der Rechnungsabschluss 2025 weist folgende Ergebnisse auf, die von GGR. Mag. Johannes Ledolter eingehend erörtert werden:

Rechnungsabschluss 2025						Nachweis der liquiden Mittel (Kassenbestand)				
Marktgemeinde Reichenau an der Rax										
ZW	Code	Konto	Bezeichnung	IBAN	Stand 31.12.2024	Einzahlungen 2025	Auszahlungen 2025	Stand 31.12.2025	Auszug Nr.	Datum
1	1151	200001	BARKASSA BUCHHALTUNG		976,36	42 137,51	38 093,38	5 020,49		
			Bar		976,36	42 137,51	38 093,38	5 020,49		
5	1151	210005	Spendenkonto Hochwasser 2024	AT84 3219 5010 0211 6333	8 057,72	942,28	4 501,58	4 498,42		
2	1151	210007	SPARKASSE REICHENAU	AT52 2024 1035 0000 0108	-227 669,67	6 928 539,14	6 603 921,65	96 947,82	253	31.12.2025
3	1151	210009	RAIBA REGION WIENER ALPEN	AT32 3219 5000 0211 6333	80 863,12	2 079 269,24	2 055 551,40	104 580,96	242	31.12.2025
			Bankkonto		-138 748,83	9 008 750,66	8 663 974,63	206 027,20		
7	1151	906000	VERRECHNUNG		0,00	5 693 820,52	5 693 820,52	0,00		
			Verrechnung		0,00	5 693 820,52	5 693 820,52	0,00		
13	1152	294200	Legat Himmer 1		43 337,19	54,17	13,54	43 377,82		
14	1152	294300	Legat Himmer 2		5 507,71	6,88	1,72	5 512,87		
15	1152	294400	Rücklage Hilfsfonds Reichenau		3 280,45	0,33	0,08	3 280,70		
			Zahlungsmittelreserve		52 125,35	61,38	15,34	52 171,39		
			Gesamtsumme		-85 647,12	14 744 770,07	14 395 903,87	263 219,08		
					Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2025	Veränderung			
	1151		Kassa, Bankguthaben, Schecks		-137 772,47	211 047,69	348 820,16			
	1152		Zahlungsmittelreserven		52 125,35	52 171,39	46,04			
			Zahlungsmittelreserven für zweckgebundene Haushaltsrücklagen		52 125,35	52 171,39	46,04			
			294200 Legat Himmer 1		43 337,19	43 377,82	40,63			
			294300 Legat Himmer 2		5 507,71	5 512,87	5,16			
			294400 RL Hilfsfonds Reichenau		3 280,45	3 280,70	0,25			
	B.III		Gesamtsumme liquide Mittel		-85 647,12	263 219,08	348 866,20			

Rechnungsabschluss 2025

Marktgemeinde Reichenau an der Rax

Ergebnishaushalt Gesamt 1. Ebene (Anlage 1a) - interne Vergütungen enthalten

MVAG	Mittelverwendungs- und aufbringungsgruppen (1. Ebene)	RA 2025	VA 2025	RA - VA
211	Erträge aus der operativen Verwaltungstätigkeit	7 615 132,64	7 545 800,00	69 332,64
212	Erträge aus Transfers	1 129 223,94	1 682 300,00	-553 076,06
213	Finanzerträge			
21	Summe Erträge	8 744 356,58	9 228 100,00	-483 743,42
221	Personalaufwand	2 680 045,43	2 815 000,00	-134 954,57
222	Sachaufwand	3 341 979,88	3 484 100,00	-142 120,12
223	Transferaufwand	2 710 369,44	2 689 300,00	21 069,44
224	Finanzaufwand	207 996,48	239 700,00	-31 703,52
22	Summe Aufwendungen	8 940 391,23	9 228 100,00	-287 708,77
SA0	Saldo (0) Nettoergebnis (21 - 22)	-196 034,65	0,00	-196 034,65
230	Entnahmen von Haushaltsrücklagen	196 127,01		196 127,01
240	Zuweisungen an Haushaltsrücklagen	92,36		92,36
SA01	Saldo (01) Haushaltsrücklagen (230 - 240)	196 034,65	0,00	196 034,65
SA00	Saldo (00) Nettoergebnis nach Haushaltsrücklagen (Saldo 0 + Saldo 01)	0,00	0,00	0,00

Haushaltsrücklagen Nr.	Verwendungszweck	Ansatz	Rücklagenstand			Zahlungsmittelreserven		
			31.12.2024	Zuführungen	Entnahmen	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
8/6700000/00001	Generali Versicherung AG Tilgungsträger - Prämienfreistellung p 1.5.2015	912000	0,00			0,00		
8/6700000/00002	Donau Versicherung AG Tilgungsträger Prämienfreistellung p 1.5.2015	912000	0,00			0,00		
8/6700000/00003	Allianz Elementar Lebensversicherung Tilgungsträger Prämienfreistellung p 1.5.2015	912000	0,00			0,00		
Versicherungen			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
8/9990934/00003	Legat Himmer 1	429000	43 296,60	81,22		43 377,82	43 337,19	43 377,82 ZW 13 294200
8/9990934/00004	Legat Himmer 2	429000	5 502,23	10,64		5 512,87	5 507,71	5 512,87 ZW 14 294300
8/9990934/00007	Hilfsfonds Reichenau	429000	3 280,20	0,50		3 280,70	3 280,45	3 280,70 ZW 15 294400
Zweckgebundene Haushaltsrücklagen			52 079,03	92,36	0,00	52 171,39	52 125,35	52 171,39
8/9997935/00001	Haushaltspotential Rücklage	990000	36 207,18	26 338,56	20 623,10	41 922,64		
8/9997935/00002	Rücklage aus 50 % des Eröffnungsbilanzaldos	912000	914 100,23		201 842,47	712 257,76		
Rücklagen ohne Zahlungsmittelreserven			950 307,41	26 338,56	222 465,57	754 180,40	0,00	0,00
Gesamtsummen			1 002 386,44	26 430,92	222 465,57	806 351,79	52 125,35	52 171,39

Vzbgm. Mag. Sillar erläutert ausführlich die aufgrund der Novelle der NÖ. Gemeindeordnung zunehmend an Bedeutung gewinnende Rechengröße des „Haushaltspotentials“ und bringt die Aussagekraft der Kennzahl sowie die Ergebnisse 2024 und 2025 zur Kenntnis:

Rechnungsabschluss 2025

Haushaltspotential (Eigenmittel)

Marktgemeinde Reichenau an der Rax

MVAG	Mittelverwendungs- und -aufbringungsgruppen	Mittelaufbringung	Mittelverwendung	Saldo
332	Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen sowie gewährten Vorschüssen (ohne 332x mit Projektkode - Anzahlungen)			
1141	Vorräte (- Veränderung)			
1142	Gegebene Anzahlungen auf Vorräte (- Veränderung)			
1540	Passive Rechnungsabgrenzung	-17 100,87		
	Einzahlungen der Kontengruppe 000-089, die keinem Projekt mit Projektkode 1 zugeordnet sind			
	Einzahlungen der Kontengruppe 30, die keinem Projekt mit Projektkode 1 zugeordnet sind	60 298,80		
	- Erträge der Kontengruppe 80 mit Projektkode 1	-8 666,67		
2301	Entnahmen von Rücklagen endfälliger Darlehen (Kontengruppe 893)			
Jährliche wiederkehrende Einzahlungen		36 531,26		
36	Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit (ohne Projektkode 1)		689 927,94	
2401	Zuweisung an Rücklagen endfälliger Darlehen (Kontengruppe 793)			
342	Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen sowie gewährten Vorschüssen (ohne 342x mit Projektkode - Anzahlungen)			
1141	Vorräte (+ Veränderung)			
1142	Gegebene Anzahlungen auf Vorräte (+ Veränderung)			
1170	Aktive Rechnungsabgrenzung		-2 108,09	
	Auszahlungen (Investitionen) der Kontengruppe 000-083, die keinem Projekt mit Projektkode 1 zugeordnet sind		28 144,66	
Jährliche wiederkehrende Auszahlungen			715 964,51	
	Kontengruppe 871, KT der Ergebnisrechnung, mit Projektkode (BZ)	-10 386,28		
Summe Kapitaltransfers der Ergebnisrechnung		-10 386,28		
H1	Jährliches Haushaltspotential (Eigenmittel)	8 590 642,29	8 610 772,70	-20 130,41
H4VJ	Haushaltspotential Vorjahr (Endbestand HP-RL Vorjahr, Konto 935077 = AB)			36 207,18
H2	verfügbares Haushaltspotential (Eigenmittel)			16 076,77

Rechnungsabschluss 2025

Marktgemeinde Reichenau an der Rax

Nettovermögensveränderungsrechnung (Anlage 1d)

Nettovermögensveränderungsrechnung	Saldo der Eröffnungsbilanz	Kumuliertes Nettoergebnis	Haushalts-rücklagen	Neubewertungs-rücklagen	Fremdwährungs-umrechnungs-rücklagen	Summe Nettovermögen
Nettovermögen zum 31.12.2024	2 771 069,90	-300 692,08	1 002 386,44	0,00	0,00	3 472 764,26
1. Änderungen der Ansatz- und Bewertungsmethoden	0,00	0,00	XXXXXXXXXXXXXXXX	0,00	0,00	0,00
2. Nach Erfassung von Vermögenswerten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Änderung der erstmaligen Eröffnungsbilanz (gem. § 38 Abs. 8)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Angepasstes Nettovermögen zum 31.12.2024	2 771 069,90	-300 692,08	1 002 386,44	0,00	0,00	3 472 764,26
4. Veränderung aus der Bewertung von zur Veräußerung verfügbarer Finanzinstrumente	XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	0,00	XXXXXXXXXXXXXXXX	0,00
5. Veränderung aus der Bewertung von Beteiligungen	XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	0,00	XXXXXXXXXXXXXXXX	0,00
6. Veränderung aus der Umrechnung von Vermögen und Fremdmittel in fremder Währung	XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	0,00	0,00
7. Veränderung aus Kapitalverminderungen und -erhöhungen	XXXXXXXXXXXXXXXX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Nettoveränderung, die nicht in die Ergebnisrechnung eingegangen ist						
8. Nettoergebnis des Finanzjahres (SA0)	XXXXXXXXXXXXXXXX	-196 034,65	XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	-196 034,65
9. Haushaltsrücklagen (SA01)	XXXXXXXXXXXXXXXX	196 034,65	-196 034,65	XXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	0,00
Nettovermögen zum 31.12.2025	2 771 069,90	-300 692,08	806 351,79	0,00	0,00	3 276 729,61

Rechnungsabschluss 2025

Marktgemeinde Reichenau an der Rax

Einzelnachweis über Finanzschulden und Schuldendienst (Anlage 6c)

Kontonummer Darlehensnr.	Darlehenshöhe Gesamt	Buchwert 31.12.2024	Zugang	Tilgung	Zinsen	Summe Schuldendienst	Schuldendienst-erlöse	Buchwert 31.12.2025	Kursgewinn/-verlust	Buchwert inkl. R&RV	Netto Schuldendienst
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		9 951 961,64	758 000,00	697 827,94	173 261,99	871 089,93	8 216,09	10 012 133,90	0,00	10 012 133,90	862 873,84
		8 024 460,30	100 000,00	402 406,41	93 924,00	490 341,21	8 216,09	8 790 863,89	0,00	8 790 863,89	488 126,12
		8 917 991,64	600 000,00	295 421,55	79 927,19	374 746,73	0,00	4 222 000,01	0,00	4 222 000,01	374 746,73

Antrag: Der Rechnungsabschluss 2025 möge nach Anhörung des Prüfungsausschusses wie in Punkt 1.2. beschlossen werden.

Beschluss: Der Rechnungsabschluss 2025 wird mit einer Gegenstimme (GR. Budin) angenommen.

1.2. Protokoll des Prüfungsausschusses zum Rechnungsabschluss 2025

Der Prüfungsausschuss der Marktgemeinde Reichenau an der Rax hat am Montag, 16. März 2026 eine angesagte Gebarungsprüfung unter Teilnahme von Ausschussobmann GR Herbert Weinzettl, Ausschussobmann-Stv. GR Johannes Gschaider und Ausschussmitglied GR Ulrike Marvan, sowie Kassenverwalterin Petra Grube durchgeführt.

Die Tagesordnung stellte sich wie folgt dar:

1. Rechnungsabschluss 2025

Der Vorsitzende berichtet, dass der Rechnungsabschluss 2025 in der Zeit vom 02.03.2026 bis 17.03.2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufliegt. Die Auflage wurde mit dem Hinweis kundgemacht, dass es jedem Gemeindemitglied freisteht, gegen den Rechnungsabschluss innerhalb der Auflagefrist beim Gemeindeamt schriftliche Stellungnahmen einzubringen.

Der Rechnungsabschluss für das Haushaltsjahr 2025 wird dem Prüfungsausschuss zur Beratung und Prüfung vorgelegt und in der Sitzung eingehend behandelt. Im Zuge der Beratung werden die wesentlichen Positionen des Rechnungsabschlusses, insbesondere die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben, die Abweichungen gegenüber dem Voranschlag sowie die finanzielle Gesamtsituation der Marktgemeinde Reichenau an der Rax, erörtert. Dabei werden auch einzelne Ansätze und Buchungsposten besprochen und offene Fragen durch die zuständige Auskunftspersonen erläutert.

Feststellungen des Prüfungsausschusses:

Der Prüfungsausschuss stellt die Richtigkeit des Rechnungsabschlusses 2025 fest und empfiehlt den Rechnungsabschluss 2025 in der vorliegenden Form zu beschließen.

Wird zur Kenntnis genommen.

1.3. „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. - Baurechtsvertrag

Der bereits in der letzten Sitzung des Gemeinderates vorgelegte Baurechtsvertrag mit der WEG liegt nunmehr in unterschriftsreifer Form vor. Er wurde um den Passus einer Pönale im § 4, letzter Absatz, wie folgt erweitert bzw. abgeändert:

Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin aus von ihr verschuldeten Umständen innerhalb einer Frist von 24 Kalendermonaten, gerechnet ab dem der grundbücherlichen Einverleibung des vertragsgegenständlichen Baurechtes nachfolgenden Kalendermonat, auf der baurechtsgegenständlichen Liegenschaft gegenüber der zuständigen Baubehörde keinen Baubeginn im Sinne des § 26 Abs 1 der der NÖ BauO 2014 angezeigt und im Sinne der vorgenannten Bestimmung innert dieser Frist mit der tatsächlichen Ausführung der Bauarbeiten begonnen haben sollte, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin dazu, an die Baurechtsgeberin eine dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende Vertragsstrafe in der Höhe von EUR 30.000,00 zu bezahlen.

Die ursprünglich im Vertrag enthaltene „auflösende“ Bedingung ist laut Rechtsvertretung der WEG nicht verbücherungsfähig, weshalb dieser Passus wie oben angeführt abgeändert wurde.

Weiters wurde aufgrund geänderter Vorgaben für die Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln ein Beisatz im § 12 Abs. 2 wie folgt erweitert:

..... und der positiven Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates des Amtes der NÖ. Landesregierung für die Bewilligung von Wohnbauförderungsmitteln.....

Der Vertrag liegt dem Protokoll als Anlage 1 bei.

Antrag: Der Baurechtsvertrag möge in der vorliegenden Fassung beschlossen werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.4. Ferien- und Nachmittagsbetreuung – Anpassung der Entgelte

Der Vorsitzende berichtet, dass im Bereich der Ferienbetreuung in der Volksschule ab dem Sommer 2026 eine moderate Anpassung der Entgelte notwendig ist, um das derzeitige Minus abzufangen.

Es ergeht folgender

Antrag: Das Entgelt der Ferienbetreuung in der Volksschule möge wie folgt angepasst werden:

Halbtagsbetreuung Erhöhung um € 5,--/**Woche** auf neu:

€ 45,-- für das 1. Kind und € 30,-- für jedes weitere Kind

Ganztagsbetreuung Erhöhung um € 5,--/**Woche** auf neu

€ 60,-- für das 1. Kind und € 40,-- für jedes weitere Kind

Beschluss: Einstimmig angenommen.

Die Abrechnung der Nachmittagsbetreuung in der Volksschule zeigt mit jährlich -€ 12.150,-- ein deutlich schlechteres Ergebnis, weshalb auch hier moderat angepasst werden soll. Für ein kostendeckendes Ergebnis wäre eine Anpassung in Höhe von 44 % erforderlich, was den Familien nicht zugemutet werden kann. Es ergeht folgender

Antrag: Das Entgelt der Nachmittagsbetreuung in der Volksschule möge ab September 2026 wie folgt angepasst werden:

Betreuungstage	derzeit	NEU
1 - 2 Tage	€ 60,00	€ 69,00
3 Tage	€ 75,00	€ 86,00
4 Tage	€ 93,00	€ 107,00
5 Tage	€ 107,00	€ 123,00

Beschluss: Einstimmig angenommen.

Das Entgelt der Nachmittagsbetreuung in den Kindergärten (seit 2014 unverändert) sollte ebenfalls ab September 2026 angepasst werden.

Antrag: Die Beiträge für die Nachmittagsbetreuung in den Kindergärten möge ab 09/2026 wie folgt angepasst werden:

Betreuungstage	derzeit	NEU
bis 40 h/Monat	€ 50,00	€ 58,00
bis 60 h/Monat	€ 70,00	€ 81,00
über 60 h/Monat	€ 80,00	€ 92,00

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.5. Ferienspiel

Der Vorsitzende berichtet über das Ferienspiel 2026, welches wieder organisiert und für 3 bis 6-jährige Kinder in Begleitung der Eltern und 7 bis 10-jährige Kinder angeboten werden soll. Es wird um die Genehmigung von Finanzmitteln in Höhe ~ € 500,- und um Übernahme der Satz- und Druckkosten für den Flyer ersucht.

Antrag: Der Betrag von € 500,- und die Übernahme der Satz- und Druckkosten möge genehmigt werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.6. Wildbach- und Lawinerverbauung – Arbeitsprogramm 2026

Unwetter- und Starkregenereignisse haben das Einzugsgebiet des Preinerbaches und dessen Verbauungswerke in den vergangenen Jahren stark in Mitleidenschaft gezogen.

Mit dem Verbauungsantrag vom 13.01.2026 ersucht die Marktgemeinde Reichenau an der Rax um fachliche und finanzielle Unterstützung in Form eines Sanierungsprojektes durch den Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinerverbauung. Verbauungsziel ist die Wiederherstellung der Schutzwirkung im Bereich des Siedlungsgebietes und der Infrastrukturanlagen.

Der Planungsgrundgedanke beschäftigt sich mit der möglichst effizienten Sanierung von bereits vorhandenen Verbauungswerken, ausgerichtet auf den Stand der Technik.

Beantragte Maßnahmen im Einzelnen (grafische Darstellung in Anlage 2 des Protokolls):

1. Preiner Bach

1.1 Preiner Bach hm 59,94 – 61,00: Sanierung der rechtsufrigen GSS und Sohlgurte; Sanierung der Sohlgurte im Vorfeld der Gemeindestraßenbrücke (hm 60,98), Sicherung der Brückenwiederlager, (BWK 364561; 1962161; 1962201)

1.2 Preiner Bach hm 13,95-15,21: Sanierung der beidufrigen GSS, Wurzelstöcke entfernen/Gehölzpflege

1.3 Preiner Bach hm 21,04: Gehölzpflege und Wurzelstöcke entfernen, GSS ca, 30 m² Technischer Bericht 4

1.4 Preiner Bach hm 22,29 – 24,23: Brückenvorfeld ausgespült, Gehölzpflege, Steinrampensanierung (BWK 311441)

1.5 östl. Schwimmbadgraben hm 1,63-1,10: Sanierung der Holzverbauungen, Gerinneräumung/Beckenräumung

2. Preinerbach-Grießleitenbach

2.1 Grießleitenbach hm 0,00 – 13,00: Sanierungsmaßnahmen an den Verbauungswerken, Pflege des Ufergehölzstreifen, Sanierung der Steinschichtungen

Projektzeitraum: Planung: 2026 / Umsetzung: 2026-2027

I. Kostenschätzung und Finanzierung:

a) Kostenschätzung, Gesamtfinanzierung, Finanzierungsschlüssel:

Die Finanzierung der Maßnahmensetzung erfolgt gem. § 28 WBF 1985 i.d.g.F. in Form einer Drittfiananzierung.

Nach einer vorläufigen Kostenschätzung werden auf die einzelnen Finanzierungspartner bzw. Interessenten (Konsenswerber) die im Folgenden genannten Beiträge entfallen.

Republik Österreich	55,00 %	€	55.000,00
Land Niederösterreich	15,00 %	€	15.000,00
<u>Marktgemeinde Reichenau an der Rax</u>	<u>30,00 %</u>	<u>€</u>	<u>30.000,00</u>
<u>Gesamt</u>	<u>100,00 %</u>	<u>€</u>	<u>100.000,00</u>

Zu beachten ist laut Mitteilung der Wildbach- und Lawinerverbauung, Forsttechnischer Dienst, dass es noch zu Änderungen am Finanzierungsschlüssel kommen kann. Das dargestellte Schema dient lediglich als Orientierung und ist noch nicht bindend. Die Endabrechnung erfolgt nach tatsächlich angefallenen Kosten.

Antrag: Die Arbeiten mögen wie von der Wildbach- und Lawinerverbauung vorgeschlagen vorgenommen werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.7. Rusaplan GmbH – Angebot WVA Reichenau

Die NÖ. Straßenbauabteilung 4, Wr. Neustadt – Ing. Wech, ist an die Gemeinde mit der Mitteilung herangetreten, dass im Juni 2026 in Prein an der Rax zwischen dem ehem. Kräuterwirt in Richtung Preiner Gscheid die Fahrbahn saniert wird. Nachdem in diesem Bereich 2 große Schieberkreuze der Gemeindewasserleitung sanierungsbedürftig sind, ist es unumgänglich diese Einkreuzungen vorab zu sanieren. Dazu hat die Firma Rusaplan GmbH., 2880 Kirchberg, die Planungsleistungen mit € 17.347,50 exkl. USt. angeboten und liegen auch bereits Angebote für die Durchführung der Arbeiten wie folgt (Beträge exkl. USt.) vor:

Lackner GmbH., 2851 Krumbach	€	84.977,84
Porr GmbH., 2640 Enzenreith	€	108.218,69

Die Firmen Pusiol und Holzgethan wurden eingeladen, haben aber kein Angebot abgegeben.

Antrag: Die Aufträge mögen wie angeboten an die Firmen Rusaplan bzw. Lackner vergeben werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.8. Wasserversorgungsanlage – Anpassung der Gebühren

Die Marktgemeinde Reichenau an der Rax hat in den Jahren 2024 und 2025 erhebliche Investitionen im sechsstelligen Eurobereich in die Wasserversorgungsanlage getätigt. Diese betrafen insbesondere die Erneuerung und Sanierung von Leitungsnetzen, die Modernisierung technischer Anlagen sowie Maßnahmen zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit und Wasserqualität.

Weitere Investitionen sind für die Jahre 2026 und darüber hinaus vorgesehen, um die Anlage weiterhin dem Stand der Technik entsprechend betreiben und instand halten zu können.

Gemäß dem NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 sind die Wasserabgaben so festzusetzen, dass die Kosten für Errichtung, Erhaltung, Betrieb und Erneuerung der Wasserversorgungsanlage gedeckt werden können. Die Wasserbezugsgebühr sowie die Bereitstellungsgebühr dienen der nachhaltigen Finanzierung dieser Aufgaben.

Aufgrund der getätigten und geplanten Investitionen sowie der allgemeinen Kostensteigerungen im Bau-, Energie- und Materialbereich ist eine Anpassung der Abgaben erforderlich, um eine ausgeglichene Gebarung sicherzustellen und die langfristige Versorgungssicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten.

Der Vorsitzende bringt daher die Eckpunkte der neuen Wasserabgabenordnung (Anlage 3) per 01.07.2026 wie folgt zur Kenntnis:

Wasserbezugsgebühr pro m ³ :	bisher €	2,10	neu: €	2,45
Bereitstellungsbetrag pro m ³ :	bisher €	65,--	neu: €	73,--
Wasseranschlussabgabe:	bisher €	10,--	neu: €	12,--

Antrag: Die Wasserabgabenordnung möge wie in Anlage 3 enthalten genehmigt werden

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.9. Grundverkauf im Grünland

Herr Michael Vosel, Orthof, hat um Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke 64/1 und 66/1, KG Breitenstein, im Ausmaß von 3.095 m² ersucht. Es handelt sich dabei um Grünland (Wiese), welches von Herrn Vosel schon seit längerem gepflegt wird. Die Gemeinde hat kein größeres Interesse an den Grundstücken.

Antrag: Die Landeslandwirtschaftskammer möge um Begutachtung ersucht und dann – sofern Herr Vosel mit dem Schätzpreis einverstanden ist – zu diesem Preis an ihn veräußert werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen

1.10. Subventionen/Kostenbeiträge

1.10.1. Singgemeinschaft Payerbach-Reichenau

Die Singgemeinschaft Payerbach-Reichenau begeht im Jahr 2026 ihr 150-jähriges Bestandsjubiläum und zählt damit sicherlich zu einem, wenn nicht zum ältesten Verein in Payerbach bzw. Reichenau an der Rax. Am 06.06. findet dazu ein Fest mit Chor-Konzert im Pavillon im Kurpark Reichenau statt. Der Gemeinderat würdigt die langjährige und verdienstvolle Tätigkeit des Vereins für das gesellschaftliche und kulturelle Leben in der Marktgemeinde Reichenau an der Rax und ergeht folgender

Antrag: Es möge die Gewährung einer außerordentlichen Zuwendung in der Höhe von € 1.000,-- anlässlich des 150-jährigen Jubiläums zuerkannt werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.10.2. Raxalpen Resort – Kostenbeitrag für TV-Dokumentation „100 Jahre Raxseilbahn“

Mit Schreiben des Scharfegger Raxalpen Resorts wird die Marktgemeinde Reichenau an der Rax um eine finanzielle Beteiligung an der Produktion einer TV-Dokumentation anlässlich des 100-jährigen Bestehens der Rax-Seilbahn ersucht.

Die geplante Dokumentation wird in Kooperation mit dem ORF Niederösterreich produziert und soll im Rahmen der Sendereihen „Erlebnis Österreich“ bzw. „Österreichbild“ ausgestrahlt werden. Die Dokumentation stellt nicht nur die Geschichte der Rax-Seilbahn als technisches Pionierwerk dar, sondern beleuchtet auch die touristische, wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung der Rax für die gesamte Region. Ziel der Produktion ist es, die Rax und die umliegende Region als bedeutenden Tourismus- und Lebensraum mit hoher medialer Reichweite zu präsentieren und nachhaltig zu positionieren.

Durch die Mitwirkung an dieser Produktion wird eine überregionale mediale Präsenz des Tourismusstandortes Reichenau an der Rax und der gesamten Raxregion erreicht. Gleichzeitig bietet das Projekt die Möglichkeit, hochwertiges Bild- und Filmmaterial für zukünftige touristische und regionale Marketingmaßnahmen zu nutzen.

Die Gesamtproduktionskosten der Dokumentation belaufen sich laut vorliegendem Schreiben auf rund € 25.000,--. Ein Großteil dieser Kosten ist bereits durch Förderungen und Partnerbeiträge abgedeckt. Derzeit gelten vier Fünftel der Produktionskosten als finanziert, sodass noch ein offener Finanzierungsbedarf von rund € 5.000,-- verbleibt, der durch weitere Partner aufgebracht werden soll.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Reichenau an der Rax erkennt die große Bedeutung dieses Projektes für die touristische Entwicklung sowie die mediale Darstellung der Region an und ergeht folgender

GR. Bernd Scharfegger verlässt die Sitzung.

Antrag: Die Marktgemeinde Reichenau an der Rax möge sich mit € 3.000,-- an den Produktionskosten beteiligen.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

GR. Bernd Scharfegger kommt wieder zur Sitzung hinzu.

1.11. Angelobung

Der Vorsitzende erläutert den Ablauf der Angelobung am 28.05.2026 um 15.00 Uhr im Kurpark Reichenau. Es werden 150 Rekruten angelobt und insgesamt circa 600 bis 800 Gäste bzw. Besucher erwartet. Die musikalische Umrahmung gestaltet die Militärmusik NÖ und die Trachtenkapelle Prein an der Rax / Kurort Reichenau. Für die Verpflegung sorgt das Bundesheer mittels einer Gulaschkanne und die Feuerwehren Reichenau, Edlach und Hirschwang. Der Vorsitzende ersucht um Genehmigung von € 1.500,-- für die Verpflegung der VIPS, Kostenbeitrag für die Musik u.a.

Antrag: Der Betrag von € 1.500,-- möge genehmigt werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.12. Schloss Reichenau - Bewirtschaftung

Im Immobilienausschuss wurde über die stattgefundene Arbeitssitzung des Ausschusses berichtet, in welcher sich Herr Philippe Narval, Edlach 46, (ehem. Generalsekretär des Forum Alpbach) bereit erklärte, für die Bewirtschaftung des Schlosses Reichenau einen Businessplan auszuarbeiten. Es stehen 2 Varianten zur Diskussion:

- a) Businessplan kompakt (~ 15 Seiten): € 5.000,-- (nachstehend angeführt)
- b) Businessplan Vollversion (~ 45 Seiten) € 10.000,--

Angebot: Businessplan

Angebot: Businessplan Schloss Reichenau – Kompakt

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne lege ich Ihnen folgendes Angebot zur Erstellung eines kompakten, politisch entscheidungsfähigen Businessplans für die künftige Vermarktung und Träger-/Betriebsstruktur von Schloss Reichenau (NÖ) als Tagungs-, Seminar-, Kongress- und Kulturstandort.

Zielsetzung

- Erstellung einer belastbaren Entscheidungsgrundlage für Gemeinderat und Stakeholder (Verein als gemeinnützige Trägerstruktur, optional Betreibergesellschaft).
- Fokus auf rasch umsetzbare Positionierung, Produkt-/Preislogik, schnellem Vermarktungsstart und grobe Finanzlogik

Leistungsumfang

1. Kick-off & Zielbildschärfung (bereits erfolgt/pro Bono)
Zielbild, Stakeholder-Interessen, Prioritäten, Zielbild für Entwicklung
2. Startphase:
Analyse: Wie kann das Vorhaben vom Start weg schrittweise auf die gewünschte Auslastung, Qualität und Wirtschaftlichkeit kommen:
 - Schätzung Startkosten (ersten 12 Monate): Personalbedarf, Website/Branding, Foto/Video, Vertriebsmaterial, Eröffnungsmarketing
 - Schätzung wie viele Events/Monat realistisch im Jahr 1–2, welche Zielauslastung wann, und welche Vertriebsaktivitäten dafür nötig sind
 - Vorfinanzierungsbedarf (Personalkosten, Marketing)
3. Businessplan „Kompakt“ (ca. 15 Seiten, Word/PDF)
 - Executive Summary (1–2 Seiten) für Gemeinderat
 - Ausgangslage & Ziele inkl. Kennzahlen für Betrieb
 - Zielgruppen & Positionierung (3–5 Kernsegmente) inkl. Skizze für Markenpositionierung
 - Produkt- & Preismodell (erste marktnahe Logik): Raum-/Tagespauschalen, Technik-/Servicebausteine, Konditionen-Grundzüge
 - Darstellung kleinstmögliches, aber funktionierendes Vermarktungs-Setup

Angebot: Businessplan

- Maßnahmen- & Investitionsliste (priorisiert): Technik/IT/WLAN/AV-Minimum, Logistik, Basis-Barrierefreiheit (Checkliste)
- 3. Abstimmung & Finalisierung
- 1 Feedbackrunde (kommentierte Version) und finale Endfassung.

Zeitraumen

- 6 Beratertage (inkl. 1 pro Bono Tag)

Honorar

- Reduzierter Tagessatz: EUR 1.000,- (zzgl. USt.)
- Gesamt:
 - 5 Beratertagen: EUR 5.000,- (zzgl. USt.)

Voraussetzungen (Inputs)

- Belegungs-/Erlösübersicht der letzten Jahre, Kostenblöcke (Betrieb/Personal/Technik), Raum-/Technikliste, bestehende Nutzungsbedingungen/Verträge, relevante Rahmeninformationen zu Zubau/Nutzung.
- Zugang zu Stakeholdern in der Gemeinde (vertiefende Interviews)

Nicht enthalten (Abgrenzung)

- Rechts-/Steuerberatung (Satzung, Gemeinnützigkeit, Pacht-/Nutzungsverträge) – nur orientierende Vorschläge; rechtliche Prüfung durch Fachstellen empfohlen.
- Bautechnische Planung (z. B. Barrierefreiheitsmaßnahmen) – nur Empfehlungen.

Gültigkeit

- Dieses Angebot ist 30 Tage gültig.

Mit freundlichen Grüßen,



Philippe Narval

philippe@narval.at

Mob: +43 664 3076679

Für die Ausarbeitung des Businessplans ist eine Förderung durch die Dorf- und Stadterneuerung für NÖ. zwischen 50 und 80 % möglich.

Antrag: Der Businessplan light möge – vorbehaltlich einer definitiven Förderzusage - in Auftrag gegeben werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.13. Tourismusverband SRS – Tourismusgesetz neu

Das NÖ. Tourismusgesetz wurde per 01.01.2026 im Hinblick auf die Aufteilung der Einnahmen der Nächtigungstaxe wie folgt novelliert:

<u>Nächtigungsabgabe 2026</u>	€	<u>3,00</u>	welche wie folgt verteilt werden soll:
Anteil Land	€	1,20	im NÖ. Tourismusgesetz geregelt
Anteil Wiener Alpen GmbH.	€	0,42	im NÖ. Tourismusgesetz geregelt
Anteil Tourismusverband SRS	€	0,66	freie Vereinbarung
<u>Anteil Gemeinde</u>	€	<u>0,72</u>	<u>freie Vereinbarung</u>
<u>Gesamt:</u>	€	<u>3,00</u>	

Antrag: Dem Tourismusverband Semmering-Rax-Schneeberg möge ab dem 01.01.2026 ein Anteil von € 0,66 pro Nächtigung bis Jahresende 2026 zuerkannt werden

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.14. Digitale Infosäule - Vereinbarung

Die Blickpunkt Medien GmbH, Wassergasse 11/7, 2500 Baden, beabsichtigt, im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Reichenau an der Rax zwei digitale Info-Säulen aufzustellen und zu betreiben.

Als Standorte sind

Grundstück Nr. 109/6, KG Reichenau (gegenüber dem Theater bei den Info-Tafeln) sowie Grundstück Nr. 2/7, KG Reichenau (beim Gebäude unter der Überdachung) vorgesehen.

Die Aufstellung und der Betrieb der beiden digitalen Info-Säulen erfolgen auf Eigenkosten der Blickpunkt Medien GmbH. Die Verantwortung für Betrieb, Wartung sowie sämtliche anfallenden Stromkosten liegt bei der Blickpunkt Medien GmbH. Zu diesem Zweck wird ein Subzähler installiert, wobei die Abrechnung der Stromkosten jährlich erfolgt.

Die digitalen Info-Säulen verbleiben im Eigentum der Blickpunkt Medien GmbH und sind nach Ablauf der Vereinbarung – sofern keine Verlängerung erfolgt – von dieser wieder zu entfernen.

Die tägliche Betriebszeit der digitalen Screens ist von 07:00 bis 20:00 Uhr vorgesehen. Der Marktgemeinde Reichenau an der Rax wird unentgeltlich eine tägliche Werbezeit von 30 Minuten pro Screen zur Verfügung gestellt.

Die Vereinbarung ist für die Dauer von vier Jahren (01.06.2026 bis 31.05.2030) vorgesehen.

VEREINBARUNG

Die **Marktgemeinde Reichenau an der Rax, Hauptstraße 63, 2651 Reichenau an der Rax**
und
die **Blickpunkt Medien GmbH, Wassergasse 11/7, 2500 Baden**

treffen folgende **Aufstellvereinbarung** für zwei digitale Info-Säulen:

Die Marktgemeinde Reichenau an der Rax gestattet der Blickpunkt Medien GmbH an den Standorten:

- Grundstück 109/6, KG Reichenau (gegenüber dem Theater, bei den Info-Tafeln)
- Grundstück 2/7, KG Reichenau (beim Gebäude unter der Überdachung)

für einen Zeitraum von vier Jahren (beginnend mit 01.06.2026 und endend mit 31.05.2030) zwei digitale Info-Säulen auf Eigenkosten der Blickpunkt Medien GmbH aufzustellen und zu betreiben.

Die gesamte Verantwortung für Wartung und Betrieb der digitalen Info-Säulen obliegt der Blickpunkt Medien GmbH.

Ein Statikgutachten liegt bei; im Zuge der Aufstellung wird jeweils die Erstellung eines Elektro-Gutachtens durch die Blickpunkt Medien GmbH beauftragt.

Die durch den Betrieb der digitalen Info-Säule verursachten Stromkosten werden sämtlich von der Blickpunkt Medien GmbH getragen; hierzu wird von der Blickpunkt Medien GmbH ein Subzähler installiert; die Abrechnung der Stromkosten erfolgt jährlich.

Die Marktgemeinde Reichenau an der Rax ist nicht berechtigt, die Standorte der digitalen Info-Säulen ohne Zustimmung der Blickpunkt Medien GmbH zu ändern. Gleiches gilt für die vorübergehende Entfernung der Info-Säulen oder wesentlicher Teile davon von den Standorten. Die digitalen Info-Säulen bleiben im Eigentum der Blickpunkt Medien GmbH und sind nach Vereinbarungsbeendigung (vorweg einer allfälligen Verlängerung) von dieser wieder zu entfernen.

Die tägliche Betriebszeit der digitalen Screens ist von 07.00 bis 20.00 Uhr vorgesehen. Die Marktgemeinde Reichenau an der Rax erhält von der Blickpunkt Medien GmbH unentgeltlich eine tägliche Werbezeit von 30 Minuten auf jedem Screen.

Für die Marktgemeinde Reichenau
an der Rax

Für die Blickpunkt Medien GmbH

Johann Döller
Bürgermeister

Karl Schlagenhafen
Geschäftsführer



Antrag: Mit der Firma Blickpunkt Medien GmbH. sollen Verhandlungen über eine Nachbesserung der Konditionen aufgenommen und die Causa in der nächsten Sitzung behandelt werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.15. Auspflanzungen Blumenbeete

Die Gemeinde beabsichtigt, die Blumenbeete im Kurpark sowie beim Schloss Reichenau für die Sommersaison neu zu bepflanzen, um eine ansprechende Gestaltung des Ortsbildes sicherzustellen. Gegenstand der Leistung ist insbesondere das Säubern der Beete von Beikraut, das Auflockern und Planieren des Bodens, die Durchführung einer organischen Startdüngung, das Stechen der Rasenkanten sowie die Lieferung der Pflanzen und die Bepflanzung der Beete. Die Auspflanzung soll spätestens in Kalenderwoche 21 abgeschlossen sein.

Zur Durchführung dieser Arbeiten wurde eine Ausschreibung an vier Gärtnereibetriebe vorgenommen. Auf Vorschlag von GGR Kobald wurden die Betriebe Keifl, Schober, Lungenschmied und Zimmermann zur Angebotslegung eingeladen. Die Übermittlung der Ausschreibungsunterlagen erfolgte per E-Mail an die Betriebe Keifl, Schober und Lungenschmied sowie postalisch an den Betrieb Zimmermann. Die Angebotsfrist endet am 20.03.2026 um 12:00 Uhr.

GR. Herbert Weinzettl verlässt die Sitzung.

Antrag: Nach Angebotseröffnung mögen Bürgermeister Döller und GGR. Kobald mit der Auftragsvergabe an den Bestbieter ermächtigt werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

GR. Herbert Weinzettl kommt wieder zur Sitzung hinzu.

1.16. Kleinregion Weltkulturerbe Semmering-Rax – kleinregionaler Strategieplan 2026-2030

Der Gemeindevorstand befasst sich mit dem kleinregionalen Strategieplan 2026–2030 der Kleinregion Weltkulturerbe-Region Semmering-Rax. Dieser Strategieplan wurde im Rahmen mehrerer Workshops sowie Abstimmungsgespräche mit den Mitgliedsgemeinden der Kleinregion erarbeitet und bildet die Grundlage für die zukünftige Zusammenarbeit der Regionsgemeinden.

Die Kleinregion umfasst die Gemeinden Breitenstein, Gloggnitz, Payerbach, Prigglitz, Reichenau an der Rax, Schottwien, Schwarzau im Gebirge und Semmering, wobei im Zuge des Strategieprozesses auch die Gemeinde Enzenreith als weiteres Mitglied gewonnen werden konnte. Ziel der Kleinregion ist die gemeinsame nachhaltige Entwicklung der Region sowie die Umsetzung von Projekten mit wirtschaftlichem, kulturellem und gesellschaftlichem Nutzen.

Der Strategieplan definiert für den Zeitraum 2026 bis 2030 insbesondere Maßnahmen in den Themenfeldern

- Kleinregionale Identität und Bewusstseinsbildung
- Verwaltung und Bürgerservice
- Technische Infrastruktur und Mobilität,

mit dem Ziel, die Zusammenarbeit der Gemeinden zu vertiefen, die regionale Identität zu stärken sowie gemeinsame Projekte in den Bereichen Mobilität, Energie, Verwaltung und Tourismus weiterzuentwickeln.

Antrag: Der Gemeinderat möge den kleinregionalen Strategieplan 2026–2030 der Kleinregion Weltkulturerbe-Region Semmering-Rax beschließen und dessen Umsetzung im Rahmen der kleinregionalen Zusammenarbeit unterstützen.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

1.17. Dringlichkeitsantrag – Sanierung der Schneedöflstraße im oberen Bereich

Der Vorsitzende erläutert auf Grundlage der Eingabe von GR. Johann Budin die Situation in diesem Bereich (großflächige Netzkrisse, Frostausbrüche, Längsrisse und Setzungen) und dass trotz Fahrverbot – ausgenommen Anrainer - die trotzdem zu- und abfahrenden 40-Tonnen LKW's des in der Gemeinde Payerbach ansässigen Forstwirtes diese Schäden verursachen. Polizeiliche Maßnahmen haben nicht gefruchtet. Eine Komplettsanierung des ca. 250 Meter langen Straßenabschnittes wird

aus Kostengründen nicht möglich sein, die Umsetzung der notwendigsten Sanierungsmaßnahmen ist aber im Straßenbauprogramm 2026 ohnehin enthalten. Der Vorsitzende stellt daher folgenden

Antrag: Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit unbedingt notwendigen Sanierungsmaßnahmen mögen in Angriff genommen werden.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

2. GEMEINDERATSANGELEGENHEITEN – NICHT ÖFFENTLICHER TEIL:

2.1. Ansuchen um außerordentliche Vorrückung

Siehe Niederschrift über den nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

2.2. Dienstvertrag

Siehe Niederschrift über den nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

2.3. Ferialarbeiter/Angestellte Sommer 2026

Siehe Niederschrift über den nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

Der Protokollführer:



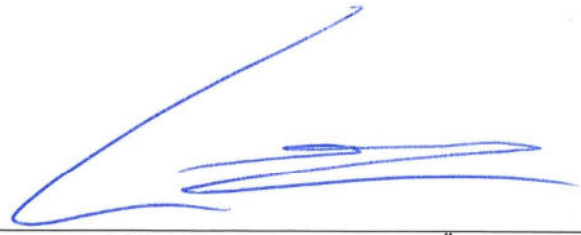
Amtsleiter Richard Tauchner

Der Vorsitzende:



Bgm. Johann Döller

Die Protokollprüfer:



GGR. Mag. Johannes Ledolter, ÖVP



GGR. Ing. Michael Adlboller, FPÖ



GGR. Oliver Kobald, SPÖ



GR Johann Buidn, Grüne

UNTERSCHRIFTSEXEMPLAR

(Fassung 05.03.2026)

Selbstberechnung gem. § 11 GrestG
vorgenommen, St.Nr. 050/3929
Dr. Christian Falkner
Grest: EUR
Erf.Nr.:

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Marktgemeinde Reichenau an der Rax
2651 Reichenau an der Rax, Hauptstraße 63

im Folgenden auch kurz „**Baurechtsgeberin**“ bzw. „**Marktgemeinde Reichenau**“ genannt
einerseits und

„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
(FN 92641m)
2340 Mödling, Bahnhofplatz 1

im Folgenden kurz „**Baurechtsnehmerin**“ bzw. auch „**WET**“ genannt andererseits wie
folgt:

§ 1 Darstellung des Grundbuchstandes

Marktgemeinde Reichenau an der Rax ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft
EZ 925 mit dem Grundstück Nr. 120/16 der Katastralgemeinde 23137 Reichenau
und stellt sich der Grundbuchstand zum 03.02.2026 dar wie folgt:

Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 23137 Reichenau EINLAGEZÄHL 925
 BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

```

*****
Letzte TZ 5048/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
120/16 GST-Fläche * 3997
Landw(10) 3343
Sonst(10) 654

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Marktgemeinde Reichenau an der Rax
ADR: Hauptstraße 63, Reichenau an der Rax 2651
a 2841/1992 Schenkungsvertrag 1992-10-12 Eigentumsrecht
b 650/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 851
***** C *****
1 gelöscht

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gloggnitz.
*****
  
```

Baurechtsgegenständlich ist das Grundstück Nr. 120/16 mit einer rechnerisch ausgewiesenen (nicht vermessenen) Fläche von 3.997 m² inneliegend der EZ 925, Katastralgemeinde 23137 Reichenau – nachfolgend auch kurz als „**baurechtsgegenständliches Grundstück**“ oder „**Baurechtsgegenstand**“ bezeichnet - und weist dieses Grundstück die Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet auf. Ein Bebauungsplan wurde für den Baurechtsgegenstand nicht erlassen.

Im Altlastenportal des Umweltbundesamtes ist für den Baurechtsgegenstand keine Altablagerung, Altstandort oder Altlast ausgewiesen.

Festgestellt wird, dass das Baurechtsgrundstück nach dem Stand der mit Stichtag 26.06.2025 im NÖ Atlas veröffentlichten Daten im Hochwasserabflussbereich des HQ 100 liegt. Die Baurechtsgeberin bestätigt in diesem Zusammenhang ausdrücklich und wahrheitsgemäß, dass das Baurechtsgrundstück im Zuge des Hochwasserereignisses von September 2024 nicht überflutet wurde. Weiters wird von der Baurechtsgeberin bestätigt, dass nach Fertigstellung

des Hochwasserschutzes "Schwarza-Bauabschnitt 01" und dessen Funktionsfähigkeit im Jahr 2010, das Baurechtsgrundstück nicht mehr von Hochwasserereignissen betroffen war.

§ 2 Baurechtseinräumung

Marktgemeinde Reichenau an der Rax bestellt hiermit zugunsten „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 92641m) an dem Grundstück Nr. 120/16 mit einer rechnerisch ausgewiesenen (nicht vermessenen) Fläche von 3.997 m² inne liegend der EZ 925, Katastralgemeinde 23137 Reichenau ein Baurecht beginnend mit der bücherlichen Eintragung als Last des Grundstückes (§ 5 Abs. 1 BauRG) ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, RGBl.Nr. 86, in der derzeit geltenden Fassung, auf die Dauer von 70 Jahren.

Das Baurecht erstreckt sich auf alle Teile des Baurechtsgegenstandes, unabhängig davon, ob diese für die Errichtung von Bauwerken selbst erforderlich sind.

„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 92641m) nimmt diese Baurechtsbestellung zu den Bedingungen dieses Vertrages an.

§ 3 Übergabe und Verrechnungstichtag/Kostentragung

Die Übergabe und Übernahme des den Gegenstand des Baurechtes bildenden Grundstückes im Umfang der Baurechtseinräumung in den physischen Besitz der Baurechtsnehmerin erfolgt an dem dem Eintritt der vereinbarten aufschiebenden Bedingungen (oder dem Verzicht der Baurechtsnehmerin auf einzelne aufschiebende Bedingungen bei Eintritt der restlichen aufschiebenden Bedingungen) nachfolgenden Kalendertag.

Vom Tage der Übergabe des vertragsgegenständlichen Grundstückes an hat die Baurechtsnehmerin die darauf entfallenden anteiligen öffentlichen Abgaben und alle mit diesem Vertragsgegenstand verbundenen Lasten und Aufwendungen zu tragen und gehen auf die Baurechtsnehmerin auch die Vorteile aus und im Zusammenhang mit dem vom Baurecht erfassten Grundstück über. Vom Tag der Übergabe an hat die Baurechtsnehmerin – mit Ausnahme allenfalls zukünftiger gesetzlich neu erlassener Vermögenssteuern, die mit dem Eigentum an der Stammliegenschaft des Baurechtsgegenstandes verbunden sind – generell alle Kosten und Abgaben (nicht jedoch allfällige Ertragssteuern der Baurechtsgeberin) im Zusammenhang mit dem Bestand und der Benutzung des Baurechtsgegenstandes zu tragen.

§ 4 Beschreibung des geplanten Bauvorhabens

Festgestellt wird, dass die Baurechtsnehmerin beabsichtigt auf der Baurechtsliegenschaft unter Zuhilfenahme von Wohnbaufördermitteln des Landes NÖ Bauwerke nach dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 (eine Wohnhausanlage mit ca. 30 Wohneinheiten) zu errichten.

Die Einräumung des Baurechtes dient iSd § 90 Abs. 1 Z 1 der NÖ Gemeindeordnung ausschließlich dem Zweck der Errichtung von Bauwerken nach dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 und unterliegt der Vertragsabschluss damit nicht der Genehmigungspflicht durch die NÖ Landesregierung.

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich unwiderruflich dazu, auch vor Einverleibung des Baurechtes zugunsten der Baurechtsnehmerin jeweils ohne Verzug nach erfolgter Aufforderung durch die Baurechtsnehmerin alle für die Erlangung der behördlichen Bewilligungen (insbesondere Baubewilligung) zur Errichtung des vorbezeichneten Bauvorhabens allenfalls noch erforderliche Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, wobei allenfalls in diesem Zusammenhang auflaufende Kosten von der Baurechtsnehmerin zu tragen sind.

Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin aus von ihr verschuldeten Umständen innerhalb einer Frist von 24 Kalendermonaten, gerechnet ab dem der grundbücherlichen Einverleibung des vertragsgegenständlichen Baurechtes nachfolgenden Kalendermonat, auf der baurechtsgegenständlichen Liegenschaft gegenüber der zuständigen Baubehörde keinen Baubeginn im Sinne des § 26 Abs 1 der der NÖ BauO 2014 angezeigt und im Sinne der vorgenannten Bestimmung innert dieser Frist mit der tatsächlichen Ausführung der Bauarbeiten begonnen haben sollte, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin dazu, an die Baurechtsgeberin eine dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende Vertragsstrafe in der Höhe von EUR 30.000,00 zu bezahlen.

§ 5 Baurechtszins

1. Die Vertragsteile vereinbaren, dass die Baurechtsnehmerin an die Baurechtsgeberin für die Einräumung des Baurechtes einen – bis zum 15. eines jeden Kalendermonates zur Zahlung fälligen - wertgesicherten Bauzins zu entrichten hat, dessen Höhe sich an der Nutzfläche der von der Baurechtsnehmerin am Baurechtsgegenstand errichteten Wohneinheiten orientiert wie folgt:

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich dazu, an die Baurechtsgeberin für die Einräumung des Baurechtes einen Bauzins von monatlich EUR 0,42 (zweiundvierzig Cent) pro Quadratmeter Nutzfläche (im Sinne des § 16 Abs 2 WGG in der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages geltenden Fassung) der von der Baurechtsnehmerin am Baurechtsgegenstand tatsächlich baulich fertiggestellten Wohnungen zu bezahlen. Festgestellt wird, dass die Baurechtsnehmerin nach der dem Stand der Planungsvorbereitungen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages die Herstellung von ca. 30 Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.800 m² beabsichtigt.

Der Bauzins für das von der Baurechtsnehmerin fertiggestellte Objekt (orientiert an der Summe der – gem. § 16 Abs. 2 WGG in der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages geltenden Fassung zu berechnenden – Nutzflächen der im fertiggestellten Objekt errichteten Wohneinheiten, mindestens aber auf der Basis einer angenommenen Nutzfläche von 1800 m²) ist erstmalig für jenen Kalendermonat zu bezahlen, in welchem von der Baurechtsnehmerin gegenüber der Baubehörde iSd § 30 der NÖ Bauordnung die Fertigstellung des am Baurechtsgrundstück verwirklichten Bauvorhabens angezeigt wurde oder – bei Unterlassung einer Fertigstellungsanzeige oder Entfall der Verpflichtung zur Anzeige der Fertigstellung des Bauvorhabens gegenüber der Baubehörde - die auf dem Baurechtsgrundstück errichteten und bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise faktisch fertiggestellten Gebäude(-Teile) zur Gänze oder zum Teil an Dritte zur Nutzung überlassen wurden.

In jedem Falle ist die Baurechtsnehmerin jedoch zur Entrichtung des Bauzinses nach Ablauf einer Frist von 36 Kalendermonaten, gerechnet ab dem der Einverleibung des Baurechtes zugunsten der Baurechtsnehmerin nachfolgenden Kalendermonat, auch für den Fall verpflichtet, dass innerhalb dieser Frist die (Teil-)Fertigstellung des Bauvorhabens nicht erfolgt,

für welchen Fall die Baurechtsnehmerin bis zur Anzeige der Fertigstellung des Bauvorhabens zur Entrichtung eines Bauzinses in derjenigen Höhe verpflichtet ist, der sich unter der Annahme derjenigen Wohnnutzfläche errechnet, hinsichtlich welcher durch die Baurechtsnehmerin der Beginn der Bauarbeiten gegenüber der Baubehörde angezeigt wurde. Mindestens jedoch ist bis zur (Teil-)Fertigstellung des Bauvorhabens eine angenommene Wohnnutzfläche von 1800 m² der Berechnung des (vorläufigen) Bauzinses zugrunde zu legen. Nach (Teil-)Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Berechnung des Bauzinses die tatsächlich fertig gestellte Wohnnutzfläche nach den Bestimmungen dieses Vertrages zugrunde zu legen. Als Mindestbauzins ist jedoch in jedem Falle derjenige Bauzins geschuldet, wie er sich unter Zugrundelegung einer Nutzfläche von 1800 m² errechnen würde.

Die Vertragsteile halten klarstellend fest, dass für die jeweiligen Planungs- und Errichtungsphasen der Gebäude, maximal aber für einen Zeitraum von 36 Kalendermonaten gerechnet ab dem der Einverleibung des Baurechtes zugunsten der Baurechtsnehmerin nachfolgenden Kalendermonat, kein Bauzins geschuldet ist.

2. Der monatliche Bauzins in Höhe von EUR 0,42 pro Quadratmeter Nutzfläche der herzustellenden Wohneinheiten wird gemäß dem von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2020 (oder des an seine Stelle tretenden von Statistik Austria veröffentlichten Ersatzindex) in der Weise wertgesichert, dass er sich im selben Verhältnis wie dieser Index erhöht oder erniedrigt, wobei jedoch Veränderungen erst, dann aber in vollem Umfang, berücksichtigt werden, wenn sie den Schwellwert von 5 % übersteigen. Die Anpassung erfolgt einmal jährlich am Beginn des Kalenderjahres. Als Ausgangsindex dient die für den Kalendermonat der erstmaligen Fälligkeit des Bauzinses verlautbarte Indexziffer bzw. später jene Indexziffer, die zuletzt eine Valorisierung ausgelöst hat. Vergleichsindex ist die am 1.1. eines Kalenderjahres für den Monat Oktober des Vorjahres veröffentlichte Indexziffer. Sollte Statistik Austria die Herausgabe des Verbraucherpreisindex 2020 oder eines an seine Stelle tretenden Ersatzindex einstellen, ohne einen neuerlichen Index herauszugeben, ist die Wertsicherung durch einen geeigneten einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach denjenigen Methoden zu ermitteln, die von Statistik Austria für die Berechnung des zuletzt veröffentlichten Verbraucherpreisindex herangezogen wurden. Sollten die Vertragsteile keine Einigung über die Person des Sachverständigen erzielen können, ist der Sachverständige durch den Präsidenten der Wirtschaftskammer für Niederösterreich namhaft zu machen. Die Kosten des Gutachtens sind je zur Hälfte von den Vertragsteilen zu tragen.

3. Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin mit der Bezahlung des Bauzinses für wenigstens zwei aufeinanderfolgende Jahre in Verzug ist und die Baurechtsnehmerin von der Baurechtsgeberin unter einer zumindest zweimonatigen Nachfristsetzung mit eingeschriebenem Brief gemahnt wurde, ist die Baurechtsgeberin berechtigt, den Vertrag durch schriftliche Erklärung zum Ende des auf den Zugang dieser Erklärung zweifolgenden Monats aufzulösen.

4. Die Verpflichtung der Baurechtsnehmerin zur Bezahlung des Bauzinses samt den allfälligen Erhöhungsbeträgen in jeweils wertgesicherter Höhe ist grundbücherlich sicherzustellen. Die Baurechtsnehmerin räumt der Baurechtsgeberin und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum an der Stammliegenschaft die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast zur Zahlung des Bauzinses ein.

Klarstellend wird festgehalten, dass das gegenständliche Bauvorhaben unter anderem mit Fördermitteln des Landes Niederösterreich finanziert wird. Sofern das Land Niederösterreich

die Fördermittel nur unter der Voraussetzung gewähren sollte, dass hierfür die Belastungen im ersten Geldlastenrang der Baurechtseinlage eingetragen werden, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin bereits jetzt eine Rangrücktrittserklärung auf Kosten der Baurechtsnehmerin in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen, sodass das Land Niederösterreich der Reallast des Baurechtszinses im Rang vorangeht.

Die Baurechtsgeberin nimmt die ihr eingeräumte Reallast an.

5. Der Bauzins beinhaltet keine Umsatzsteuer und erklärt die Baurechtsgeberin nach Belehrung im Zusammenhang mit der möglichen Verpflichtung der Baurechtsgeberin zur Durchführung von Vorsteuerkorrekturen, dass sie keinen Gebrauch von der Option gemäß § 6 Abs 2 Umsatzsteuergesetz machen wird.

§ 6 Beendigung des Baurechtsvertrages

1. Bei Erlöschen des Baurechtes nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen sämtliche auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Bauwerke in das Eigentum der Baurechtsgeberin (bzw. dessen Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum an der Stammliegenschaft) und ist die Baurechtsnehmerin nicht zur Übergabe der Grundfläche unter Abtragung der zu diesem Zeitpunkt auf der Liegenschaft bestehenden Baulichkeiten verpflichtet.

2. Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin bei Erlöschen des Baurechtes infolge Zeitablaufes und in jedem Falle der vorzeitigen Auflösung des Baurechtsvertrages eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteils des vorhandenen Bauwertes (§ 9 Absatz 2 Baurechtsgesetz idgF) zu leisten.

Der Bauwert ist lediglich nach dem Sachwert, ohne Berücksichtigung des Ertragswertes zu ermitteln. Der Bauwert ist dabei von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Fachbereich der Immobilienbewertung festzulegen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf einen gemeinsamen Sachverständigen einigen, kann jede Partei einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aus dem Fachbereich der Immobilienbewertung vorschlagen, welche gemeinsam einen dritten Sachverständigen mit der Gutachtenserstellung zu beauftragen haben. Können sich die beiden vorgeschlagenen Sachverständigen nicht gemeinsam auf einen dritten Sachverständigen einigen, so wird ein solcher auf Antrag einer der Parteien vom Präsidenten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgeschlagen. Die Vertragsparteien erklären einvernehmlich, das Gutachten als bindend anzusehen sowie die Gutachtenskosten jeweils zur Hälfte zu tragen.

3. Die Rückübertragung bzw. Auflösung des Baurechtes hat – mit Ausnahme allfälliger öffentlich-rechtlicher, insbesondere baubehördlicher Verpflichtungen - grundbücherlich lastenfrei zu erfolgen. Sollten dennoch Lasten bestehen, ist die gemäß Abs. 2) der Baurechtsnehmerin gebührende Entschädigungssumme zunächst zur Lastenfreistellung der Baurechtseinlage zu verwenden. Weiters ist die Entschädigungssumme zur Kompensation allfälliger rückständiger Bauzinse und zur Zahlung öffentlicher Abgaben oder anderer Verbindlichkeiten, welche in Verbindung mit dem Baurecht noch bestehen, zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag ist sodann der Baurechtsnehmerin auszubezahlen, sobald die Baurechtsnehmerin alle zur Löschung des Baurechtes erforderlichen Urkunden in grundbuchsfähiger Form unterzeichnet und der Baurechtsgeberin im Original ausgefolgt hat. Die Kosten der

Errichtung und Beglaubigung dieser etwaig erforderlichen Urkunden sind von der Baurechtsgeberin zu tragen.

4. Die Baurechtsgeberin tritt in sämtliche beim Erlöschen des Baurechtes noch bestehenden Verträge über die Benützung der errichteten/bestehenden Baulichkeiten und Anlagen, insbesondere Mietverträge, ein und übernimmt daraus alle Rechte und Pflichten. Ab der Beendigung des Baurechtes trifft die Baurechtsgeberin daher auch die Verpflichtung, die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge bei Beendigung eines Mietvertrages nach den dann jeweils gültigen Bestimmungen (derzeit § 17 WGG) an den ausscheidenden Mieter auszubehalten. Diese Verpflichtung wird von der Baurechtsgeberin entschädigungslos übernommen und ist dieser der Baurechtsnehmerin diesbezüglich zur Schad- und Klagloshaltung verpflichtet. Allfällige von den Bestandnehmern vereinnahmte Kautionen, nicht verwohnte Mietzinsvorauszahlungen (ausgenommen eingehobene Finanzierungsbeiträge) sowie noch nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, hinsichtlich derer den Bestandnehmern ein fälliger Rückforderungsanspruch zum Stichtag der Auflösung des Baurechtes zusteht, sind in dem zum Stichtag der Auflösung des Baurechtes bestehenden Umfang an die Baurechtsgeberin von der Baurechtsnehmerin innerhalb einer Frist von 90 Kalendertagen nach Beendigung des Baurechtes zu bezahlen.

Hingewiesen wird darauf, dass nach derzeitiger Rechtslage gemäß § 20 Abs 1 Z 3 WGG für den Fall, dass nach der Errichtung der Baulichkeit das Eigentum (Baurecht) an den Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist, „die Bestimmungen der §§ 8 Abs. 3 letzter Satz, §§ 13 bis 15f, §§ 15h bis 20 Abs. 1 Z 1 lit.b, §§ 20 Abs. 1 Z 2 bis 22 und § 39 Abs 8 bis 13, 18, 19, 21 und 24 bis 27 WGG weiterhin sinngemäß anzuwenden“ sind und daher insbesondere die Mietzinsbildung auch zukünftig nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu erfolgen hätte.

§ 7 Einräumung des Vorkaufsrechtes

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin das Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 ff ABGB für alle Veräußerungsarten (§ 1078 ABGB) ob dem ihr gehörigen baurechtsgegenständlichen Grundstück Nr. 120/16 inneliegend der EZ 925, Katastralgemeinde 23137 Reichenau, ein. Die Vertragsteile halten ausdrücklich fest und vereinbaren, dass sich das eingeräumte Vorkaufsrecht nach ihrem Willen auf sämtliche Veräußerungsarten – unabhängig vom Rechtsgrund einer Eigentumsübertragung – bezieht.

Für den Fall, dass sich aufgrund der konkreten Übertragungsart für die beabsichtigte Eigentumsübertragung der vom Vorkaufsberechtigten zu leistende Preis nicht oder nicht eindeutig aus dem vom Vorkaufsverpflichteten beabsichtigten Rechtsgeschäft heraus bestimmen lässt (beispielsweise im Falle einer Schenkung), vereinbaren die Vertragsteile, dass in einem derartigen Fall vom Vorkaufsberechtigten der Verkehrswert des Grundstückes ohne Bewertung der von der Baurechtsnehmerin darauf errichteten Baulichkeiten und Infrastruktureinrichtungen an den Vorkaufsverpflichteten abzugelten ist und dieser zu leistende Preis durch das einzuholende Gutachten eines gerichtlich beeedeten Sachverständigen über die Höhe des Verkehrswertes der zu übertragenden Grundstücke festzulegen ist. Sollte über die Auswahl des Sachverständigen eine Einigung nicht erzielt werden, ist die Person des Sachverständigen vom jeweiligen Präsidenten der Wirtschaftskammer für Niederösterreich zu benennen. Die Kosten des Gutachtens sind je zur Hälfte von den Vertragsteilen zu tragen.

Falls die Baurechtsgeberin vor Erlöschen des Baurechtes ihre damit belastete Liegenschaft veräußern sollte und die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Vorkaufsrecht nicht ausübt, hat deren Erwerber das verbücherte Baurecht mit gleichen Rechten und Pflichten mit zu übernehmen.

„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 92641m) nimmt das ihr eingeräumte Vorkaufsrecht an.

§ 8 laesio enormis

Die Vertragsparteien nehmen den Inhalt der gesetzlichen Bestimmungen der §§ 934, 935 ABGB (Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes) zur Kenntnis. Sie erklären, dass ihnen nach den derzeit gegebenen Verhältnissen der wahre Wert des vertragsgegenständlichen Grundstückes bekannt ist und sie die Leistung und Gegenleistung beiderseits als angemessen anerkennen. Für den Fall, dass der vereinbarte Baurechtszins als Gegenleistung nicht einmal halb so viel wert sein sollte, wie die mit der Einräumung des Baurechtes durch die Baurechtsgeberin verbundene Leistung, erklärt die Baurechtsgeberin bereits jetzt, auf eine Anfechtung des gegenständlichen Vertrages wegen einer Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes zu verzichten.

§ 9 Gewährleistung

1. Die Baurechtsgeberin erklärt und haftet dafür, dass der Baurechtsgegenstand frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, insbesondere jeglichen Bestand- oder sonstigen Benützungsberechtigungen, Vorkaufs- und Optionsrechten ist. Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin diesbezüglich vollkommene Schad- und Klagloshaltung zu.

2. Die Baurechtsgeberin erklärt hinsichtlich des baurechtsgegenständlichen Grundstückes ausdrücklich und haftet gegenüber der Baurechtsnehmerin dafür, dass

- sie keinerlei Kenntnis von wie auch immer gearteten verdeckten – den Verkehrswert oder die Brauchbarkeit des baurechtsgegenständlichen Grundstückes beeinträchtigende - Mängel hat,
- sich während der Zeit ihres Eigentums keine Indizien für das Vorliegen allfälliger Mängel (in Ansehung des baurechtsgegenständlichen Grundstückes) ergeben haben,
- sie selbst keinerlei Bodenverunreinigungen oder den Verkehrswert oder die Brauchbarkeit des baurechtsgegenständlichen Grundstückes beeinträchtigende Stoffe auf/in das vertragsgegenständliche Grundstück deponiert und
- sie auch keine Kenntnis darüber hat, dass Dritte derartige Bodenverunreinigungen, den Verkehrswert oder die Brauchbarkeit des baurechtsgegenständlichen Grundstückes beeinträchtigende Stoffe in das baurechtsgegenständliche Grundstück eingebracht oder Kontaminationen desselben vorgenommen haben.

3. Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin (und ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern im Baurecht) als besondere bedungene Eigenschaften des baurechtsgegenständlichen Grundstückes zu, dass dieses frei von oberirdischen und unterirdischen Bauwerken und dazu gehörigen Kellerräumlichkeiten, Einbauten und technischen Anlagen, sowie frei von Boden- und Gewässerunreinigungen, sonstigen Baurestmassen, Kriegsrelikten, Bau-, Boden- oder Naturdenkmälern und von solcher Beschaffenheit ist, dass das Aushubmaterial von diesem Grundstück und alle im Erdreich oder auf der Liegenschaft befindlichen Gegenstände

und Stoffe jeweils altlastenbeitragsfrei und ohne vorherige thermische Behandlung auf einer Bodenaushub- oder Inertabfalldeponie gem. Deponieverordnung 2008 (BGBl II Nr. 39/2008 idgF) abgelagert werden dürfen. Die Vertragsteile halten klarstellend fest, dass Aushubmaterial und alle im Erdreich oder auf der Liegenschaft befindlichen Baumaterialien, Gegenstände und Stoffe, welche gesetzeskonform in einer der vorgenannten Deponiekategorien abgelagert werden dürfen, keinen Gewährleistungsfall der Baurechtsgeberin auslösen. Die Entsorgungs- und sonstigen Folgekosten für allfällige auf den baurechtsgegenständlichen Grundstücken aufgefundene bzw. festgestellte gefährliche Abfälle gemäß Verordnung (EU) Nr. 1357/2014 bzw. AbfallverzeichnisVO (im Sinne des AWG 2002) sind in voller Höhe von der Baurechtsgeberin zu tragen.

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich dazu, die Baurechtsnehmerin sowie ihre Rechtsnachfolger im Baurecht bei Hervorkommen von solchen in diesem Absatz 3) dieses Vertragspunktes definierten Boden- und Gewässerverunreinigungen, Baurestmassen, Bauwerken und Einbauten, Kriegsrelikten, Bau-, Boden- oder Naturdenkmälern (und deren jeweiligen Folgen) in vollem Umfang schadlos zu halten und insbesondere auch Aufträge von Behörden (auch bezogen auf Sicherungsarbeiten oder Probegrabungen) aus und im Zusammenhang mit solchen Boden- und Gewässerverunreinigungen, Baurestmassen, Bauwerken und Einbauten, Kriegsrelikten, Bau-, Boden- oder Naturdenkmälern (und deren jeweiligen Folgen) auf eigene Kosten zu erfüllen.

Die Frist für die Geltendmachung von Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen aus einer behaupteten Mangelhaftigkeit des baurechtsgegenständlichen Grundstücks – bezogen auf die besonders bedungenen Eigenschaften – beginnt ab erstmaliger Kenntniserlangung von der jeweiligen Mangelhaftigkeit durch die jeweilige Baurechtsnehmerin.

§ 10 Kosten

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und die damit verbundenen öffentlichen Abgaben, insbesondere daher auch die Grunderwerbsteuer werden von der Baurechtsnehmerin getragen. Die Kosten der Beglaubigung der eigenen Unterschrift sowie die Kosten einer etwaigen rechtlichen Beratung trägt jeder Vertragsteil selbst. Die Kosten für die Vermessung des Baurechtsgegenstandes sind von der Baurechtsgeberin zu tragen.

Eine allfällige Grunderwerbsteuer im Falle der Auflösung oder Beendigung des gegenständlichen Baurechtsvertrages (wann und aus welchem Rechtsgrund auch immer) ist von der Baurechtsgeberin zu tragen.

Allfällig zu entrichtende Aufschließungs- und/oder Ergänzungsabgaben für das baurechtsgegenständliche Grundstück werden von der Baurechtsnehmerin getragen.

Ausdrücklich hingewiesen wird, dass durch den Vertragserrichter, welcher ausschließlich von der Baurechtsnehmerin mit der Errichtung des gegenständlichen Vertrages beauftragt wurde, nach dem erklärten Willen der Vertragsparteien keine steuerliche Beurteilung oder Beratung im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Baurechtsvertrag durchzuführen war und die Vertragsteile vor Vertragsunterfertigung ausdrücklich dazu angehalten wurden, die steuerlichen Konsequenzen des gegenständlichen Baurechtsvertrages durch einen Steuerberater überprüfen zu lassen. Die Vertragsteile erklären in diesem Zusammenhang ausdrücklich ge-

genüber dem Vertragsrichter keine wie auch immer gearteten Ansprüche und Forderungen aus und im Zusammenhang mit der abgabenrechtlichen Beurteilung und damit verbundenen wirtschaftlichen Konsequenzen des gegenständlichen Baurechtsvertrages zu erheben und auf allfällige Ansprüche in diesem Zusammenhang ausdrücklich zu verzichten.

§ 11 Aufsandungserklärung

Beide Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen aufgrund dieses Vertrages, ob dem der Marktgemeinde Reichenau an der Rax gehörigen Grundstück Nr. 120/16 innelegend der EZ 925, Katastralgemeinde 23137 Reichenau:

- das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten gemäß §§ 1072 ff und 1078 ABGB zugunsten der Baurechtsnehmerin „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 92641m) gemäß § 7 dieses Vertrages und
- die Bestellung des Baurechtes für die Dauer von 70 Jahren einverleibt werden könne.

Im gleichen Grundbuch für dieses Baurecht eine Baurechtseinlage eröffnet und ob dieser:

- das Baurecht für „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 92641m) und
- die Reallast zur Bezahlung des Bauzinses samt Wertsicherung gemäß § 5 dieses Baurechtsvertrages zugunsten Marktgemeinde Reichenau an der Rax

einverleibt werden könne.

§ 12 Aufschiebende Bedingungen

1. Die Vertragsteile vereinbaren ausdrücklich, dass der gegenständliche Baurechtsvertrag in seiner Rechtswirksamkeit aufschiebend bedingt ist durch die Erteilung aller erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, insbesondere einer rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligung (hinsichtlich derer jeweils auch keine Möglichkeit zur Ergreifung von Rechtsmitteln vor dem Verfassungsgerichtshof und/oder Landesverwaltungsgericht und/oder Verwaltungsgerichtshof mehr besteht) zur Errichtung eines Bauvorhabens auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken bestehend aus zumindest 30 Wohneinheiten gemäß der von der Baurechtsnehmerin vorzunehmenden Einreichplanung/Antragstellung auf Erteilung der öffentlich-rechtlichen Bewilligungen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich dabei dazu, den Antrag auf Erteilung der zur Umsetzung des Bauvorhabens erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen längstens innerhalb einer Frist von 18 Kalendermonaten nach erfolgter positiver Beurteilung des Bauvorhabens durch den bei Amt der NÖ Landesregierung ansässigen Gestaltungsbeirat (als Voraussetzung für die Bewilligung von öffentlichen Wohnbaufördermitteln für das Bauvorhaben) zu stellen.

2. Die Vertragsteile vereinbaren ausdrücklich, dass der gegenständliche Baurechtsvertrag in seiner Rechtswirksamkeit weiters durch die (nach den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften für die Zuerkennung von öffentlichen Wohnbaufördermitteln erforderliche und vor Erteilung der baubehördlichen Bewilligungen einzuholende) positive Beurteilung des Bauvorhabens durch den Gestaltungsbeirat beim Amt der NÖ Landesregierung oder alternativ

durch das Ergebnis eines nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften durchzuführenden Architekturauswahlverfahrens und der positiven Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates des Amtes der NÖ Landesregierung für die Bewilligung von Wohnbaufördermitteln für die Errichtung von zumindest 30 Wohneinheiten auf dem Baurechtsgegenstand aufschiebend bedingt ist.

3. Die Vertragsteile vereinbaren weiters, dass der gegenständliche Baurechtsvertrag in seiner Rechtswirksamkeit weiters durch die Zustimmung des Aufsichtsrates der Baurechtsnehmerin aufschiebend bedingt ist.

4. Der Baurechtsnehmerin steht es frei, auf den Eintritt einzelner oder aller der in diesem Vertrag vereinbarten aufschiebenden Bedingungen durch schriftliche Verzichtserklärung gegenüber der Baurechtsgeberin zu verzichten und dadurch – nach Eintritt der übrigen aufschiebenden Bedingungen dieses Vertragspunktes - die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages zu bewirken.

5. Die Vertragsparteien bevollmächtigen RA Dr. Christian Falkner, geb. 21.08.1963, mit der grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages, alle Grundbuchserledigungen für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige Verbesserungen des Vertrages zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages oder irgendwelcher Grundbuchgesuche durchzuführen und – soweit erforderlich – auch Nachträge in beglaubigter Form in Vertretung beider Vertragsteile zu unterfertigen. RA Dr. Christian Falkner, geb. 21.08.1963 ist im Rahmen der erteilten Bevollmächtigung insbesondere auch dazu ermächtigt in Vertretung der Vertragsteile aufgrund des Eintrittes (oder des Verzichtes der Baurechtsnehmerin auf den Eintritt) einzelner oder aller in diesem Vertrag vereinbarter aufschiebender Bedingungen einen Nachtrag zu diesem Vertrag zu errichten, mit welchem die Vertragsteile auch den Entfall einzelner oder aller der in diesem Vertrag vereinbarten aufschiebenden Bedingungen sowie damit in Verbindung stehende Anpassungen des Vertrages vereinbaren und diesen Nachtrag in beglaubigter Form in Vertretung aller Vertragsteile zu unterfertigen. Die Vollmacht berechtigt RA Dr. Christian Falkner, geb. 21.08.1963, auch zum Selbstkontrahieren.

6. Für den Fall, dass der Baurechtsnehmerin nicht:

- bis spätestens 24 Monate nach Stellung des Antrages auf Erteilung der Baubewilligung eine rechtskräftige baubehördliche Bewilligung sowie allfällige weitere erforderliche öffentlich-rechtliche Bewilligungen (hinsichtlich derer jeweils auch keine Möglichkeit zur Ergreifung von Rechtsmitteln vor dem Verfassungsgerichtshof und/oder Landesverwaltungsgericht und/oder Verwaltungsgerichtshof mehr besteht) zur Errichtung einer Wohnhausanlage nach der Einreichplanung der Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsliegenschaft erteilt und/oder
- bis spätestens 36 Kalendermonate nach Unterzeichnung des gegenständlichen Baurechtsvertrages die positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates des Amtes der NÖ Landesregierung für die Bewilligung von Wohnbaufördermitteln für die Errichtung von zumindest 30 Wohneinheiten auf dem Baurechtsgegenstand vorliegt und die übrigen vereinbarten aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind (oder die Baurechtsnehmerin auf den Eintritt der noch nicht eingetretenen aufschiebenden Bedingungen verzichtet haben sollte),

steht es allen Vertragsteilen frei, durch einfache schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweils anderen Vertragsteil den Rücktritt vom Vertrag zu erklären, in welchem Fall der gegenständliche Baurechtsvertrag endgültig zerfällt.

7. Die Vertragsteile erklären wechselseitig ausdrücklich für den Fall, dass in Ansehung einer nicht oder nicht fristgerecht erteilten öffentlich rechtlichen Bewilligung für die Errichtung der Wohnhausanlage auf der Baurechtsliegenschaft oder der nicht oder nicht fristgerecht erteilten Bewilligung öffentlicher Wohnbaufördermittel durch einen der Vertragsteile der Rücktritt vom Vertrag erklärt werden sollte oder der gegenständliche Baurechtsvertrag aufgrund endgültigen Ausfalles einer der sonst vereinbarten aufschiebenden Bedingungen endgültig zerfallen sollte, auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen – aus welchem Titel auch immer – zu verzichten.

§ 13 Schriftformgebot

Jede Abänderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, welche von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist. Auch das Abgehen von diesem vereinbarten Schriftformgebot kann nur durch eine schriftliche Vereinbarung wirksam vereinbart werden.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollte dieser Vertrag lückenhaft oder eine seiner Bestimmungen unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsteile davon nicht beeinträchtigt. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien, eine wirksame Regelung zu treffen, die der unwirksamen bzw. lückenhaften Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

§ 15 Bevollmächtigung

Die Vertragsparteien bevollmächtigen RA Dr. Christian Falkner, geb. 21.08.1963, mit der grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages, alle Grundbuchserledigungen für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige Verbesserungen des Vertrages zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages oder irgendwelcher Grundbuchgesuche durchzuführen und – soweit erforderlich – auch Nachträge in beglaubigter Form in Vertretung beider Vertragsteile zu unterfertigen. RA Dr. Christian Falkner, geb. 21.08.1963 ist im Rahmen der erteilten Bevollmächtigung insbesondere auch dazu ermächtigt in Vertretung der Vertragsteile aufgrund des Eintrittes (oder des Verzichtes der Käuferin auf den Eintritt) einzelner oder aller in diesem Vertrag vereinbarter aufschiebender Bedingungen einen Nachtrag zu diesem Vertrag zu errichten, mit welchem die Vertragsteile auch den Entfall einzelner oder aller der in diesem Vertrag vereinbarten aufschiebenden Bedingungen sowie damit in Verbindung stehende Anpassungen des Vertrages vereinbaren und diesen Nachtrag in beglaubigter Form in Vertretung aller Vertragsteile zu unterfertigen. Die Vollmacht berechtigt RA Dr. Christian Falkner, geb. 21.08.1963, auch zum Selbstkontrahieren.

Die Vertragsparteien erteilen ihr ausdrückliches Einverständnis dazu, dass sämtliche Bezug habenden Daten und Urkunden, soweit dies zur Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes notwendig erscheint, elektronisch archiviert und verarbeitet

werden dürfen. Der Vertragsrichter ist daher ausdrücklich dazu berechtigt, Urkunden im Zuge der grundbücherlichen Durchführung des Baurechtsvertrages auf elektronischem Wege an das Gericht zu übermitteln.

Dr. Christian Falkner, geb. 21.8.1963, ist von den Vertragsteilen zur Vertretung beim zuständigen Finanzamt, insbesondere zur Selbstberechnung des gegenständlichen Baurechtsvertrages hinsichtlich der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr beauftragt und bevollmächtigt.

§ 16 Inländererklärung - Geldwäscherei

Die Geschäftsführer/vertretungsbefugten Organe der Baurechtsnehmerin erklären an Eides statt, dass sich der Sitz der Gesellschaft sowie der überwiegende Anteil des Gesellschaftskapitals in Österreich bzw. in österreichischem Besitz befinden.

Sämtliche Vertragsparteien sind in Kenntnis der Bestimmungen der §§ 8a ff RAO, wonach insbesondere der Rechtsanwalt verpflichtet ist, alle Geschäfte besonders sorgfältig zu prüfen, deren Art es besonders nahe legt, dass sie mit Geldwäscherei (§ 165 StGB) oder Terrorismusfinanzierung (§ 278d StGB) zusammenhängen könnten und der Rechtsanwalt bei begründetem Verdacht, dass das Geschäft der Geldwäscherei oder der Terrorismusfinanzierung dient, hiervon unverzüglich den Bundesminister für Inneres (Bundeskriminalamt) in Kenntnis zu setzen hat.

Die Vertragsteile erklären diesbezüglich, in Entsprechung der Verpflichtung der EU-Richtlinien in der derzeit geltenden Fassung („Geldwäscherichtlinie“), dass es sich bei ihnen um keine „politisch exponierte Personen (PEP)“ handelt und sie auch in keinem Naheverhältnis zu solchen Personen stehen und dass das vertragsgegenständliche Rechtsgeschäft nicht der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung dient.

§ 17 Allgemeine Vertragsbestimmungen

Zustellungen der Vertragsteile untereinander können solange an die in diesem Vertrag angeführten Adressen rechtswirksam erfolgen, als nicht dem anderen Vertragsteil schriftlich mit eingeschriebenem Brief eine andere Abgabestelle bekannt gegeben wird.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aufgrund des Vertrages auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum/im Baurecht (mit der Verpflichtung zur jeweiligen Überbindung dieser Überbindungsverpflichtung an weitere Rechtsnachfolger) zu überbinden.

Dieser Vertrag wird in einfacher Ausfertigung angefertigt, welche der Baurechtsnehmerin verbleibt, während die Baurechtsgeberin beliebig viele einfache und auf ihre Kosten auch beglaubigte Kopien des Vertrages erhält.

§ 18 Hinweise

Der Vertragsrichter hat die Vertragsparteien auf folgendes hingewiesen:

1. Der Vertragsrichter hat den Baurechtsgegenstand nicht persönlich besichtigt und keine eigenen Feststellungen über den Baurechtsgegenstand getroffen.

2. Zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Baurechtsvertrages ist die Bescheinigung der Marktgemeinde Reichenau an der Rax sowie des zuständigen Finanzamtes vorzulegen, dass ob des baurechtsgegenständlichen Grundstückes keine Ansprüche (zu entrichtende Steuern und sonstige öffentliche Abgaben) gemäß § 13 BauRG bestehen, die ein Vorzugsrecht vor den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten genießen.

§ 19 Genehmigung des Gemeinderates

Der gegenständliche Baurechtsvertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Reichenau an der Rax am 17.03.2026 genehmigt.

....., am

.....

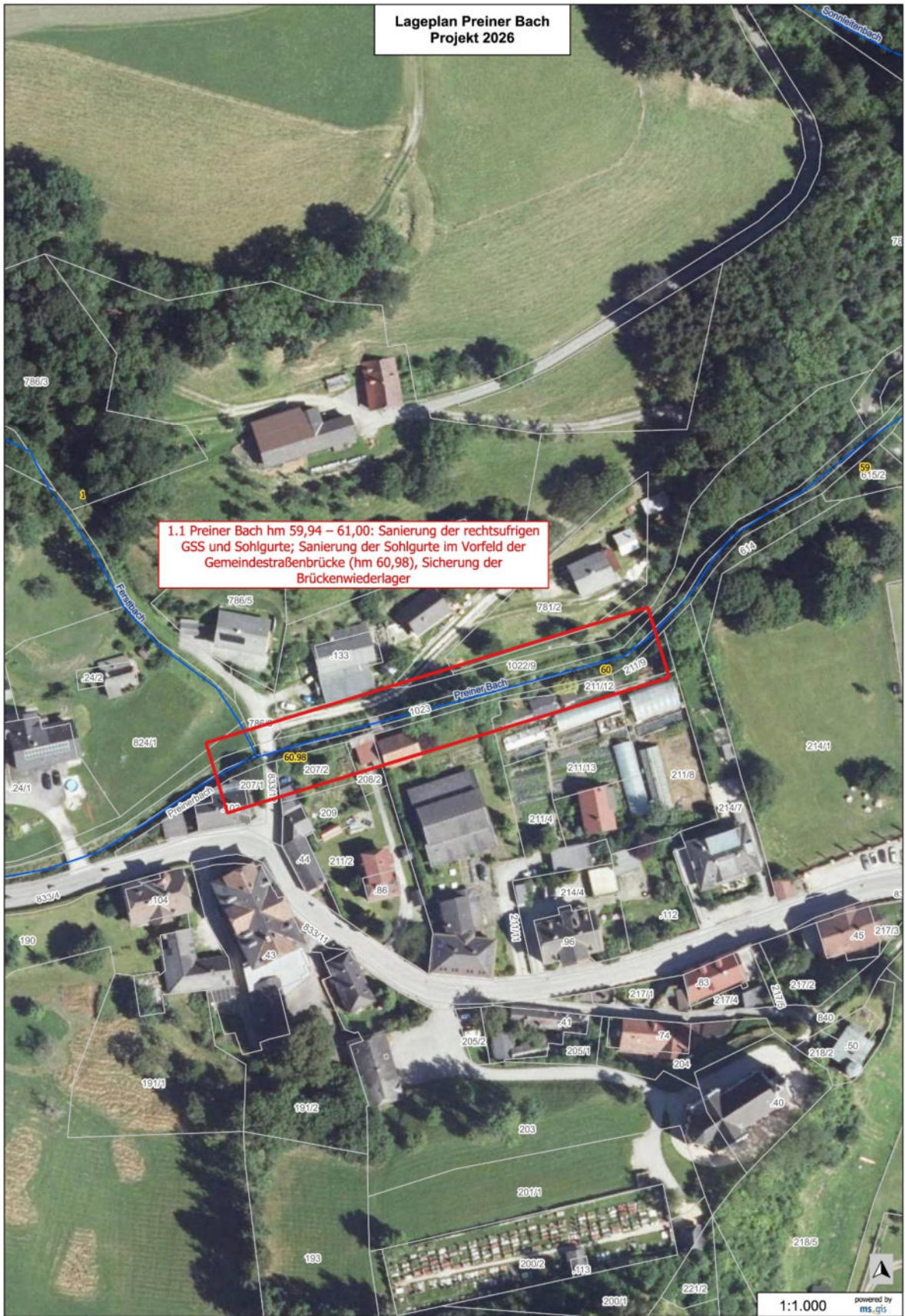
für die Marktgemeinde Reichenau an der Rax als Baurechtsgeberin:

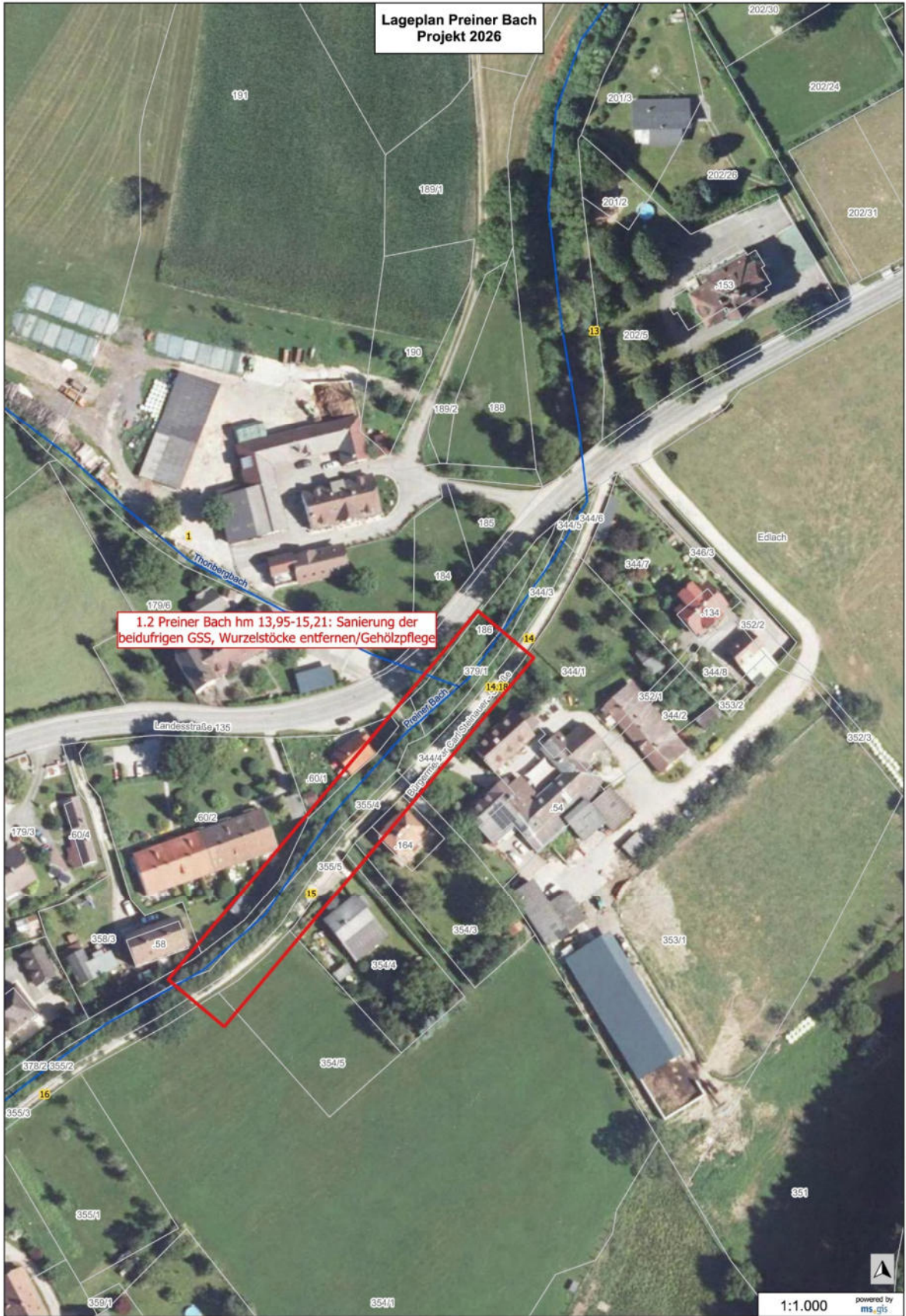
.....

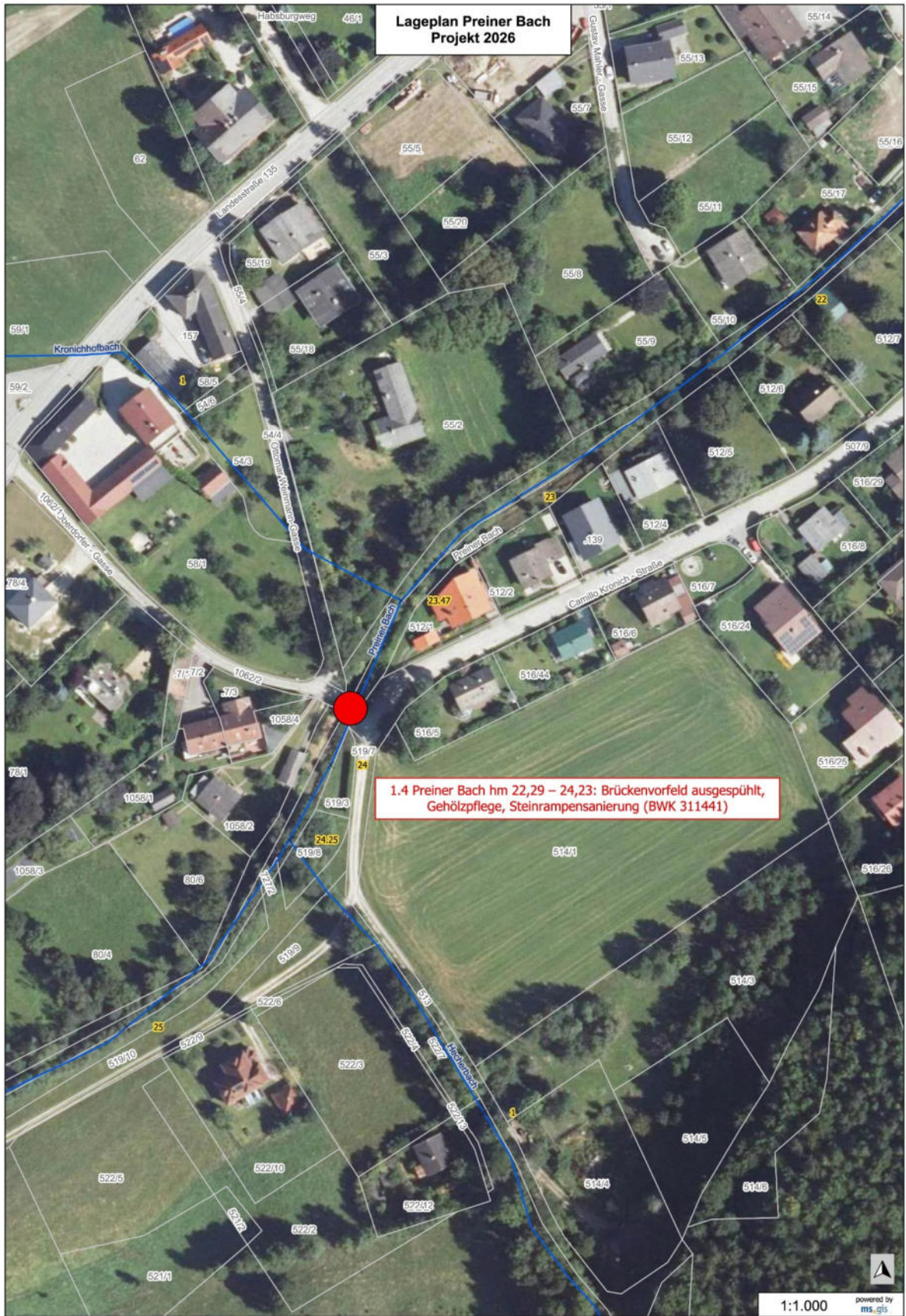
Mödling, am

.....

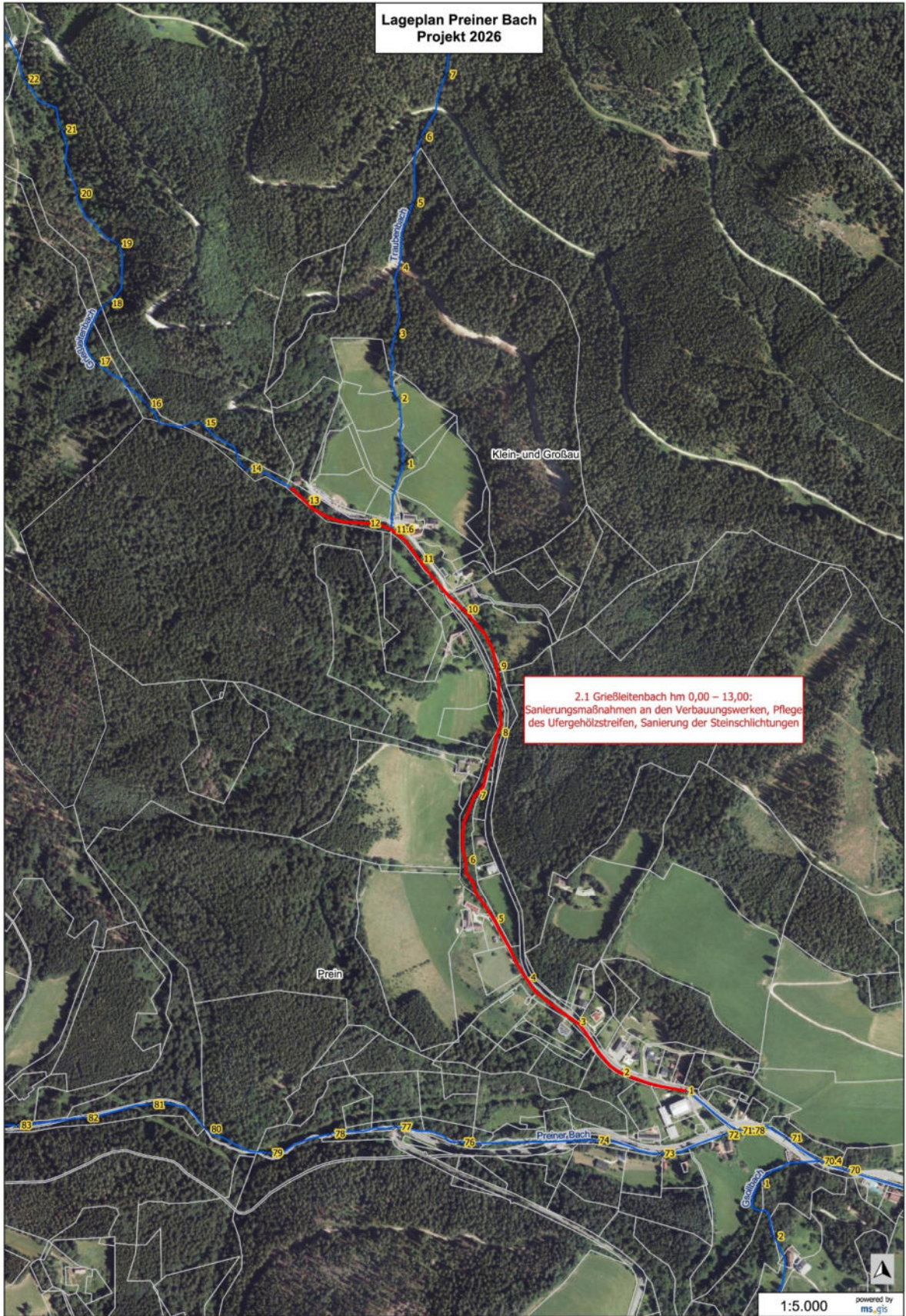
„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 92641m)
als Baurechtsnehmerin













Marktgemeinde Reichenau an der Rax
Heilklimatischer Luftkurort
Hauptstraße 63, 2651 Reichenau an der Rax
Tel.: 02666 52206 Fax: DW 19
gemeindeamt2651@reichenau.at
www.reichenau.at

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Reichenau an der Rax hat in seiner Sitzung am 17.03.2026 folgende

Wasserabgabenordnung

nach dem NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978

für die öffentliche Gemeindewasserleitung der Marktgemeinde Reichenau an der Rax beschlossen:

§ 1

In der Marktgemeinde Reichenau an der Rax werden folgende Wasserversorgungsabgaben und Wassergebühren erhoben:

- a) Wasseranschlussabgaben
- b) Ergänzungsabgaben
- c) Sonderabgaben
- d) Wasserbezugsgebühren
- e) Bereitstellungsgebühren

§ 2

Wasseranschlussabgabe

- (1) Der Einheitssatz zur Berechnung der Wasseranschlussabgabe für den Anschluss an die öffentliche Gemeindewasserleitung wird gemäß § 6 Abs. 5 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 mit 4,62 % der durchschnittlichen Baukosten für den Längenermeter des Rohrnetzes – das sind **€ 12,--** festgesetzt.
- (2) Gemäß § 6 Abs. 5 und 6 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 wird für die Ermittlung des Einheitssatzes (Abs.1) eine Baukostensumme von € 14.282.797,94 und eine Gesamtlänge des Rohrnetzes von 55.000 lfm zu Grunde gelegt.

§ 3

Vorauszahlungen

Der Prozentsatz für die Vorauszahlungen beträgt gemäß § 6a des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 **80 %** jenes Betrages, der unter Zugrundelegung des in § 2 festgesetzten Einheitssatzes als Wasseranschlussabgabe zu entrichten ist.

§ 4

Ergänzungsabgabe

Bei Änderung der Berechnungsfläche für eine angeschlossene Liegenschaft wird eine Ergänzungsabgabe auf Grund der Bestimmungen des § 7 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 berechnet.

§ 5

Sonderabgabe

- (1) Eine Sonderabgabe gemäß § 8 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 ist zu entrichten, wenn wegen der Zweckbestimmung der auf der anzuschließenden Liegenschaft errichteten Baulichkeit ein über den ortsüblichen Durchschnitt hinausgehender Wasserverbrauch zu erwarten ist und die Gemeindewasserleitung aus diesem Grunde besonders ausgestaltet werden muss.
- (2) Eine Sonderabgabe ist aber auch dann zu entrichten, wenn die auf einer an die Gemeindewasserleitung angeschlossenen Liegenschaft bestehenden Baulichkeiten durch Neu-, Zu- oder Umbau so geändert werden, dass die im Abs. 1 angeführten Voraussetzungen zutreffen.
- (3) Die Sonderabgabe darf den durch die besondere Inanspruchnahme erhöhten Bauaufwand nicht übersteigen.

§ 6

Bereitstellungsgebühr

- (1) Der Bereitstellungsbetrag wird mit **€ 73,- pro m³/h** festgesetzt.

- (2) Die Bereitstellungsgebühr ist das Produkt der Verrechnungsgröße des Wasserzählers (in m³/h) multipliziert mit dem Bereitstellungsbetrag. Daher beträgt die jährliche Bereitstellungsgebühr:

Verrechnungsgröße in m ³ /h	Bereitstellungsbetrag		Bereitstellungsgebühr
3	€ 73,00	=	€ 219,00
7	€ 73,00	=	€ 511,00
12	€ 73,00	=	€ 876,00
17	€ 73,00	=	€ 1.241,00
25	€ 73,00	=	€ 1.825,00
35	€ 73,00	=	€ 2.555,00
45	€ 73,00	=	€ 3.285,00
55	€ 73,00	=	€ 4.015,00
65	€ 73,00	=	€ 4.745,00
75	€ 73,00	=	€ 5.475,00
105	€ 73,00	=	€ 7.665,00
165	€ 73,00	=	€ 12.045,00

§ 7

Grundgebühr zur Berechnung der Wasserbezugsgebühr

- (1) Die Grundgebühr gemäß § 10 Abs. 5 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 wird für **1 m³ Wasser mit € 2,45** festgesetzt.

§ 8

Ablesungszeitraum

Entrichtung der Wasserbezugsgebühr

- (1) Die Wasserbezugsgebühr wird auf Grund einer einmaligen Ablesung im Kalenderjahr gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 berechnet. Der Ablesungszeitraum beträgt daher zwölf Monate. Er beginnt am **01.07.** und endet mit **30.06.**
- (2) Für die Bezahlung der so berechneten Wasserbezugsgebühr werden **vier** Teilzahlungszeiträume wie folgt festgelegt:
1. von 1. Juli bis 30. September
 2. von 1. Oktober bis 31. Dezember
 3. von 1. Jänner bis 31. März
 4. von 1. April bis 30. Juni

Die auf Grund der einmaligen Ablesung festgesetzte Wasserbezugsgebühr wird auf die Teilzahlungszeiträume zu gleichen Teilen aufgeteilt. Die einzelnen Teilbeträge sind jeweils am 15. August, 15. November, 15. Februar und 15. Mai, fällig. Die Abrechnung der festgesetzten Teilzahlungen mit der auf Grund der Ablesung errechneten Wasserbezugsgebühr erfolgt im ersten Teilzahlungsraum jeden Kalenderjahres und werden die Teilbeträge für die folgenden Teilzahlungszeiträume neu festgesetzt.

§ 9

Umsatzsteuer

Zusätzlich zu sämtlichen Abgaben und Gebühren nach dieser Wasserabgabenordnung gelangt die gesetzliche Umsatzsteuer aufgrund des Umsatzsteuergesetzes 1994, in der jeweils geltenden Fassung, zur Verrechnung.

§ 10

Schluss- und Übergangsbestimmungen

Diese Wasserabgabenordnung tritt mit 01.07.2026 in Kraft.

Auf Abgabentatbestände, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung verwirklicht wurden, ist der bisher geltende Abgabensatz anzuwenden.

Der Bürgermeister:

angeschlagen am:

abgenommen am: