

Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya

2136 Laa a.d. Thaya, Stadtplatz 43

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die am 21. Mai 2015 stattgefundene Sitzung des

GEMEINDERATES

Zeit: 19.00 Uhr

Ort: Großer Sitzungssaal

Anwesend: Bgm. Brigitte RIBISCH, M.A., Vorsitzende,

Vbgm. Georg EIGNER

Stadträte:

Rudolf KOFFLER, Dir. Roman NEIGENFIND, M.Sc., Christian NIKODYM,

David REIFF, Ing. Karl SCHÄFFER, Mag. Thomas STENITZER,

Dir. Mag. Isabella ZINS

Gemeinderäte:

OV Thomas APPEL, Christian BAUER, Gerhard EIGNER,

Roman FRÜHBERGER, M.Sc., OV Thomas GRUSS, Franz KRIEHUBER,

Peter LUKSCH, Julius MARKL, Erwin MOISSL, Helga NADLER, OSR Reinhart NEUMAYER, Klaus OBERNDORFER, Josef OFNER, Werner POSPICHAL, Mag. Roland SCHMIDT, Sivlia SCHNEIDER, Ing. Manfred STEINER, Andreas THENNER, Alexander WAGNER

Entschuldigt:

GR Werner IDINGER

Weitere Teilnehmer:

Schriftführung:

Robert KRENDL Mag. Reinhold RUSS

Bürgermeisterin Ribisch, M.A. stellt als Vorsitzende die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

Weiters berichtet sie, dass vor Beginn der Sitzung 2 Dringlichkeitsanträge schriftlich eingebracht wurden.

Bürgermeisterin Ribisch, M.A. stellt für die ÖVP-Fraktion und den SPÖ-Klub den Antrag,

 1. Eingeschränkter Nachtragsvoranschlag 2015 – Langfristige Erweiterung der Unternehmensbeteiligung an der Therme Laa Phase III

als Dringlichkeitsantrag zu werten und in die Tagesordnung aufzunehmen.

Begründung:

Eine Erledigung dieses Antrages auf diese Art und Weise ist deshalb notwendig, damit eine formell richtige Beschlussfassung zum Projekt Therme Laa Phase III gewährleistet ist.

Beschluss: Dem Antrag wird die Dringlichkeit zuerkannt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Antrag wird in der Tagesordnung unter Pkt. 2.0. eingereiht.

Stadträtin Dir. Mag. Zins stellt für die Fraktion proLAA den Antrag,

Durchführung einer Volksbefragung zum Thema "geplante Thermenerweiterung in Laa", die durch § 63 NÖ-GO ermöglicht wird

als Dringlichkeitsantrag zu werten und in die Tagesordnung aufzunehmen.

Begründung:

Seit längerem steht eine notwendige Sanierung bzw. Erweiterung der Therme Laa im Raum. Konkrete Informationen dazu gab es – trotz mehrmaliger Rückfragen in den letzten Monaten – weder für die Oppositionsparteien noch für die Bevölkerung.

Das nun seit einigen Wochen bekannte Finanzierungskonstrukt (seit April als Information vor der Gemeinderatssitzung, in der bereits die Beschlüsse gefasst werden) weist Schwächen und vor allem Risken für die Stadt Laa auf. ProLAA hat rechtzeitig mündlich und schriftlich darauf hingewiesen.

Was jedoch völlig verabsäumt wurde, ist die Information der Bevölkerung über das geplante Projekt und über die Finanzierung – in Zeiten einer völlig angespannten Finanzsituation. Dementsprechend werden von BürgerInnen bereits ernste Bedenken geäußert, die die Gemeindemandatare als gewählte VertreterInnen der Bevölkerung sehr ernst nehmen sollten. Folgende Fragen interessieren die Bevölkerung zum Beispiel:

- Wie viele Thermen-Arbeitsplätze haben Leute aus dem Land um Laa, wie viele werden dazukommen?
- Was hat die Therme unserer Stadt bisher gekostet? Wie viele Schulden sind noch offen?
- Was hat die Therme unserer Stadt und dem Land um Laa bisher finanziell (direkt oder indirekt) gebracht?
- Wieviel an Gewinn hat die VAMED mit der Therme Laa gemacht, wie viel wurde bisher an die Stadt Laa ausgeschüttet?
- Welchen Zusatznutzen hat die geplante Erweiterung für unsere Stadt und Umgebung?
 PolitikerInnen, die im Sinne der Bevölkerung agieren, haben keine Angst davor, die BürgerInnen in zukunftsweisende Entscheidungen einzubinden.

Daher stellen wir den Antrag, vor der Beschlussfassung über und der Umsetzung dieses großen Projekts eine Volksbefragung durchzuführen.

<u>Beschluss:</u> Dem Antrag wird die Dringlichkeit nicht zuerkannt. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 9 Pro – 19 Kontrastimmen (ÖVP, SPÖ)

Bürgermeisterin Ribisch, M.A. stellt den Antrag, folgende Personen als Auskunftspersonen beizuziehen:

Mag. Tyfun Ucar (Vamed), Mag. Kurt Zeiner (Vamed), Dr. Robert Weixelbaumer (Rechtsanwalt Vamed), Dr. Georg Uher (Rechtsanwalt Stadtgemeinde Laa)

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von Bgm. Ribisch, M.A. wird angenommen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> einstimmig

1. <u>Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten</u> <u>Gemeinderatssitzung</u>

Stadträtin Dir. Mag. Zins erhebt folgenden Einwand gegen das Protokoll der letzten Gemeinderatssitzung:

Laut NÖ-GO § 53 hat das Protokoll "alle in der Sitzung gestellten Anträge und gefassten Beschlüsse sowie das Abstimmungsergebnis" zu enthalten.

Die Fraktion proLAA beantragt daher, den Antrag zu TO 13 so, wie er in der Sitzung gestellt wurde (also in vollem Umfang, damit er inhaltlich verständlich ist, siehe Anhang), und nicht in der übermittelten Form ("verstümmelt", grob zusammengefasst und damit nicht verständlich), ins Protokoll aufzunehmen.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag auf Änderung des Protokolls wird abgelehnt. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 9 Pro – 19 Kontrastimmen (ÖVP, SPÖ)

Beschluss: Das Protokoll wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 19 Pro - 9 Kontrastimmen (proLAA, FPÖ)

2.0. <u>1. Eingeschränkter Nachtragsvoranschlag 2015 – Langfristige Erweiterung der Unternehmensbeteiligung an der Therme Laa Phase III - DRINGLICHKEITS-ANTRAG</u>

Stadtrat Dir. Neigenfind stellt den Antrag, aufgrund der vorliegenden Sachverhaltsdarstellung und der vorliegenden Unterlagen den 1. Eingeschränkten Nachtragsvoranschlag 2015 für eine langfristige Erweiterung der Unternehmensbeteiligung an der Therme Laa Phase III mit 1.211 Mio. Euro beschließen. Der 1. Eingeschränkte Nachtragsvoranschlag 2015 lag in der Zeit vom 22.4. – 7.5.2015 zur öffentlichen Einsicht auf. Schriftliche Stellungnahmen wurden keine abgegeben.

<u>Beschluss</u>: Der Antrag von StR Dir. Neigenfind wird angenommen. <u>Abstimmungsergebnis</u>: 21 Pro – 7 Kontrastimmen (proLAA)

2.1.<u>Langfristige Erweiterung der Unternehmensbeteiligung an der Therme Laa</u> Phase III – Durchführung der Eigenkapitalbeteiligung

Stadtrat Dir. Neigenfind stellt den Antrag, nachfolgenden Tagesordnungspunkt zu beschließen:

Die Therme Laa beabsichtigt zur Absicherung des Standortes Laa an der Thaya die Erweiterung der bestehenden Tagestherme um einen "Silent Spa" (Phase III) mit Gesamtprojektkosten in der Höhe von rund 21,1 Mio. Euro (Eigenkapitalanteil gesamt rund 6,1 Mio. Euro, Förderanteil 4,7 Mio. Euro, Fremdkapitalanteil 10,2 Mio. Euro). Der auf die Stadtgemeinde Laa an der Thaya als Gesellschafterin der THL (Thermenerrichtungsgesellschaft) entfallende Eigenkapitalanteil beträgt rund 1,211 Mio. Euro, wobei eine Zuzählung dieses Anteiles bereits im Juni 2015 erfolgen soll. Der Eigenkapitalanteil soll zur Gänze in Form von sozietären Genussrechten aufgebracht werden.

Konkret soll die Mittelaufbringung der notwendigen 1,211 Mio. Euro seitens der Stadtgemeinde Laa an der Thaya in zwei Teilen erfolgen:

Teil 1: Bank-Darlehen in der Höhe von 720.000 Euro

Seitens der Thermenbetriebsgesellschaft (TBL) wird für einen Zeitraum vom 1.1.2017 bis 31.12.2036 garantiert, dass jährlich 47.000 Euro als tatsächliche zusätzliche direkte/unmittelbare Einnahmen aus dem Projekt Therme Laa Phase III der Stadtgemeinde Laa an der Thaya zufließen (der tatsächliche Zufluss in jedem Jahr ist ausschlaggebend, und nicht die für diese Jahr berechnete Größe). Dieser zusätzlich tatsächlich vereinnahmte Betrag soll zur Abdeckung der jährlichen Annuitäten aus dem Bankdarlehen dienen. Es ist vertraglich vereinbart, dass bei Nichterreichen der garantierten Einnahmen der Stadtgemeinde Laa an der Thava in der Höhe von 47.000 Euro p.a., die Thermenbetriebsgesellschaft (TBL) die sich ergebende Differenz auf die 47.000 Euro jährlich aufzahlen muss (die jährliche Bewertung muss so erfolgen, dass sie buchhalterisch dem jeweiligen Kalenderjahr zugerechnet werden kann, wobei bei Nichteinigung auch vertraglich ein Schlichtungsweg vorgezeichnet ist). Weiters ist vertraglich vereinbart, dass die Thermenbetriebsgesellschaft (TBL) die Einnahmen aus der Phase I und II nicht zugunsten der Phase III kürzen darf, d.h. keine Verschiebung von Beträgen erfolgen darf (Veränderungen in den Phasen I und II können von diesen vertraglichen Vereinbarungen nicht mehr beeinflusst werden). Die Laufzeit des Darlehens liegt unter der Projektlaufzeit (Darlehenslaufzeit bis Juni 2035, wobei die Einnahmen bis 2036 garantiert sind). Da der Start der garantierten Einnahmen aufgrund der Betriebsaufnahme mit Anfang 2017 vereinbart ist und die Zuzählung der Eigenkapitalmittel bereits im Juni 2015 erfolgen soll, ist eine tilgungsfreie Zeit bis zum 1. Quartal 2017 beabsichtigt, wobei die diesbezüglichen Ausgaben mit Abgabeneinnahmen aus der Bauphase gegengerechnet werden können oder durch Kürzung ordentlicher Ausgaben bedeckt werden. Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya ist bestrebt, die Kondition des Darlehens in Anbetracht der 20jährigen Laufzeit so gut wie möglich fix abzusichern, um das Zinsrisiko kalkulierbar zu gestalten, wobei kein Zinstauschgeschäft eingegangen wird. Gemäß § 90 (1) und (2) NÖ Gemeindeordnung 1973 ist dieses Rechtsgeschäft durch die Niederösterreichische Landesregierung genehmigungspflichtig, wobei nach einer Beschlussfassung im Gemeinderat die Genehmigung entsprechend eingeholt wird.

Teil 2: Darlehen VSG in der Höhe von 491.000 Euro mit Besicherung durch THL-Genussrechte Für den fehlenden Teil auf den notwendigen Eigenkapitalanteil von 1,211 Mio. Euro gewährt die Vamed Standortentwicklung und Engineering GmbH & Co KG (VSG) der Stadtgemeinde Laa an der Thaya ein Darlehen in der Höhe von 491.000 Euro, endfällig per 31.1.2022. Dieses Darlehen ist mit dem Indikator 6-Monats-Euribor und einem für Gemeindefinanzierungen marktüblichen Aufschlag, der von der Stadtgemeinde Laa an der Thaya beizubringen ist, versehen, der konkret 76 Basispunkte beträgt. Die Zuzählung des Darlehens erfolgt im Juni 2015. Die während der Laufzeit angereiften Zinsen werden am Ende der Laufzeit fällig gestellt. Dieses Darlehen ist mit Genussrechten der Stadtgemeinde Laa an der Thaya an der THL (Thermenerrichtungsgesellschaft) besichert (nicht jedoch mit Gesellschaftsanteilen an der THL), die an die VSG übergehen können, wenn die Stadtgemeinde Laa an der Thaya trotz Fälligkeit das Darlehen nicht zurückbezahlt. Für die praktische Übergabe wird eine Call Option in der Höhe von 491,000 Euro plus angereifter Zinsen vereinbart. Andere Sicherheiten außer der Besicherung des Darlehens und der Call Option bestehen nicht. Die VSG verzichtet ausdrücklich und unwiderruflich, Exekution in das andere, welchen Namen auch immer habende, Vermögen der Stadtgemeinde Laa an der Thaya zu führen. Es ist vertraglich vereinbart, dass die VSG auf eine Einrede verzichtet, dass die Genussrechte zum Zeitpunkt 31.1.2022 nicht zumindest den Wert des Darlehensbetrages plus angereifter Zinsen haben (Absicherung nach unten hin). Aufgrund der Ermittlung des tatsächlichen Wertes der Genussrechte zu diesem Zeitpunkt könnten etwaige Bewertungsüberschüsse der Stadtgemeinde Laa an der Thaya zugutekommen. Die gemäß § 77 (2) NÖ Gemeindeordnung 1973 notwendige Ansammlung der Tilgungsmittel dieses endfälligen Darlehens wird in Form der im Zeitpunkt der Darlehenszuzählung bereits vorhandenen Genussrechte an der THL seitens der Stadtgemeinde Laa an der Thaya (bestehend per 31.12.2014: 959.100 Euro (THL und TBL) (siehe dazu auch untenstehende Ausführung zur Adaptierung der Genussrechte THL und TBL) und neu: 1,211.000 Euro) erfüllt. Gemäß § 87 (2) Ziffer 2 NÖ Gemeinderordnung 1973 ist dieses Rechtsgeschäft (konkret als Verpfändung einer Forderung) bei

der NÖ Landesregierung anzeigepflichtig, wobei nach der Beschlussfassung im Gemeinderat dieses Rechtsgeschäft zur Anzeige gebracht wird.

Der guten Ordnung halber werden nachstehende Sachverhalte im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit zur Kenntnis gebracht:

Im Sinne des § 69 (5) NÖ Gemeindeordnung 1973 wurde bei der unabhängigen Niederösterreichischen Gemeindefinanzierungs-Beratungsgesellschaft GmbH die Notwendigkeit einer Risikoanalyse vor Beschlussfassung im Gemeinderat angefragt, wobei diese Institution zum Ergebnis gekommen ist, dass diese Transaktionen keine Finanzgeschäfte sind, wo eine Risikoanalyse laut NÖ Gemeindeordnung 1973 durchzuführen wäre.

Für den Teil 1 der Mittelaufbringung (Bankdarlehen 720.000 Euro mit 20 Jahren Laufzeit) wurden sieben Banken zur Angebotslegungen eingeladen, wobei seitens der Raika Laa und der Hypo NÖ jeweils zwei konkrete Angebote vorliegen. Die detaillierten Angebote liegen in den Unterlagen vor. Für alle vier Angebote wurde die tilgungsfreie Zeit von Juni 2015 bis März 2017 extra ausgepreist. Für jene Angebote mit Fixzinskomponenten ist für die letzten 5 Jahre eine neue Zinsvereinbarung (bei derselben Bank oder nach neuer Angebotseinholung) notwendig. Wie bereits erwähnt, besteht die Zielsetzung der Stadtgemeinde Laa an der Thaya bei dieser Darlehensaufnahme darin, durch eine soweit wie mögliche Fixzinsabsicherung einerseits das Zinsrisiko für die lange Laufzeit von 20 Jahren kalkulierbar zu machen und andererseits in Anbetracht des Auslaufens des Modells Laa 2020, wo rund 75 % der bestehenden Darlehen fix verzinst sind, und der damit verbundenen massiven Reduzierung fixer Verzinsungen der Darlehen der Stadtgemeinde Laa an der Thaya durch die Fixverzinsung dieses Darlehens (mit einer Laufzeit deutlich über 2020 hinaus) den Anteil der Fixverzinsungen langfristig insgesamt wieder zu erhöhen (vor allem mit einer aktuell sehr niedrigen Kondition für Fixverzinsungen). Grundsätzlich hat sich in den Vorberatungen der Ansatz ergeben, die 720.000 Euro für 15 Jahre komplett fix bei der Hypo NÖ zu veranlagen, um der oben genannten Zielsetzung näher zu kommen. Jedoch kommt bei dieser Variante ein indikatorbezogener Fixzinssatz zur Anwendung, der frühestens erst zum Zeitpunkt des Vorliegens der aufsichtsbehördlichen Genehmigung endgültig fixiert werden kann. Da dieser indikatorbezogene Fixzinssatz jedoch seit Ende April im Steigen begriffen ist (siehe Chart und Quotierungen Unterlagen, Eursfixa 12 Jahre inklusive Aufschlag 1,240% per 30.4.2015: 1,834%, per 15.5.2015: 2,305%), wird aus Wirtschaftlichkeit und bei Abwägung der Chancen und Risiken aus Risikoaversität nun das Angebot der Raika Laa mit Hälfte-Fixverzinsung und Hälfte-Variabelverzinsung bevorzugt, wo der Fixzinssatz fix definiert ist. Es ist eine jährliche Evaluierung angedacht, um zu bewerten, ob beim variablen Darlehensteil eine Zinsdeckelung eingezogen wird.

Im Zuge der Neubegebung von sozietären Genussrechten an der THL werden auch die bestehenden Genussrechte THL und TBL adaptiert bzw. nach den gesetzlichen Anforderungen umstrukturiert. In diesem Zusammenhang werden alle Genussrechte der TBL gegen zu begebende Genussrechte der THL zu Nominalwerten getauscht. Auch wird eine neue Mindestrendite festgelegt. Es ist vertraglich festgehalten, dass diese Vorgehensweise keine zusätzlichen Nachschusspflichten für die Stadtgemeinde Laa an der Thaya enthält und auch keine darüber hinausgehenden Beteiligungen an negativen Betriebsergebnissen beinhaltet. Es kann jedoch die neue Mindestrendite nicht zur Auszahlung gelangen. Eine Expertise zur Bewertung der Nachschusspflicht und der vorgeschlagenen Mindestrendite seitens der NÖ Gemeinde Beratungs- & SteuerberatungsgesmbH liegt vor.

Seit 8.4.2015 liegen alle im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit notwendigen Daten, insbesondere die notwendigen Vertragsentwürfe für alle Gemeinderäte zur Information vor, die sich in Details in diesem Zeitraum abgeändert haben und die auch integrativer Bestandteil dieser Beschlussfassungen sind.

Der Gemeinderat möge aufgrund der vorliegenden Sachverhaltsdarstellung und der vorliegenden Unterlagen beschließen, dass die Stadtgemeinde Laa an der Thaya die in der Sachverhaltsdarstellung dargelegte langfristige Erweiterung der Unternehmensbeteiligung an der Therme Laa Phase III vollzieht, und sich konkret mit 1,211 Mio. Euro an sozietären Genussrechten am

Eigenkapital als Gesellschafterin der THL zu den vorliegenden Konditionen beteiligt. Die Mittelaufbringung soll in der vorgelegten zweiteiligen Form (Bankdarlehen mit garantierten zusätzlichen Einnahmen und Darlehen VSG mit Besicherung Genussrechte THL) erfolgen, vorbehaltlich der Genehmigung der NÖ Landesregierung (Bankdarlehen). Weiters soll die in den Unterlagen vorliegende Beilage 2 (Vertragliche Vereinbarungen für EK-Mittelaufbringung Stadtgemeinde Laa) inklusive der dort angeführten Beilagen beschlossen werden.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Dir. Neigenfind wird angenommen. Abstimmungsergebnis: einstimmig

Gemeinderat Wagner verlässt den Sitzungssaal.

2.2.<u>Langfristige Erweiterung der Unternehmensbeteiligung an der Therme Laa</u> Phase III – Aufnahme Bank-Darlehen 720.000 Euro

Aufgrund der kurzfristig geänderten Situation (indikatorgebundener Fixzinssatz Angebot Hypo NÖ übersteigt Fixzinssatz Raika Laa) und unter Abwägung der Chancen und Risiken soll aus Risikoaversität von der bisher intendierten Aufnahme des Darlehens 720.000 Euro bei der Hypo NÖ zum indikatorgebundenen Fixzinssatz fixverzinst für 15 Jahre Abstand genommen werden. Stadtrat Dir. Neigenfind stellt den Antrag, das Darlehen 720.000 Euro bei der Hypo NÖ zum indiktatorgebundenen Fixzinssatz fixverzinst für 15 Jahre aufzunehmen.

Abänderungsantrag Stadtrat Dir. Neigenfind: Der Gemeinderat möge aufgrund der unter TOP 2.1 angeführten Sachverhaltsdarstellung und der vorliegenden Unterlagen zur Darlehensaufnahme 720.000 Euro beschließen, dass das Bankdarlehen 720.000 Euro (20 Jahre Laufzeit) bei der Raiffeisenbank Laa (Angebot 360.000 Euro für 15 Jahre fix, 360.000 Euro variabel) aufgenommen wird, vorbehaltlich der Genehmigung der NÖ Landesregierung. Konkret soll der vorliegende zweiteilige Darlehensvertrag der Raiffeisenbank Laa beschlossen werden. Weiters soll die in den Unterlagen vorliegende Beilage 8 (Vertrag zur Sicherstellung unmittelbarer Rückflüsse aus der Therme Laa/Phase III) inklusive der dort angeführten Beilagen beschlossen werden, worin die Abdeckung der jährlichen Annuitäten aus dem Darlehen vertraglich geregelt ist.

| | 720.000 Euro Fixverzin- sung 15 Jahre | 360.000 Euro 15 Jahre fix; 360.000 Euro variabel | 720.000 Euro variabel |
|-----------------------|---|---|---|
| Raiffeisenbank Laa | Nicht angeboten | Fix: 2,25% Variabel: 3-M- Euribor + 0,71% Stichtag 30.4.2015: Gesamtrate 2017: 45.493,24 € | 3-M-Euribor + 0,71% Stichtag 30.4.2015, Gesamtrate 2017: 42.081,16 € |
| Hypo NÖ | Eursfixa* 12 Jahre plus 1,240% Stichtag 30.4.2015: 1,834%, Gesamtrate 2017: 45.347,92 € Quotierung 15.5.2015: 2,305%, Gesamtrate 2017: 47.011,02 € | Fix: Eursfixa* 12 Jahre plus 1,240% Quotierung 15.5.2015: 2,305% Variabel: 3-M-Euribor + 0,99% Stichtag 30.4.2015: Gesamtrate 2017: 43.226,48 € | Nicht angeboten |

*...indikatorgebundener Fixzinssatz, der frühestens erst nach Vorliegen aller formalen Anforderungen endgültig fixiert werden kann.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Dir. Neigenfind, das Angebot der Raiffeisenbank Laa zu beschließen, wird angenommen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> einstimmig

Beschluss: Der Antrag von StR Dir. Neigenfind, das Angebot der Hypo NÖ zu beschließen, wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Gemeinderat Wagner nimmt an der Sitzung wieder teil.

2.3. <u>Langfristige Erweiterung der Unternehmensbeteiligung an der Therme Laa</u> Phase III – Aufnahme VSG-Darlehen 491,000 Euro

Stadtrat Dir. Neigenfind stellt den Antrag, dass der Gemeinderat aufgrund der unter TOP 2.1. angeführten Sachverhaltsdarstellung und der vorliegenden Unterlagen beschließen möge, dass bei der VSG ein Darlehen von 491.000 Euro endfällig aufgenommen wird. Konkret sollen die in den Unterlagen vorliegende Beilage 9 (Kreditvertrag) und Beilage 11 (Optionsvereinbarung Call-Option Genussrechte THL) und Beilage 20 (Vereinbarung VSG und Stadtgemeinde Laa an der Thaya zum Exekutionsverzicht) beschlossen werden.

Gemeinderat Mag. Schmidt stellt den Antrag, dem Tagesordnungspunkt nur zuzustimmen, wenn der Stadtgemeinde Laa ebenfalls eine Call-Option eingeräumt wird.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Mag. Schmidt wird abgelehnt. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 7 Pro – 21 Kontrastimmen (ÖVP, SPÖ, FPÖ)

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Dir. Neigenfind wird angenommen. <u>Abstimmungsergebnis:</u> 21 Pro – 7 Kontrastimmen (proLAA)

2.4.<u>Langfristige Erweiterung der Unternehmensbeteiligung an der Therme Laa</u> <a href="https://penser.nlm.new.edu.neg.nlm.new.edu.new.edu.neg.nlm.new.edu.new.e

Stadtrat Dir. Neigenfind stellt den Antrag, dass der Gemeinderat aufgrund der unter TOP 2.1. angeführten Sachverhaltsdarstellung und der vorliegenden Unterlagen beschließen möge, dass die Adaptierung bzw. notwendige Neustrukturierung der Genussrechte THL und TBL erfolgt. Konkret soll die in den Unterlagen vorliegende Beilage 3 (Therme Laa – Umstrukturierung bestehender und Begebung neuer Genussrechte) und der dort genannten Beilagen (das sind die Beilage 4 (Zustimmungserklärung zur Auflösung der Genussrechte der TBL unter gleichzeitiger Begebung neuer sozietärer Genussrechte der THL), Beilage 5 (Zustimmungserklärung zur Änderung der Genussrechtsbestimmungen der THL), Beilage 6 (Zustimmungserklärung der Stadtgemeinde Laa an der Thaya zur Zeichnung neuer sozietärer Genussrechte der THL) in Zusammenhang mit Beilage 7 (Genussrechtsvertrag THL mit Stadtgemeinde Laa u.a.) beschlossen werden.

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Dir. Neigenfind wird angenommen <u>Abstimmungsergebnis:</u> einstimmig

2.5. <u>Langfristige Erweiterung der Unternehmensbeteiligung an der Therme Laa</u> Phase III – Beschlussfassungen Gesellschafterausschüsse THL und TBL

Stadtrat Dir. Neigenfind stellt den Antrag, dass Gemeinderat aufgrund der unter TOP 2.1. angeführten Sachverhaltsdarstellung und der vorliegenden Unterlagen beschließen möge, dass die Vertreter der Stadtgemeinde Laa an der Thaya im Gesellschafterausschuss der THL (Thermenerrichtungsgesellschaft) und TBL (Thermenbetriebsgesellschaft) in ihrer Funktion als Gesellschafter folgenden Maßnahmen zustimmen können:

- Vorrangigkeit der Finanzierung der Therme Phase III (Beilage 12 der Unterlagen)
- 2. Ergänzung zum Generalbetreibervertrag vom 10.4.2001 (Beilage 14 der Unterlagen)
- Bestandsvertrag zwischen THL und TBL zur Liegenschaft EZ 5522 mit den Grundstücks-Nummern 7457, 7458, 7459 und 7477/2 (Beilage 15 der Unterlagen)
- Kreditaufnahmen für das Erweiterungsprojekt Therme Laa, Phase III Silent Spa durch die THL (Beilage 16 der Unterlagen)

<u>Beschluss:</u> Der Antrag von StR Dir. Neigenfind wird angenommen <u>Abstimmungsergebnis:</u> einstimmig

Ende der Sitzung: 20.40 Uhr

BEILAGE 2

Vertragliche Vereinbarungen für EK-Mittelbaufbringung Stadtgemeinde Laa

abgeschlossen zwischen

TBL Therme Laa a.d. Thaya -

Betriebsgesellschaft m.b.H.

FN 193369 t, 2136 Laa/Thaya, Thermenplatz 1

(im Folgenden kurz "TBL")

THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs-

und Errichtungsgesellschaft m.b.H.

FN 168327s, 2136 Laa a.d. Thaya, Thermenplatz 1

(im Folgenden kurz "THL")

Stadtgemeinde Laa an der Thaya

2136 Laa/Thaya, Stadtplatz 43 (Rathaus)

VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & CO KG

FN 186418w, vertreten durch die VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH

FN 186417v, HG Wien, Sterngasse 5, 1230 Wien

(im Folgenden kurz "VSG")

1. Rückflüsse aus Steuern und Abgaben

TBL garantiert, dass im Zeitraum zwischen 01.01.2017 und 31.12.2036 direkte/unmittelbare Rückflüsse aus Steuern und Abgaben aus der Therme Laa/Phase III von mindestens 47.000 Euro p.a. von derStadtgemeinde Laa an der Thaya vereinnahmt werden.

2. Darlehensaufnahme durch die Stadtgemeinde Laa an der Thaya

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya wird zur Finanzierung ihrer Beteiligung an der Therme Laa /Phase III auf Grundlage der Erklärung gemäß Punkt 1 in Verbindung mit Punkt 3 dieser Punktation ein Darlehen mit einer Darlehenssumme von 720.000 Euro aufnehmen. Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya wird dazu alle erforderlichen aufsichtsbehördlichen Genehmigungen beantragen.

3. Erklärung der TBL

Sollten in einem Kalenderjahr in dem unter Punkt 1. genannten Zeitraum nicht Rückflüsse gemäß Punkt 1 in der Höhe von 47.000 Euro vereinnahmt werden, so ist die Differenz durch TBL an die Stadtgemeinde Laa an der Thaya nach vorherigem Nachweis aus der Buchhaltung der Stadtgemeinde Laa an der Thaya binnen einer Frist von 14 Tagen zu bezahlen. Über die Mindestrückflüsse hinausgehende Beträge verbleiben der Stadtgemeinde Laa an der Thaya. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen der TBL ist ausgeschlossen.

In Zusammenhang mit der unter Punkt 1. genannten Garantie muss seitens TBL sichergestellt werden, dass die direkten/unmittelbaren Rückflüsse an die Stadtgemeinde Laa an der Thaya aus der Therme Laa/Phase I und II nicht bzw. nicht zugunsten der Phase III verkürzt werden dürfen. Eine Verkürzung der direkten / unmittelbaren Rückflüsse an die Stadtgemeinde Laa an der Thaya aus der Therme Laa / Phase I und II zugunsten der Phase III ist sohin ausgeschlossen. Berechnungsbasis ist die, einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung darstellende Liste "TBL-Abgaben 2014". Eine Feststellung der direkten/unmittelbaren Rückflüsse aus der Therme Laa/Phase I und II kann erstmals per Ende 2014 anhand der Daten des Rechnungsabschlusses 2014 der Stadtgemeinde Laa an der Thaya (bzw. der zugrundeliegenden Buchungen) erfolgen, die dann die Berechnungsbasis darstellen. Als direkte/unmittelbare Rückflüsse im Sinn des Punktes 1 wird nur jener Betrag anerkannt, der auf die Realisierung von Projekt Therme Laa/Phase III zurückzuführen ist und der die vorstehend genannte Berechnungsbasis (direkten/unmittelbaren Rückflüsse aus der Therme Laa/Phase I und II) übersteigt.

4. Nachschussverpflichtung aus der Beteiligung am Stammkapital der THL

Die Beteiligung der Stadtgemeinde Laa an der Thaya an der Therme Laa/Phase III darf keine wie immer gearteten Nachschusspflichten der Stadtgemeinde Laa an der Thaya als Gesellschafterin der THL auslösen. Eine Nachschussverpflichtung der Stadtgemeinde Laa an der Thaya ist sohin ausgeschlossen.

5. Nachschussverpflichtung aus der Zeichnung von sozietären Genussrechten

Die Zeichnung von sozietären Genussrechten durch die Stadtgemeinde Laa an der Thaya darf für die Stadtgemeinde Laa an der Thaya keine wie immer gearteten Nachschusspflichten begründen. Eine Nachschussverpflichtung der Stadtgemeinde Laa an der Thaya ist sohin ausgeschlossen.

6. Zwischenfinanzierung durch VSG

Der fehlende Teil auf den Eigenkapitalanteil der Stadtgemeinde Laa an der Thaya für die Therme Laa/Phase III in der Höhe von 491.000 Euro wird durch die Stadtgemeinde Laa an der Thaya durch Aufnahme eines Darlehens bei VSG erfolgen, und wird VSG der Stadtgemeinde Laa an der Thaya ein Darlehen zu den Konditionen dieses Vertragspunktes gewähren. Dieses Darlehen wird zu marktüblichen Konditionen für Gemeindefinanzierungen verzinst, ist endfällig und ist binnen 5 (fünf) Jahren ab dem 31.01.2017 vollständig von der Stadtgemeinde Laa an der Thaya an VSG zurückzubezahlen. In Folge Endfälligkeit des Darlehens findet durch die Stadtgemeinde Laa an der Thaya während der Laufzeit des Darlehens keine Tilgung von Zinsen statt.

Als Sicherheit für dieses Darlehen samt darauf angereifter Zinsen verpfändet die Stadtgemeinde Laa an der Thaya von den ihr gehörenden Genussrechten an der TBL und THL Genussrechte zu einem Nominalbetrag von € 1,0 Mio., einschließlich damit verbundener Forderungen an VSG.

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya räumt der VSG weiters auf die ihr gehörenden Genussrechte eine Call-Option ein, die die VSG bzw. ein von der VSG namhaft gemachter Dritter dann ausüben kann, sollte die Stadtgemeinde Laa an der Thaya trotz Fälligkeit vorbezeichnetes Darlehen nicht zurückbezahlen. Bei Ausübung dieser Call-Option gehen diese Genussrechte einschließlich der damit verbundenen Forderungen an VSG über, wobei der Abtretungspreis der Höhe des Darlehens samt darauf angereifter Zinsen entspricht.

VSG oder ein von dieser namhaft gemachter Dritter als Erwerber vorerwähnter Genussrechte verzichtet auf die Einrede, dass vorerwähnte Genussrechte zum Zeitpunkt der Ausübung der Call-Option nicht den Wert des begebenen Darlehens samt darauf angereifter Zinsen hat.

Andere als die oben angeführten Sicherheiten bestehen nicht.

Genussrechte

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya erklärt ihre ausdrückliche Zustimmung zur einvernehmlichen Beendigung des mit TBL bestehenden Genussrechtsvertrages und verzichtet ausdrücklich und unwiderruflich auf sämtliche wie immer gearteten (bestehenden wie auch zukünftigen) Ansprüche aus den von TBL begebenen Genussrechten einschließlich Ansprüchen aus oder im Zusammenhang mit der Beendigung des vorerwähnten Genussrechtsvertrages.

Diese Erklärung gilt unter der Bedingung, dass der Stadtgemeinde Laa an der Thaya Genussrechte zum selben Nominalwert durch THL gemäß angeschlossenem Genussrechtsvertrag (Beilage ./1) gewährt werden.

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya stimmt ausdrücklich und unwiderruflich und unter Verzicht auf wie immer geartete Ersatzansprüche hierfür der Änderung der Genussrechtsbestimmungen der THL zu, sodass diese danach ausschließlich in der Fassung gemäß angeschlossenem Genussrechtsvertrag (Beilage ./1) gelten.

8. Zusammenschluss THL/TBL

Die oben genannten Vereinbarungen gelten unbeschadet einer geplanten Fusion der THL und der TBL bzw. gehen ohne Einschränkungen auf deren Rechtsnachfolger über.

| TBL Therme Laa a.d. Thaya – Betriebsgesellschaft m.b.H. |
|---|
| THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. |
| |
| Stadtgemeinde Laa an der Thaya |
| VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & CO KG vertreten durch die VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH |
| Beilage 1: Genussrechtsvertrag (Viele BELLAGE 1/3) |

Liste "TBL-Abgaben 2014"

Beilage ./2:

TBL - Abgaben 2014

| | The | Therme | Hotel | USt | Gesar | Gesamt Gemeinde |
|-------------------------------|-----|--------|-------------|-----|-------|-----------------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Kommunalsteuer | | | | | æ | 108.381,88 |
| Nächtigungstaxe | | | € 78.524,04 | | € | 27.483,41 |
| Interessentenbeitrag | | | | | € | 1.720,30 |
| Gebrauchsabgabe Wasserleitung | Э | 224,00 | | | € | 224,00 |
| Summe | | | | | ę | 137.809,59 |

Es wird darauf hingeweisen, dass bei den Tourismusabgaben nur die direkten Einnahmen der Gemeinde berücksichtigt werden (abzüglich des Anteils der Einnahmen, die an das Land NÖ weitergeleitet werden) und auch die aktuelle gesetzliche Berechnungsmodalität berücksichtigt werden muss.

Das tatsächliche Zufließen pro Kalenderjahr ist relevant.

Wien, am []

Therme Laa - Umstrukturierung bestehender und Begebung neuer Genussrechte

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Therme Laa an der Thaya um ein "Silent SPA" (Laa Phase III) ergeben sich Anpassungserfordernisse in Bezug auf die Eigenkapitalstrukturierung, Fremdfinanzierung, sowie Finanzierung durch Fördermittel.

Im Rahmen der beabsichtigten Erweiterung (Laa Phase III) ist es fördertechnisch notwendig, das erforderliche Eigenkapital durch eine Aufstockung in Form von sozietären (eigenkapitalähnlichen) Genussrechten um rund MEUR 6,1 aufzubringen. Aufgrund der Überarbeitung der "Stellungnahme zur Bilanzierung von Genussrechten und von Hybridkapital (KFS/RL 13)" durch den Fachsenat für Unternehmensrecht und Revision der Kammer der Wirtschaftstreuhänder ist Genussrechtskapital nunmehr als bilanzielles Eigenkapital auszuweisen, wenn kumulativ folgende drei Kriterien erfüllt sind:

- Nachrangigkeit gegenüber Gläubigern im Falle der Liquidation bzw. Insolvenz
- 2. Erfolgsabhängigkeit der Vergütung und Teilnahme am Verlust bis zur vollen Höhe
- Keine Befristung der Kapitalüberlassung.

Seitens LeitnerLeitner Audit Partners GmbH wurde empfohlen, die Genussrechte "alt" an die neuen Bedingungen anzupassen. Damit sollen künftig auch komplexe und in der praktischen Umsetzung nur schwierig lösbare (Be-)Wertungsfragen für den Fall unterschiedlicher Genussrechtsstrukturen vermieden werden.

Die einheitliche Konditionierung mit den Genussrechten "neu" soll auch zur Reduktion der Komplexität und damit zur Sicherstellung einer transparenten Abwicklung und Bewertung der Genussrechte beitragen.

Des Weiteren soll eine Übertragung (Umfinanzierung bzw Umschichtung) der bisher von der TBL begebenen Genussrechte an die THL zum Nominale erfolgen. Die Genussrechtsinhaber werden dazu ihre Genussrechte an der TBL gegen neu zu begebende Genussrechte der THL tauschen. Die THL wird danach 100 % der Genussrechte an der TBL halten und wandelt diese im nächsten Schritt in eine Kapitalrücklage um (Einlage / Verzicht auf die Genussrechte).

Die zur Umsetzung dieser Maßnahmen erforderlichen Dokumente erhalten Sie anbei.

Mit freundlichen Grüßen

Beilagen:

Zustimmungserklärung THL Zustimmungserklärung TBL Beilage 1 (Genussrechtsvertrag neu)

Zustimmungserklärung

zur Auflösung der Genussrechte der
TBL Therme Laa a.d. Thaya - Betriebsgesellschaft m.b.H. (FN 193369t)
unter gleichzeitiger Begebung neuer sozietärer Genussrechte der
THL Therme Laa a.d. Thaya - Projektentwicklungs-und Errichtungsgesellschaft m.b.H.
(FN 168327s)

Der Genussrechtsinhaber Stadtgemeinde Laa an der Thaya, 2136 Laa/Thaya, Stadtplatz 43 (Rathaus), erklärt seine ausdrückliche Zustimmung zur einvernehmlichen Beendigung des mit TBL Therme Laa a.d. Thaya - Betriebsgesellschaft m.b.H. bestehenden Genussrechtsvertrages und verzichtet hiermit ausdrücklich und unwiderruflich auf sämtliche wie immer gearteten (bestehenden wie auch zukünftigen) Ansprüche aus den von TBL Therme Laa a.d. Thaya - Betriebsgesellschaft m.b.H. begebenen Genussrechte einschließlich Ansprüchen aus oder im Zusammenhang mit der Beendigung des vorerwähnten Genussrechtsvertrages.

Diese Erklärung gilt unter der Bedingung, dass dem Genussrechtsinhaber sozietäre Genussrechte zum selben Nominalwert durch THL Therme Laa a.d. Thaya - Projektentwicklungs-und Errichtungsgesellschaft m.b.H. gemäß angeschlossenem Genussrechtsvertrag (Beilage ./1) gewährt werden.

Der Genussrechtsinhaber verpflichtet sich, die sich aus dem angeschlossenem Genussrechtsvertrag (Beilage ./1) ergebenden Rechte und Pflichten ebenso wie diese Rechtsnachfolgeklausel auf seinen Rechtsnachfolger in der Innehabung dieser Genussrechte zu überbinden.

| Laa an der Thaya, am | | | |
|---|--------|-------------|---|
| | | | |
| | | | |
| | | ** | |
| Stadtgemeinde Laa an der Thay | /a | | |
| Beilage: | 1.1 | R 1 17 | ١ |
| Beilage: Genussrechtsvertrag (Beilage ./1) | (Siehe | Deiloge- 17 | 1 |

Zustimmungserklärung

zur Änderung der Genussrechtsbestimmungen der TI-IL Therme Laa a.d. Thaya - Projektentwicklungs-und Errichtungsgesellschaft m.b.H. (FN 168327s)

Der Genussrechtsinhaber Stadtgemeinde Laa an der Thaya, 2136 Laa/Thaya, Stadtplatz 43 (Rathaus), stimmt hiermit ausdrücklich und unwiderruflich und unter Verzicht auf wie immer geartete Ersatzansprüche hierfür der Änderung der Genussrechtsbestimmungen der THL Therme Laa a.d. Thaya - Projektentwicklungs-und Errichtungsgesellschaft m.b.H. zu, sodass diese danach ausschließlich in der Fassung gemäß angeschlossenem Genussrechtsvertrag (Beilage ./1) gelten.

Der Genussrechtsinhaber verpflichtet sich, die sich aus dem angeschlossenem Genussrechtsvertrag (Beilage ./1) ergebenden Rechte und Pflichten ebenso wie diese Rechtsnachfolgeklausel auf seinen Rechtsnachfolger in der Innehabung dieser Genussrechte zu überbinden.

| Laa an der Thaya, am | COLUMN 1 1 2 3 COM |
|-----------------------------------|---------------------|
| | |
| | |
| | |
| | |
| Stadtgemeinde Laa an der Thays | a |
| Beilage: | ((0) () |
| Genussrechtsvertrag (Beilage ./1) | (siehe Beilege- 17) |

Berlege . 16

Zustimmungserklärung

der Stadtgemeinde Laa zur Zeichnung neuer sozietärer Genussrechte der THL Therme Laa a.d. Thaya - Projektentwicklungs-und Errichtungsgesellschaft m.b.H. (FN 168327s)

Der Genussrechtsinhaber Stadtgemeinde Laa an der Thaya, 2136 Laa/Thaya, Stadtplatz 43 (Rathaus), verpflichtet sich hiermit zur Zeichnung neuer sozietärer Genussrechte an THL Therme Laa a.d. Thaya - Projektentwicklungs-und Errichtungsgesellschaft m.b.H. für die Eigenkapitalausstattung der Phase III (Silent SPA) zum Nominalwert von EUR 1.210.671,00 gemäß angeschlossenem Genussrechtsvertrag (Beilage ./1).

Der Genussrechtsinhaber verpflichtet sich, die sich aus dem angeschlossenem Genussrechtsvertrag (Beilage ./1) ergebenden Rechte und Pflichten ebenso wie diese Rechtsnachfolgeklausel auf seinen Rechtsnachfolger in der Innehabung dieser Genussrechte zu überbinden.

| | ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,, | | | |
|---|--|-------|--------|-------|
| Stadtgemeinde Laa an der | Thaya | | | |
| Beilage: | / | | B '/ | 15) |
| <u>Beilage:</u> Genussrechtsvertrag (Beilage | ./1) (: | siche | Beiles | e- 4/ |

Laa an der Thaya, am

Beilope 7

Genussrechtsvertrag

THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungsund Errichtungsgesellschaft m.b.H. (FN 168327s)

2136 Laa a.d. Thaya, Thermenplatz 1 (im Folgenden kurz "THL")

und

Stadtgemeinde Laa an der Thaya
 2136 Laa/Thaya, Stadtplatz 43 (Rathaus)

 VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & CO KG 1230 Wien, Sterngasse 5

Volksbank Weinviertel e.Gen.
 2130 Mistelbach, Hauptplatz 11-12

 Raiffeisenbank Laa/Thaya eGen 2136 Laa/Thaya, Stadtplatz 56

 UNIQA Insurance Group AG 1029 Wien, Untere Donaustraße 21

 RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH - WIEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung 1020 Wien, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1

 UNIQA Österreich Versicherungen AG 1029 Wien, Untere Donaustraße 21

(im Folgenden kurz " Investoren", "Genussrechtsinhaber" oder "Genussscheininhaber")

wie folgt:

Präambel

- (1) Die THL Therme Laa a.d. Thaya Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Laa/Thaya und der Geschäftsanschrift 2136 Laa/Thaya, Thermenplatz 1, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichtes Korneuburg unter FN 168327 s. Das Stammkapital der THL beträgt EUR 188.900,-- (EURO einhundertachtundachtzigtausendneunhundert) und ist zur Gänze bar eingezahlt.
- (2) Unternehmensgegenstand der THL ist:
 - a) die Planung, Errichtung, der Um- und Ausbau von Bauwerken aller Art (insbesondere eines Thermenzentrums und eines Hotels in Laa a.d. Thaya), deren Errichtung und Ausstattung;
 - b) die Modernisierung, Wartung, Überwachung und Instandhaltung sowie die Durchführung des Projektmanagements für diese Bauten und Einrichtungen;
 - c) die Vermietung und Verpachtung von Wirtschaftsgütern jeglicher Art;
 - d) die Führung des Betriebes, insbesondere der unter a) genannten Bauten und Einrichtungen;
 - e) die Ausübung eines Gast- und Schankgewerbes, einschließlich der Beherbergung mit allen Nebentätigkeiten;
 - f) die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der automatischen Datenverarbeitung;
 - g) der Handel mit Waren aller Art;
 - h) die Gesellschaft ist darüber hinaus zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere zum Erwerb von Liegenschaften und von Beteiligungen jeder Art sowie zur Errichtung von Zweigniederlassungen und Tochtergesellscharten im In- und Ausland, ausgenommen Bankgeschäfte.
- (3) Aufgrund der Beschlüsse der Gesellschafter der THL vom 02.05.2001 und 29.09.2003 sind die Geschäftsführer der THL berechtigt, Genussrechte zu begeben. Diese Genussrechte wurden an Investoren der Gesellschaft ausgegeben. Die auf Inhaber lautenden Genussrechte sind in 7.225.700 (sieben Millionen zweihundertfünfundzwanzigtausendsiebenhundert) Stück zu je Nominale EUR 1,--(EURO eins) eingeteilt und fortlaufend mit den Nummern 1 (eins) bis 7.225.700

(sieben Millionen zweihundertfünfundzwanzigtausendsiebenhundert) gekennzeichnet.

- (4) Aufgrund des Beschlusses der Gesellschafter der THL vom 01.06.2015 sind die Geschäftsführer der THL berechtigt, 1.370.200 (eine Million dreihundertsiebzigtausendzweihundert) Stück sowie 6.089.960 (sechs Millionen neunundachzigtausendneunhundertsechzig) Stück Genussrechte zu je Nominale EUR 1,-- (EURO eins) zu begeben .
- (5) Aufgrund des Beschlusses der Gesellschafter der THL vom 01.06.2015 sind die Geschäftsführer der THL berechtigt, neue Genussrechtsbedingungen (gemäß diesem Genussrechtsvertrag) zu vereinbaren.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die auf Inhaber lautenden Genussrechte in Höhe von insgesamt EUR 14.685.860 (EURO vierzehn Millionen sechshundertfünfundachzigtausendachthundertsechzig) sind eingeteilt in 14.685.860 Stück zu je Nominale EUR 1,-- (EURO eins) fortlaufend mit den Nummern 1 bis 14.685.860 (vierzehn Millionen sechshundertfünfundachzigtausendachthundertsechzig).
- (2) Die Genussrechte sind in einer oder mehreren Sammelurkunden verbrieft. Die Sammelurkunden werden in der Rechtsanwaltskanzlei Herbst Kinsky Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Dr. Karl Lueger-Platz 5 (im Folgenden "die Hinterlegungsstelle"), in Sammelverwahrung hinterlegt. Die Ausgabe von Einzelurkunden kann nicht verlangt werden. Die Sammelurkunden tragen die Unterschrift aller Geschäftsführer der THL.
- (3) Diese Wertpapiere unterliegen gemäß § 3 Abs. 1 Kapitalmarktgesetz keiner Prospektpflicht.

§ 2 Gegenstand des Genussrechts

(1) Gegenstand des Genussrechtes ist eine Gewinn- und Verlustbeteiligung gemäß den nachfolgenden Bestimmungen. Die Genussrechte gewähren den Inhabern darüber hinaus eine anteilsmäßige Beteiligung am Liquidationsgewinn und -verlust der THL. Der Genussscheininhaber ist somit am Vermögen der THL einschließlich der stillen Reserven und dem Firmenwert beteiligt. Die Höhe der Vermögensbeteiligung richtet sich nach der Gewinn- und Verlustbeteiligung gemäß Absatz (2) im Zeitpunkt der Liquidation der THL oder der Abschichtung Genussscheinkapitals. Die Beteiligung am Vermögen der THL einschließlich der stillen Reserven und dem Firmenwert ist für alle von der THL gewährten Genussrechte nach den Verhältnissen zu ermitteln, die für die neubegebenen Genussrechte zugrunde zu legen sind. Festgehalten wird, dass die Inhaber der Genussrechte im Insolvenzfall und im Fall der Liquidation zwar nachrangig gegenüber Drittgläubigern, allerdings vorrangig gegenüber den Gesellschaftern der THL behandelt werden.

- Die Beteiligung der Genussrechtsinhaber am laufenden Gewinn und Verlust sowie (2)am Liquidationsgewinn und -verlust bestimmt sich nach dem Verhältnis des Gesamtnennbetrags der Genussrechte zum gesamten eingebrachten Stammkapital der Gesellschaft, bezogen auf den dem Emissionszeitpunkt der Genussrechte folgenden Bilanzstichtag, zuzüglich geleisteter Gesellschafterzuschüsse in Höhe von EUR 3.781.000,-- (EURO drei Millionen siebenhunderteinundachtzigtausend). Sollten Genussrechte begeben werden. die keine Beteiligung Liquidationsgewinn gewähren, so sind diese für obiges Beteiligungsverhältnis betreffend Liquidationsgewinn und -verlust nicht maßgeblich. Die Beteiligung am laufenden Gewinn und Verlust besteht erstmals pro rata temporis für das Geschäftsjahr, in dem die Genussrechte gezeichnet wurden.
- (3) Grundlage für die Beteiligung am laufenden Gewinn und Verlust ist der Jahresüberschuss bzw. der Jahresfehlbetrag gemäß § 231 UGB vor Abzug der Gewinnanteile, welche die Genussrechtsinhaber erhalten.
- (4) Für die vor dem Jahr 2014 begebenen Genussrechte bestehen für Genussrechtsinhaber folgende Mindestgenussscheinrendite:

- Für das Jahr 2003: 1 % p.a.

für die Jahre 2004, 2005 und 2006: 2 % p.a.

für die Jahre 2007 bis 2013
 3 % p.a.

Für alle Genussscheininhaber besteht folgende Mindestgenussscheinrendite:

(5) Für die Erfassung der den Genussscheininhabern zuzurechnenden Ergebnisse wird ein Gewinnkonto und ein Verlustkonto eingerichtet. Auf dem Verlustkonto werden allfällige anteilige Jahresfehlbeträge verbucht. Ist das Verlustkonto belastet, so werden die künftigen anteiligen Jahresüberschüsse dem Verlustkonto gutgeschrieben bis dieses Verlustkonto ausgeglichen ist. Das Verlustkonto stellt ein Subkonto zum Genussrechtskapital dar und ist mit diesem im Jahresabschluss zu saldieren.

Eine Zuweisung der Mindestgenussscheinrendite und einer darüber hinausgehenden Gewinnbeteiligung erfolgt auf dem Gewinnkonto. Eine Verbuchung auf dem Gewinnkonto ist nur möglich, wenn das Verlustkonto nicht belastet ist und nur, soweit sichergestellt ist, dass nur solche Beträge zugewiesen werden, die auch als ein ausschüttbarer Bilanzgewinn dargestellt werden könnten. Ist in einem Wirtschaftsjahr keine Zuweisung der Mindestgenussscheinrendite möglich, so erfolgt eine vorrangige Nachholung dieser Mindestgenussscheinrendite für die Genussscheininhaber in späteren Geschäftsjahren, soweit die oben genannten Voraussetzungen gegeben sind. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass diese nachträglich zur Zuweisung gelangenden (gestundeten) Genussscheinrenditen keiner Verzinsung unterworfen sind.

- (6) Der Mindestgewinnanspruch (= Mindestgenussscheinrendite) und eine darüber hinausgehende Gewinnbeteiligung werden 30 (dreißig) Tage nach Feststellung des Jahresabschlusses der THL fällig.
- (7) Sämtliche Auszahlungen aus den Genussrechten sind bei der Hinterlegungsstelle zu tätigen. Die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr für den Eintritt bestimmter steuerlicher Folgen.
- (8) Eine Beteiligung der Genussrechtsinhaber an einem Verlust im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft der Genussrechte besteht nur dann und insoweit, als alle sonstigen Eigenkapitalbestandteile der THL (z.B. Nominalkapital, Kapital- und Gewinnrücklagen, unversteuerte Rücklagen) nicht ausreichen, um den Verlust abzudecken. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass es keinesfalls zu einer Nachschussverpflichtung der Genussrechtsinhaber kommen kann.

- (1) Die Genussrechte werden auf die Dauer des Unternehmens der THL begeben.
- (2) Das ordentliche Kündigungsrecht des Genussrechtsverhältnisses wird für die THL und Genussrechtsinhaber ausgeschlossen. Das außerordentliche Kündigungsrecht (Kündigung aus wichtigem Grund) bleibt für die THL und Genussrechtsinhaber aufrecht. Das Genussrechtsverhältnis kann unter Einhaltung einer 6-monatigen Frist mit Wirkung zum 30.06. (dreißigster Juni) und 31.12. (einunddreißigster Dezember) eines jeden Jahres, außerordentlich gekündigt werden. Eine Bedienung des Abfindungsguthabens erfolgt nur soweit, als für die Auszahlung nicht auf gegen Ausschüttungen besonders geschützte Eigenkapitalbestandteile zurückgegriffen werden muss. Ist in einem Wirtschaftsjahr keine bzw. keine gänzliche Bedienung des Abfindungsguthabens möglich, ist diese Bedienung in einem Folgejahr nachzuholen. Eine Verzinsung des Abfindungsguthabens ist nicht vorgesehen. Die Bedienung des Abfindungsguthabens ist nachrangig zu der zugewiesenen Mindestgenussscheinrendite und Gewinnanteilen.

§ 4 Zeichnung der Genussrechte

- (1) Zeichnungsberechtigt für die neu begebenen Genussrechte gemäß Beschluss vom 01.06.2015 sind die jeweils bei der Ausgabe der Genussrechte durch die THL bestimmten Personen. Inhaber der Genussrechte mit nachstehenden Beträgen sollen sein:
 - Stadtgemeinde Laa/Thaya mit einem Betrag in der Höhe von EUR 174.500,-einhundertvierundsiebzigtausendfünfhundert) und EUR 1.210.671,--(EURO (EURO eine Million zweihundertzehntausendsechshunderteinundsiebzig) insgesamt daher EUR 1.385.171 (EURO eine Million dreihundertfünfundachzigtausendeinhunderteinundsiebzig) für die neu begebenen Genussrechte. Festgehalten wird, dass die Stadtgemeinde Laa an der Thaya bereits Genussrechte mit einem Betrag in Höhe von EUR 234.000,--(EURO zweihundertvierunddreißigtausend), sowie EUR 550.600,--(EURO fünfhundertfünfzigtausendsechshundert) gezeichnet und erworben hat.

VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & CO KG mit einem Betrag in der Höhe von EUR 779.400,--(EURO siebenhundertneunundsiebzigtausendvierhundert) und EUR 3.635.289,-- (EURO drei Millionen sechshundertfünfunddreißigtausendzweihundertneunundachzig) insgesamt daher EUR 4.414.689 (EURO Millionen vierhundertvierzehntausendsechshundertneunundachzigtausend) für die neu begebenen Genussrechte.

Festgehalten wird, dass die VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & CO KG bereits Genussrechte mit einem Betrag in Höhe von EUR 2.187.700,-- (EURO zwei Millionen einhundertsiebenundachtzigtausendsiebenhundert), sowie EUR 1,651.900,-- (EURO eine Millionen sechshunderteinundfünfzigtausendneunhundert) gezeichnet und erworben hat;

 Volksbank Weinviertel e.Gen. mit einem Betrag in der Höhe von EUR 263.500 (EURO zweihundertdreiundsechzigtausendfünfhundert) für die neu begebenen Genussrechte.

Festgehalten wird, dass die Volksbank Weinviertel e.Gen. (vormals Volksbank Laa a.d. Thaya eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht) bereits Genussrechte mit einem Betrag in Höhe von EUR 604.400,-- (EURO sechshundertviertausendvierhundert), sowie EUR 550.600,-- (EURO fünfhundertfünfzigtausendsechshundert) gezeichnet und erworben hat;

- Raiffeisenbank Laa/Thaya eGen mit einem Betrag in der Höhe von EUR 52.700-- (EURO zweiundfünfzigtausendsiebenhundert) und EUR 244.000,-- (EURO zweihundertvierundvierzigtausend) insgesamt daher EUR 296.700 (EURO zweihundertsechsundneunzigtausendsiebenhundert) für die neu begebenen Genussrechte.
 - Festgehalten wird, dass Raiffeisenbank Laa/Thaya eGen bereits Genussrecht mit einem Betrag von EUR 121.000,-- (EURO einhunderteinundzwanzigtausend), sowie EUR 110.200,-- (EURO einhundertzehntausendzweihundert) gezeichnet und erworben hat;
- UNIQA Insurance Group AG mit einem Betrag in der Höhe von EUR 60.100,
 (EURO sechzigtausendeinhundert) für die neu begebenen Genussrechte.

 Festgehalten wird, dass UNIQA Insurance Group AG bereits Genussrechte mit einem Betrag von EUR 398.900,-- (EURO dreihundertachtundneunzigtausendneunhundert), sowie EUR 363.400,-- (EURO dreihundertdreiundsechzigtausendvierhundert) gezeichnet und erworben hat;

- RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH WIEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung mit einem Betrag in der Höhe von EUR 40.000,-- (EURO vierzigtausend) für die neu begebenen Genussrechte. Festgehalten wird, dass RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH -WIEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter bereits Genussrechte mit einem Betrag von EUR 235.000,--(EURO zweihundertfünfunddreißigtausend). sowie EUR 218.000,--(EURO zweihundertachtzehntausend) gezeichnet und erworben hat.
- UNIQA Österreich Versicherungen AG mit einem Betrag in der Höhe von EUR 1.000.000,-- (EURO eine Million) für die neu begebenen Genussrechte.
- (2) Die THL bietet den Investoren an, Genussrechte zu erwerben. Ergibt sich eine Überzeichnung, bestimmt die Geschäftsführung der THL die Grundsätze für eine Verteilung der Genussrechte unter den Zeichnungsberechtigten, wobei grundsätzlich nach Köpfen aufzuteilen ist.
- (3) Die Genussrechte k\u00f6nnen ganz oder teilweise abgetreten werden. Diese Abtretung ist erst dann wirksam, wenn die zugrundeliegende schriftliche Vereinbarung der Rechtsanwaltskanzlei Herbst Kinsky Rechtsanw\u00e4lte GmbH als Hinterlegungsstelle f\u00fcr die Sammelurkunden im Original oder in Kopie zugestellt worden ist. Eine solche Vereinbarung \u00e4ndert und erg\u00e4nzt die hinterlegten Sammelurkunden und ist gemeinsam mit denselben bei der Hinterlegungsstelle zu hinterlegen.

§ 5 Gesellschafterrechte

- (1) Das Genussrechtsverhältnis begründet kein Gesellschaftsverhältnis welcher Art auch immer. Den Genussrechtsinhabern stehen daher keine Gesellschafterrechte, wie insbesondere das Stimmrecht, das Recht zur Teilnahme an Generalversammlungen der THL sowie zur Antragstellung oder das Recht zur Bekämpfung von Generalversammlungsbeschlüssen, zu.
- (2) Den Genussrechtsinhabern steht das Recht zu, in die Jahresabschlüsse der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft Einsicht zu nehmen. Tag und Ort der Einsichtnahme werden durch Bekanntmachung gemäß § 7 dieses Genussrechtsvertrags festgelegt. Der Genussrechtsinhaber wird über die

Entwicklung seines Genussrechts durch mindestens einmal jährlich zu übersendende Kontoauszüge informiert.

- (3) Die THL behält sich vor, das bestehende Genussrechtskapital zu erhöhen und weitere Genussrechte zu gleichen oder anderen Bedingungen zu schaffen. Die auf weitere Genussrechte entfallenden Gewinnanteile dürfen gegenüber den Gewinnanteilen der vertragsgegenständlichen Genussrechte nicht vorrangig aus dem Gewinn der THL bedient werden.
- (4) Jegliche Nachschusspflichten für die Genussrechtsinhaber sind ausgeschlossen.

§ 6 Auseinandersetzung

- (1) Im Fall der Auflösung des Genussrechtsverhältnisses durch außerordentliche Kündigung steht den Genussrechtsinhabern ein Vermögensanspruch gemäß § 2 Absatz (2) unter Berücksichtigung von § 3 Absatz (2) zu. Im Falle der Liquidation der Gesellschaft steht den Genussrechtsinhabern ein Vermögensanspruch gemäß § 2 Absatz (2) unter Berücksichtigung von § 2 Absatz (8) zu.
- (2) Im Fall der außerordentlichen Kündigung ist der Unternehmenswert zum Zeitpunkt der Auseinandersetzung von einem unabhängigen Sachverständigen aus dem Kreis der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater nach dem jeweils gültigen Fachgutachten zur Unternehmensbewertung (derzeit Fachgutachten KFS/BW 1 bzw. das Fachgutachten, das an dessen Stelle tritt) des Fachsenates für Betriebswirtschaft und Organisation des Institutes für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu ermitteln. Die Bestellung erfolgt durch die Geschäftsführung der THL im Einvernehmen mit den Genussrechtsinhabern.

§ 7 Bekanntmachungen

Alle die Genussrechte betreffenden Bekanntmachungen erfolgen rechtswirksam über die Hinterlegungsstelle.

Sinngemäße Übertragung der vertragsgegenständlichen Bedingungen auf bisher ausgegebene Genussrechte

Die ("Gegenstand des Genussrechts"), 3 ("Laufzeit"), 8 5 ("Gesellschafterrechte"), § 6 ("Auseinandersetzung") und § 7 ("Bekanntmachung") dieses Vertrages festgesetzten Bedingungen sowie die Regelung des § 4 Absatz (3) für die vertragsgegenständlichen Genussrechte gelten zwecks Vereinheitlichung aller von der THL ausgegebenen Genussrechte auch für die bereits ausgegebenen Genussrechte eingeteilt in 7.225,700 (sieben Millionen zweihundertfünfundzwanzigtausendsiebenhundert) Stück zu je Nominale EUR 1,--(EURO eins) und fortlaufend mit den Nummern 1 (eins) bis Nummer in 7.225.700 (sieben Millionen zweihundertfünfundzwanzigtausendsiebenhundert) gekennzeichnet.

Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die in § 2 Absatz (4) dieses Vertrages festgelegte Mindestgenussscheinrendite für die bereits ausgegebenen Genussrechte 1 % (ein Prozent) p.a. für die Jahre bis inklusive 2003, 2 % (zwei Prozent) p.a. für die Jahre 2004, 2005 und 2006 und 3 % (drei Prozent) p.a. für die Jahre 2007 bis inkl. 2013, sowie für sämtliche (bereits ausgegebene und neue) Genussrechte 1,5 % (eins Komma fünf Prozent) p.a. ab dem Jahr 2014 beträgt.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Ein Abgehen von diesem Formerfordernis durch mündliche oder konkludente Vereinbarung ist ausgeschlossen. Mündliche Nebenvereinbarungen bestehen nicht.
- (2) Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchsetzbar sein sollte, beeinträchtigt das nicht die Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien werden sich in einem solchen Fall bemühen, die unwirksame und undurchsetzbare Bestimmung durch eine wirksame und durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem Zweck der zu ersetzenden Bestimmung möglichst nahe kommt.
- (3) Sämtliche Rechtsverhältnisse, die mit der Zeichnung dieser Genussrechte begründet werden, unterliegen ausschließlich österreichischem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Laa/Thaya.

| THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektent- wicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. | VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & Co KG |
|--|---|
| Volksbank Weinviertel e.Gen. | Raiffeisenbank Laa/Thaya eGen |
| | |
| Stadtgemeinde Laa an der Thaya | UNIQA Insurance Group AG |
| RAIFFEISEN-HOLDING NIEDERÖSTERREICH - WIEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung | UNIQA Österreich Versicherungen AG |

VERTRAG

zur Sicherstellung unmittelbarer Rückflüsse aus Therme Laa / Phase III

abgeschlossen zwischen der

TBL Therme Laa a.d. Thaya – Betriebsgesellschaft m.b.H. FN 193369t
Thermenplatz 1, 2136 Laa/Thaya
(im Folgenden kurz "TBL")

und

Stadtgemeinde Laa an der Thaya Stadtplatz 43 (Rathaus), 2136 Laa/Thaya

wie folgt:

Präambel

- A. THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. hat am Standort Laa an der Thaya, Thermenplatz 1 die Therme Laa ("Laa Phase I") errichten und in der Folge um eine Hotelanlage ("Laa Phase II") erweitern lassen. TBL ist Betreiber der Therme Laa samt Hotel. Die Therme Laa wird nunmehr um ein "Silent SPA" erweitert, gleichzeitig werden die Therme und der bestehende SPA-Bereich attraktiviert ("Laa Phase III").
- B. Die TBL hat mit beigefügtem Schreiben an die Stadtgemeinde Laa an der Thaya, datiert mit 18.11.2014 (Beilage ./1) bestätigt, dass die TBL uneingeschränkt den gesetzlichen sowie vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya nachkommen wird.
- C. Unter Verweis auf den der TBL vorliegenden Bericht von Ernst & Young "Exzerpt des Kapitels 5 Analyse" aus dem Bericht "Analyse der Umwegrentabilität der Erweiterung der Therme Laa (Phase III) aus Sieht der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya" vom Juli 2014 der dem vorerwähnten Schreiben vom 18.12.2014 angeschlossen war, hat die TBL erklärt, dass der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya aus diesem Investitionsprojekt Rückflüsse in der Höhe von zumindest rund EUR 0,93 Mio zufließen. Gemäß Finanzierungsdurchrechnung zur Umwegrentabilität von Ernst & Young handelt es sich bei dieser Angabe um die Untergrenze der zu erwartenden Rückflüsse.
- D. Dieser Betrag soll sich, entsprechend dem Schreiben, datiert mit 18.11.2014 aus unmittelbaren Rückflüssen (sowie mittelbaren Rückflüssen zusammensetzen.
- E. Die TBL erklärte sodann, dass diese dafür ein steht, dass ab dem 01.01.2017 bis zum 31.12.2036 auch tatsächlich zumindest EUR 47.000 p.A. an mittelbaren Rückflüssen an die Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya geleistet werden.
 - Festgehalten wird, dass es sich bei diesen Rückflüssen nicht (wie irrtümlich im Schreiben vom 18.12.2014 erwähnt) um mittelbare Rückflüsse in der Höhe von EUR 47.000 p.A. handelt, sondern um unmittelbare Rückflüsse aus Steuern und Abgaben.
- F. Es ist Wunsch der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya, dass diese (richtiggestellte) Erklärung der TBL in Form eines Vertrages abgegeben wird. Dies vorangestellt vereinbaren die Parteien folgendes:

Rückflüsse aus Steuern und Abgaben

1.1 Höhe der Rückflüsse

TBL garantiert, dass im Zeitraum zwischen 01.01.2017 und 31.12.2036 direkte/unmittelbare Rückflüsse aus Steuern und Abgaben aus der Therme Laa/Phase III von mindestens € 47.000,-p.a. an die Stadtgemeinde Laa an der Thaya geleistet werden.

1.2 Zuordnung zu Laa Phase III

Als direkte/unmittelbare Rückflüsse im Sinn des Punktes 1.1 wird nur jener Betrag anerkannt, der auf die Realisierung von Projekt Therme Laa/Phase III zurückzuführen ist und der die in Punkt 2.4 genannte Berechnungsbasis (direkten/unmittelbaren Rückflüsse aus der Therme Laa/Phase I und II) übersteigt.

Haftung der TBL

2.1 Ausgleichsverpflichtung

Die TBL verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya, sollten in einem Kalenderjahr in dem unter Punkt 1. genannten Zeitraum nicht Rückflüsse gemäß Punkt 1. in der Höhe von € 47.000,-- tatsächlich vereinnahmt werden, die Differenz an die Stadtgemeinde Laa an der Thaya nach vorherigem Nachweis aus der Buchhaltung der Stadtgemeinde Laa an der Thaya binnen einer Frist von 14 Tagen zu bezahlen. Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen der TBL ist ausgeschlossen.

2.2 Überschuss

Klarstellend wird festgehalten und vereinbart, dass die über die Mindestrückflüsse gemäß Punkt 2.1 hinausgehenden Beträge der Stadtgemeinde Laa an der Thaya verbleiben.

2.3 Ausschluss der Verkürzung von Rückflüssen aus der Phase I und II

Die TBL erklärt weiters im Zusammenhang mit der unter Punkt 1. genannten Erklärung, dass die direkten/unmittelbaren Rückflüsse an die Stadtgemeinde Laa an der Thaya aus der Therme Laa/Phase I und II nicht bzw. nicht zugunsten der Phase III verkürzt werden. Eine Verkürzung der direkten / unmittelbaren Rückflüsse an die Stadtgemeinde Laa an der Thaya aus der Therme Laa / Phase I und II zugunsten der Phase III ist sohin ausgeschlossen.

2.4 Feststellung

Eine Feststellung der direkten/unmittelbaren Rückflüsse aus der Therme Laa/Phase I und II wird erstmals per Ende 2014 anhand der Daten des Rechnungsabschlusses 2014 der Stadtgemeinde Laa an der Thaya (bzw. der zugrundeliegenden Buchungen) erfolgen, und stellt dann die Berechnungsbasis dar. Die Berechnungsbasis ist die einen integrierten Bestandteil dieser Vereinbarung darstellende Liste "TBL-Abgaben 2014".

Schlussbestimmungen

3.1 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages gegen gesetzliche Bestimmungen verstoßen oder aus einem sonstigen Grund ungültig oder undurchführbar sein oder sollte sich eine Regelungslücke herausstellen, so berührt dies die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. In solchen Fällen gilt jene Bestimmung als vereinbart, die dem Willen der Vertragspartner wirtschaftlich am Nächsten kommt bzw. ist die ungültige Bestimmung dann durch eine gültige Regelung zu ersetzen, welche dem beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck des Vertrages möglichst nahe kommt.

3.2 Schriftform

Allfällige Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der firmenmäßigen Zeichnung durch beide Vertragspartner. Auch ein Abgehen von diesem Erfordernis bedarf dieser Form. Alle vor Abschluss dieses Vertrages getroffenen mündlichen oder schriftlichen Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern, die den Inhalt dieses Vertrages betreffen, verlieren mit Abschluss dieses Vertrages ihre Gültigkeit.

3.3 Überschriften

Die in diesem Vertrag verwendeten Überschriften dienen ausschließlich der besseren Übersicht und dürfen nicht zur Auslegung des Vertragsinhaltes herangezogen werden und entfalten insofern keine Rechtswirkungen.

3.4 Rechtsnachfolge

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger der Vertragspartner über. Abtretungen der gegenseitigen Ansprüche und/oder Verpflichtungen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners zulässig.

3.5 Schlichtung

Die Vertragspartner werden sich bemühen, sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag einschließlich über sein gültiges Zustandekommen und seinen aufrechten Bestand, sowie die Frage der Höhe der direkten jährlichen Rückflüsse einvernehmlich und gütlich zu bereinigen. Diese Streitschlichtung steht in der Kompetenz eines Schlichtungsausschusses, der aus jeweils einem von jedem Vertragspartner nominiertem Wirtschaftstreuhänder sowie einem Vertreter des Amtes der NÖ Landesregierung besteht.

Jeder Vertragspartner ist berechtigt, schriftlich unter Anführung des Streitgegenstandes den Schlichtungsausschuss (unter Benennung des von ihm nominierten Wirtschaftstreuhänders) zur Streitschlichtung anzurufen. Der jeweils andere Vertragspartner hat binnen vierzehn Tagen den zweiten Wirtschaftstreuhänder zu nominieren. Der Schlichtungsausschuss hat sodann binnen fünf Werktagen die Streitparteien aufzufordern, binnen weiterer vierzehn Werktage zu dem Streitgegenstand unter Vorlage der für eine Beurteilung der Streitfrage relevanten Unterlagen Stellung zu nehmen. Binnen weiterer fünf Werktage hat der Schlichtungsausschuss zu tagen und sich um eine Lösung der Streitfrage zu bemühen; das Ergebnis des Schlichtungsausschuss ist in einem Protokoll, welches von sämtlichen Mitgliedern des Schlichtungsausschusses zu unterfertigen ist, festzuhalten. Sofern in diesem Punkt auf Fristen abgestellt wird, ist zur Fristwahrung das Einlangen am letzten Tag der Frist maßgeblich.

Tritt der Schlichtungsausschuss nicht fristgerecht zusammen oder wird vom Schlichtungsausschuss keine einvernehmliche Streitbereinigung erzielt und protokolliert, steht es den Streitparteien frei, den Gerichtsweg zu beschreiten.

3.6 Gerichtsstand und anwendbares Recht

Für sämtliche Ansprüche aus dieser Vertragsbeziehung einschließlich der Beurteilung des Zustandekommens dieser Vertragsbeziehung gilt ausschließlich österreichisches Recht, mit Ausnahme der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechtes und des UN-Kaufrechtes. Alle Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben oder auf dessen Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, sowie Streitigkeiten über die Höhe der direkten jährlichen Rückflüsse werden vom Bezirksgericht 2130 Mistelbach entschieden.

3.7 Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in 2 (zwei) Ausfertigungen errichtet, wobei jeder Vertragspartner eine Ausfertigung erhält.

3.8 Inkrafttreten

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung durch die Vertragspartner rechtswirksam.

| Laa an der Thaya, am |
|--|
| TBL Therme Laa a.d. Thaya – Betriebsgesellschaft m.b.H |
| Stadtgemeinde Laa an der Thaya |
| Beilage 1: Schreiben TBL datiert mit 18.11.2014 |

Beilage 2: Liste "TBL-Abgaben 2014"





Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya Frau Bgm. Brigitte Ribisch, M.A. Stadtplatz 43 2136 Laa an der Thaya

thre Nactuicht vom

Unser Zeichen EF/GLE-DLA

Ourchwell 02522/84700-701

Datum 18.11.2014

Betreff Therme Laa a.d. Thaya / Erweiterung Sauna und Silent Spa (Phase III)

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

unsere Gesellschaft erlaubt sich hiermit zu bestätigen, dass wir, unter der Voraussetzung dass sämtliche Voraussetzungen für die Umsetzung des Investitionsprojektes Therme Laa Phase III erfüllt sind, (auch) für die Dauer der Finanzierung der Phase III uneingeschränkt den gesetzlichen sowie vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya nachkommen werden.

Unter Verweis auf den uns vorliegenden Bericht von Ernst & Young "Exzerpt des Kapitels 5 Analyse" aus dem Bericht "Analyse der Umwegrentabilität der Erweiterung der Therme Laa (Phase III) aus Sicht der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya" vom Juli 2014 (siehe Beilage) sollten der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya aus diesem Investitionsprojekt Rückflüsse in der Höhe von zumindest rund EUR 0,93 Mio zufließen. Gemäß Finanzierungsdurchrechnung zur Umwegrentabilität von Ernst & Young handelt es sich bei dieser Angabe um die Untergrenze der zu erwartenden Rückflüsse.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus unmittelbaren Rückflüssen (für unmittelbare Steuer- und Abgabenrückflüsse aus Kommunalsteuer, Ortstaxe, Interessentenbeitrag und Wasser- und Kanalabgabe) in der Höhe von rund EUR 0,88 Mio sowie mittelbaren Rückflüssen von rund EUR 0,05 Mio (das sind solche, die nicht direkt vom Thermen- und Hotelbetrieb zufließen, aber von diesem ausgelöst werden können (z.B. erwartbare Betriebsstättengründungen in der Errichtungsphase, Reinigungs- bzw. Wartungs-/Instandhaltungsverträge in der Betriebsphase)). <u>Unsere Gesellschaft steht dafür ein, dass ab dem 01.01.2017 bis zum 31.12.2036 auch tatsächlich zumindest EUR 47.000 p.A. an mittelbaren Rückflüssen an die Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya geleistet werden.</u>

Wir hoffen Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Dr. Edmund Friedl Geschäfteführer Günther Leitne

Prokurist

Beilage erwähnt

TBL - Abgaben 2014

| | Therme | Hotel | USt | Gesamt Gemeinde | neinde |
|-------------------------------|----------|-------------|-----|-----------------|------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Kommunalsteuer | | | | € 108. | 08.381,88 |
| Nächtigungstaxe | | € 78.524,04 | | € 27. | 27.483,41 |
| Interessentenbeitrag | | | | € 1. | 1.720,30 |
| Gebrauchsabgabe Wasserleitung | € 224,00 | | | E | 224,00 |
| Summe | | | | € 137.8 | 137.809,59 |

Es wird darauf hingeweisen, dass bei den Tourismusabgaben nur die direkten Einnahmen der Gemeinde berücksichtigt werden (abzüglich des Anteils der Einnahmen, die an das Land NÖ weitergeleitet werden) und auch die aktuelle gesetzliche Berechnungsmodalität berücksichtigt werden muss.

Das tatsächliche Zufließen pro Kalenderjahr ist relevant.

KREDITVERTRAG

1. Kreditgeber:

VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & CO KG, FN 186418w, vertreten durch die VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH, FN 186417v, Sterngasse 5, 1230 Wien

2. Kreditnehmer:

Stadtgemeinde Laa an der Thaya, 2136 Laa/Thaya, Stadtplatz 43 (Rathaus)

3. Kreditbetrag:

Der Kreditgeber stellt dem Kreditnehmer einen einmal ausnützbaren Kredit in der Höhe von € 491.000,--(in Worten: Euro vierhunderteinundneunzigtausend) zu den Bedingungen dieses Kreditvertrages zur Verfügung.

Eine Wiederausnutzung des Kredites im Ausmaß von jeweils zurückgezahlten Beträgen ist ausgeschlossen.

4. Verwendungszweck:

Der Kreditnehmer ist verpflichtet, den Kreditbetrag ausschließlich zur Finanzierung des vom Kreditnehmer zu leistenden Eigenkapitalanteiles an der THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H., FN 168327s, zur Realisierung der Planung und schlüsselfertigen Errichtung eines "Silent SPA" sowie mit der Attraktivierung der Therme und des bestehenden SPA, jeweils der Therme Laa an der Thaya ("Therme Laa Phase III"), zu leisten.

5. Laufzeit:

Der Kredit wird bis zum 31.01.2022 gewährt.

Die Zuzählung erfolgt im Juni 2015.

Am 31.01.2022 hat der Kreditnehmer an den Kreditgeber den Kreditbetrag samt angereifter Zinsen zu bezahlen. Während dieser Laufzeit des Kredites wird seitens der Stadtgemeinde Laa an der Thaya kein Zinsendienst geleistet.

6. Ratenanzahl:

Der Kredit ist bis zum 31.01.2022 tilgungsfrei (endfällig).

Vorzeitige Tilgungen können einvernehmlich festgelegt werden.

7. Verzinsung:

Der Kreditnehmer verpflichtet sich, die folgenden Kosten und Gebühren an den Kreditgeber zu entrichten:

- 7.1 Zinsen in der Höhe des 6 M EURIBOR zuzüglich 76 Basispunkten p.A., im Nachhinein berechnet bei halbjährlicher Anrechnung. Dieser Zinssatz entspricht marktüblichen Konditionen für Gemeindefinanzierungen.
- 7.2 Der in Punkt 7.1. genannte Zinssatz ist an den 6M EURIBOR gekoppelt, sodass sich der Zinssatz automatisch bei Veränderung des 6M EURIBOR verändert. Der 6M EURIBOR wird vom Kreditgeber jeweils 2 (zwei) Banktage vor Beginn einer Zinsperiode (01.02. und 01.08.) festgelegt und dem Kreditnehmer mitgeteilt. Die erste Zinsperiode (Rumpfperiode) beginnt am Tag der Ziehung des Kreditbetrages durch den Kreditnehmer und endet am nächsten 31.01. bzw. 31.07.
- 8. Bearbeitungsgebühr:

Es wird keine Bearbeitungsgebühr verrechnet.

9. Verzugszinsen

Im Falle des Zahlungsverzuges hat der Kreditnehmer Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe für Unternehmergeschäfte zu bezahlen.

10. Abtretung

Der Kreditgeber ist berechtigt, seine Forderungen gegen den Kreditnehmer an Kreditinstitute und/oder konzernverbundene Unternehmen zum Zweck der Refinanzierung abzutreten. Eine Abtretung an Dritte erfolgt nur zu den Bedingungen dieses Vertrages.

11. Sicherheiten:

Der Kreditnehmer verpfändet für die fällige Forderung (Höhe Kreditbetrag zzgl. Zinsen) des Kreditgebers die ihm aus dem Genussrechtsverhältnis zur THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H., zustehenden gegenwärtigen und künftigen Forderungen und verpflichtet sich, diesen Umstand unverzüglich in seinen Büchern zu vermerken.

Der Kreditnehmer verpfändet für die fällige Forderung des Kreditgebers ihm gehörende Genussrechte an der THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. im Ausmaß eines Nominalbetrages von € 1,0 Mio..

Mit ihrer Unterschrift bestätigt die THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H., dass sie die Verpfändung zur Kenntnis nimmt, dem Pfandrecht des Kreditgebers keine eigenen Rechte sowie Rechte Dritter vorgehen und sie den Kreditgeber über alle die verpfändeten Genussrechte betreffenden Vorgänge unterrichten wird.

Der Kreditnehmer räumt dem Kreditgeber als weitere Sicherheit eine Call-Option (Beilage ./1) auf die dem Kreditnehmer gehörenden Genussrechte an der THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. ein. Beilage ./2 ist integrativer Bestandteil dieses Vertrages.

Auszahlungs-Voraussetzungen

Vorliegen eines positiven Gemeinderatsbeschlusses sowie der aufsichtsbehördlichen Genehmigung zum Abschluss dieses Vertrages.

Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben

Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren, Abgaben, Barauslagen und sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Errichtung, Verhandlung, dem Abschluss, der Durchführung und der Abwicklung dieses Vertrags, insbesondere allfällige Rechtsgeschäftsgebühren, sowie für die Bestellung der Sicherheiten tragen der Kreditnehmer und Kreditgeber je zur Hälfte.

Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Dieser Vertrag und alle mit diesem Vertrag im Zusammenhang stehenden Verpflichtungen und Rechtsfragen, einschließlich der Frage ihres wirksamen Bestehens und ihrer Auslegung unterliegen österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen und des UN-Kaufrechtes.

Für alle Streitigkeiten, die sich aus dieser Vereinbarung ergeben oder sich auf deren Abschluss, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, ist das Bezirksgericht 2130 Mistelbach, ausschließlich zuständig.

15. Schlussbestimmungen

Jede Änderung dieses Vertrags bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

Die Nichtausübung eines Rechts durch den Kreditgeber ist kein Rechtsverzicht.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit oder Durchführung der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung wird durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung ersetzt, die in ihrem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Dasselbe gilt entsprechend für allfällige Lücken in diesem Vertrag.

| 16. | Ausfertigungen | Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, jeweils eine für den Kreditgeber und den Kreditnehmer. |
|----------|--|---|
| | , a | ım |
| | VAMED S | Standortentwicklung und Engineering GmbH und CO KG |
| | | Stadtgemeinde Laa an der Thaya |
| Zı | ım Zeichen der Zurkenn | atnisnahme nach Punkt 11: |
| | THL. Therme Laa | a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. |
| Be Be | ilage ./1: Call-Option Genussro ilage ./2: Vereinbarung VSG u | echte (Siehe Beiloge H1) nd Stadtgemeinde Laa an der Thaya (Siehe Beiloge 20) |

OPTIONSVEREINBARUNG

("Call-Option") Genussrechte THL

abgeschlossen zwischen

VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & CO KG

(FN 186418w, HG Wien) vertreten durch die VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH (FN 186417v, HG Wien) Sterngasse 5 1230 Wien (kurz "Optionsnehmer") einerseits, und

Stadtgemeinde Laa an der Thaya 2136 Laa/Thaya, Stadtplatz 43 (Rathaus)

(kurz "Optionsgeber") anderseits,

wie folgt:

Präambel

- A. Aufgrund der Beschlüsse der Gesellschafter der THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H., FN 168327s, vom 02.05.2001, 29.09.2003 und 01.06.2015 waren die Geschäftsführer der THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H., berechtigt, Genussrechte zu begeben.
- B. Diese Genussrechte wurden an Investoren der THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. ausgegeben. Die auf Inhaber lautenden Genussrechte sind in 7.225.700 Stück (aufgrund des Beschlusses vom 02.05.2001), 1.370.200,00 Stück (aufgrund des Beschlusses vom 29.09.2003), 1.370.200 Stück (aufgrund des Beschlusses vom 01.06.2015) sowie 6.089.960 Stück (aufgrund des Beschlusses vom 01.06.2015), insgesamt sohin 14.685.860 Stück zu je Nominale EUR 1,--, eingeteilt und fortlaufend mit den Nummern 1 fortfolgende gekennzeichnet.
- C. Der Optionsgeber hat Genussrechte mit einem Betrag in Höhe von EUR 234.000,-- (EURO zweihundertvierunddreißigtausend), EUR 550.600,-- (EURO fünfhundertfünfzigtausendsechshundert), sowie EUR 116.000,-- (EURO einhundertsechzehntausend) und EUR 58.500,-- (EURO achtundfünfzigtausendfünfhundert) und EUR 1.210.671,00 (EURO einemillionzweihunderttausendsechshunderteinundsiebzig) gezeichnet und erworben.
- D. Diese Call Option dient dem Optionsnehmer als weitere Sicherheit zur Besicherung des begebenen Darlehens.

Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages sind die in Punkt C bezeichneten und vom Optionsgebers gehaltenen Genussrechte an der THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H., ("Optionsgegenstand")...

Optionsrechtseinräumung, Ausübung der Option

- 2.1. Der Optionsgeber räumt hiermit dem Optionsnehmer das Recht ein, durch dessen Erklärung innerhalb des gesondert definierten Zeitraumes ("Optionsfrist") den vom Optionsgeber gehaltenen Optionsgegenstand in jenem Ausmaß zu kaufen, deren tatsächlicher Wert dem auf eine volle Zahl aufgerundeten Betrag von € 491.000,-- zuzüglich darauf ab Auszahlung bis 31.01.2022 angereifter Zinsen in der Höhe des 6 M EURIBOR zuzüglich 76 Basispunkten entspricht (Call-Option).
- 2.2. Die Optionsfrist beginnt mit 01.02.2022 und endet mit 30.06.2023.
- 2.3. Dieses Optionsrecht wird durch Abgabe einer Ausübungserklärung in Schriftform ausgeübt. Die Ausübung des Optionsrechtes ist nur hinsichtlich des gesamten Optionsgegenstandes zulässig.

2.4. Das Optionsrecht wird rechtzeitig ausgeübt, wenn die Ausübungserklärung des Optionsnehmers innerhalb der Optionsfrist versendet wird, wobei die Abgabe der Ausübungserklärung nur durch Einschreiben möglich ist. Maßgebend ist das Datum des Poststempels der Versendung der Ausübungserklärung. Die Ausübungserklärung ist an die vom Optionsgeber zuletzt dem Optionsnehmer nachweislich bekannt gegebenen, sonst an die in diesem Vertrag angeführte Adresse zu richten.

Der Optionsnehmer ist berechtigt, einen Dritten namhaft zu machen, der anstatt des Optionsnehmers diese Option zu den Bedingungen dieses Vertrages ausüben kann.

Gegenständliche Vereinbarung geht auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über und sind die Parteien verpflichtet, diese an den Rechtsnachfolger zu überbinden.

2.5. Nur ein ausdrücklicher schriftlicher Verzicht auf das hiermit eingeräumte Optionsrecht oder eine nicht fristgerechte Optionsausübung bewirken, dass der Optionsnehmer sein Optionsrecht verliert.

Abtretungspreis

- 3.1. Der Abtretungspreis entspricht der Höhe nach dem Betrag von € 491.000,-- zuzüglich darauf ab dem Tag der Ausbezahlung eines (aufgrund einer gesonderten Vereinbarung vom heutigen Tag gewährten) Kreditbetrages in der Höhe von € 491.000,-- bis 31.01.2022 angereifter Zinsen in der Höhe des 6 M EURIBOR zuzüglich 76 Basispunkten ("Abtretungspreis"). Der Optionsnehmer verzichtet auf die Einrede, dass der Optionsgegenstand zum Zeitpunkt der Ausübung der Call-Option nicht dem Wert des Abtretungspreises entspricht.
- 3.2. Dieser Abtretungspreis ist in EURO zu bezahlen und ist innerhalb von 14 (vierzehn) Tagen nach Errichtung und allseitiger Unterfertigung des Abtretungsvertrages zu entrichten.

4. Abtretung

- 4.1. Die Abtretung hat mit allen aus dem Optionsgegenstand resultierenden Rechten und Pflichten zu erfolgen. Abtretungsstichtag ist der auf das Datum der Absendung der Optionsausübungserklärung folgende Monatserste.
- 4.2. Die Gewinnanteile des abzutretenden Optionsgegenstandes aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres vor den Abtretungsstichtag verbleiben noch dem Optionsgeber. Dagegen kommen die Gewinnanteile aus dem Geschäftsjahr des Abtretungsstichtages bereits dem Optionsnehmer zu.
- 5. Eine gemäß Gesellschaftsvertrag für diese Abtretung erforderliche Genehmigung durch die Gesellschaft wird der abtretende Gesellschafter rechtzeitig, also vor Errichtung des Abtretungsvertrages, einholen. Der Optionsgeber erteilt bereits jetzt seine Zustimmung zur Übertragung des Optionsgegenstandes Kartellrecht

- 5.1. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass mit Übertragung des Optionsgegenstandes kein anmeldepflichtiger kartellrechtlicher Zusammenschlusstatbestand verwirklicht wird.
- 5.2. Für den Fall, dass die Übernahme des Optionsgegenstandes durch den Optionsnehmer einen kartellrechtlichen Zusammenschlusstatbestand verwirklichen sollte und eine solche Genehmigung durch die Kartellbehörde nicht, oder nicht in der Form erteilt wird, dass der gesamte Optionsgegenstand durch den Optionsgeber an den Optionsnehmer abgetreten werden kann, ist der Optionsnehmer berechtigt, einen Dritten zu benennen, an den der Optionsgeber den Optionsgegenstand zu den Bedingungen dieses Vertrages abtreten und übertragen wird.
- 5.3. Der Übergang der mit dem Optionsgegenstand verbundenen Rechte und Pflichten an den Optionsnehmer ist aufschiebend bedingt mit dem Vorliegen der allenfalls erforderlichen rechtskräftigen Nichtuntersagung oder Genehmigung des Zusammenschlusses iSd. Punkt 5.2. Liegt die rechtskräftige Nichtuntersagung oder Genehmigung des Zusammenschlusses nicht längstens binnen 3 Monaten, gerechnet ab Ausübung des Optionsrechtes vor, ist der Optionsnehmer berechtigt vom Kauf- und Abtretungsvertrag zurückzutreten. Diesfalls ist der Optionsnehmer berechtigt einen Dritten zu benennen, der den Optionsgegenstand zu den Bedingungen dieses Vertrages übernimmt und ist der Optionsgeber verpflichtet den Optionsgegenstand zu den Bedingungen dieses Vertrages an diesen Dritten abzutreten.

Kosten, Steuern und Gebühren

- 6.1. Die im Zusammenhang mit der Errichtung und notariellen Beurkundung dieses Vertrages entstehenden Kosten und Gebühren tragen der Optionsnehmer und der Optionsgeber je zur Hälfte.
- 6.2. Allfällige persönliche Steuern trägt jede Partei selbst.

Schlussbestimmung

- 7.1. Der Optionsnehmer verzichtet auf das Recht den gegenständlichen Optionsvertrag wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage, oder Irrtums oder aus welchen Gründen auch immer anzufechten.
- 7.2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages vollinhaltlich bestehen. Die unwirksamen Bestimmungen sind durch solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Vereinbarung möglichst nahe kommen und wirksam sind.
- 7.3. Alle rechtsgeschäftlichen Erklärungen und andere Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag, insbesondere seine Änderungen, bedürfen der Schriftform und eines eingeschriebenen Briefes. Die elektronische Form ersetzt die Schriftform nicht.
- 7.4. Dieser Vertrag enthält sämtliche Vereinbarungen und ersetzt alle mündlichen oder schriftlichen Verhandlungen, Vereinbarungen und Abreden, die zuvor zwischen den Vertragsparteien im

Hinblick auf den Vertragsgegenstand geschlossen wurden. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

- 7.5. Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht und Ausschluss der Verweisungsnormen und des UN-Kaufrechts. Als sachlich und örtlich zuständiges Gericht für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragspartner das Bezirksgericht 2130 Mistelbach.
- 7.6. Dieser Vertrag wird in zwei Fassungen errichten; jede Partei erhält eine Fassung davon.

| VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & CO KG |
|--|
| vertreten durch die VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH |
| |
| |
| |
| |
| Stadtgemeinde Laa an der Thaya |



Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft zH Herrn Mag. Roland Bohunovsky Herrn Mag. Wilfried Rockenbauer

Kolingasse 14-16 1090 Wien

Therme Laa - Weitere (vorrangige) Finanzierung der Phase III

Aus der für die Finanzierung der Therme Laa an der Thaya ("Therme Laa") vereinbarten Kreditdokumentation geht hervor, dass alle Sicherheitengeber im Falle einer weiteren Finanzierung von Projekten bei der Therme Laa diese zur Kenntnis nehmen müssen. Als Sicherheitengeber im gegenständlichen Projekt fungieren die VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & CO KG, die VAMED AG sowie die Stadtgemeinde Laa an der Thaya (ÖVAG Kontonummer 41473140030).

Für die Finanzierung der Phase III ("Silent SPA") der Therme Laa soll unter anderem ein weiterer Kredit iHv rund € 10.240.000,00 durch ein Finanzierungskonsortium unter der Federführung der Österreichischen Volksbanken-Aktiengesellschaft ("ÖVAG") begeben werden.

Die Bedienung dieses Kredites für die Phase III der Therme Laa soll vorrangig gegenüber den Krediten aus Phase I und II der Therme Laa erfolgen. Ausgenommen hiervon sind allerdings die Zahlungen der Stadtgemeinde Laa an der Thaya, die zur Bedienung des Einmalbarkredites der ÖVAG Kontonummer 41473140030 verwendet werden.

Die VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & CO KG, die VAMED Aktiengesellschaft und die Stadtgemeinde Laa an der Thaya nehmen zustimmend die Vorrangigkeit der Bedienung des Kredites für die Phase III der Therme Laa gegenüber den bestehenden Bankverbindlichkeiten der THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. und TBL Therme Laa a.d. Thaya – Betriebsgesellschaft m.b.H., ausgenommen die Bedienung des Einmalbarkredites der ÖVAG Kontonummer 41473140030 durch

Zahlungen der Stadtgemeinde Laa an der Thaya, zur Kenntnis; insbesondere ist die vorrangige Bedienung auch nicht auf die positive Fortführung des Betriebes beschränkt; diese umfasst daher auch Fälle wie Sanierungsmaßnahmen (wie etwa stiller Ausgleich, [außergerichtliche] Sanierungsverfahren) und Insolvenz etc.

| Zustimmend zur Ker | intnis genommen: |
|--------------------|---|
| , am | VAMED AG |
| , am | VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & CO KG |
| , am | Stadtgemeinde Laa an der Thaya |

2. Ergänzung zum Generalbetreibervertrag vom 10.04.2001

abgeschlossen zwischen

VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & CO KG vertreten durch die VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH Sterngasse 5 1230 Wien als Auftragnehmer

(im Folgenden kurz "VAMED" genannt)

und

TBL Therme Laa a.d. Thaya - Betriebsgesellschaft m.b.H. Thermenplatz 1 2136 Laa/Thaya

(im Folgenden kurz "TBL" genannt)

unter Beitritt von

THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.
Thermenplatz 1
2136 Laa/Thaya

(im Folgenden kurz "THL" genannt)

Vorbemerkung:

- A) TBL und VAMED haben am 10.04.2001 einen Generalbetreibervertrag über die Betriebsführung der Therme Laa ("Phase I") abgeschlossen. Mit 1. Ergänzung zum Generalbetreibervertrag vom 29.09.2003 wurde die Betriebsführung um die neu errichtete Hotelanlage ("Phase II") erweitert.
- B) Die Therme Laa wird nunmehr um ein "Silent SPA" erweitert, gleichzeitig werden die Therme und der bestehende SPA-Bereich attraktiviert ("Phase III"), um insbesondere die Ertragslage des gesamten Thermenresorts zu sichern bzw. zu optimieren.
- C) Die gegenständliche 2. Ergänzung zum Generalbetreibervertrag enthält die für die Realisierung des Projektes Phase III erforderlichen Abänderungen und Ergänzungen sowie aktuelle Anpassungen. Klarstellend wird festgehalten, dass die Regelungen dieser 2. Ergänzungsvereinbarung den Regelungen im Generalbetreibervertrag und der 1. Ergänzung zum Generalbetreibervertrag als die spezielleren Regelungen vorgehen. Alle übrigen Bestimmungen des Generalbetreibervertrages sowie der 1. Ergänzung zum Generalbetreibervertrag, die nicht durch gegenständliche Ergänzungsvereinbarung geändert werden, bleiben sohin im vollen Umfang aufrecht.

1. Änderung der Vertragsgrundlagen

2. Pre-Opening Kosten

2.1 TBL verpflichtet sich, in der Errichtungsphase des Projektes ein Konzept für die Betriebsführung zu erstellen, mit THL abzustimmen und die in diesem Konzept vorgesehenen Maßnahmen fristgerecht umzusetzen ("Pre-opening-Leistungen"). Die Pre-opening-Leistungen gliedern sich wie folgt:

- Büroaufwendungen während der Voreröffnungsphase (Büromaterial, Telefongebühren, Verbrauchsmaterialien)
- Personalkosten bis zur Eröffnung der Erweiterung
- Marketing und Vertriebsaufwendungen wie Drucksorten, PR, Agenturkosten, Messebesuche, Inserate, Werbeaktivitäten udgl.
- · Hilfsmittel für Inbetriebnahme
- Planungs- und Errichtungsbegleitung aus betriebsführungsrelevanten Aspekten während der Errichtungsphase.
- Sonstige zuordenbare Kosten zur Phase III
- 2.2 Für die Umsetzung der angeführten Pre-opening-Leistungen stellt THL einen Gesamtkostenrahmen, gegen Kostennachweis, in Höhe von max. EUR 450.000,-- exkl. USt. zur Verfügung. Die Zurverfügungstellung der dafür auszuwenden Mittel wird einvernehmlich zwischen THL und TBL festgelegt.

3. Änderung des Generalbetreibervertrages

3.1 Die Punkte 2.2.1 bis 2.2.4 des Generalbetreibervertrages sowie die Punkte 2.2.1 und 2.2.2 der 1. Ergänzung zum Generalbetreiberertrag werden wie folgt geändert:

Die taxativ genannten Qualifikationsanforderungen für beigestelltes Personal werden gestrichen. Stattdessen hat VAMED "entsprechend qualifiziertes Personal beizustellen".

Punkt 2.2.3: entfällt gänzlich

Punkt 2.2.4: Das Wort "Buchhalter" wird durch "Leiter Rechnungswesen" ersetzt.

3.2 Punkt 4.2.1. des Generalbetreibervertrages sowie Punkt 4.2.1. der 1. Ergänzung zum Generalbetreiberertrag werden dahingehend geändert, dass diese nunmehr wie folgt lauten:

Die TBL verpflichtet sich, der VAMED in der Betriebsphase des Projektes für die Personalbeistellung gemäß Punkt 2.2 monatlich folgendes Entgelt zu bezahlen:

- für den Geschäftsführer: EUR 14.944,77 / Monat
- für den General Manager/Hoteldirektor: EUR 13.521,46 / Monat
- für den Leiter Rechnungswesen: EUR 8.539,87 / Monat
- 3.3 Punkt 4.2.4. des Generalbetreibervertrages sowie Punkt 4.2.4. der 1. Ergänzung zum Generalbetreiberertrag werden dahingehend geändert, dass diese nunmehr wie folgt lauten:

"Die unter Punkt 4.2 genannten Mannmonatssätze sind auf Basis des Kollektivvertrages für Angestellte im Hotel- und Gastgewerbe, vereinbart zwischen dem Fachverband Gastronomie und dem Fachverband Hotellerie einerseits und dem Österreichischen Gewerkschaftsbund, Gewerkschaft der Privatangestellten, Druck, Journalismus, Papier, Wirtschaftsbereich Glückspiel/Tourismus/Freizeit andererseits, idF Juli 2012 wertgesichert. Die unter Punkt 4.2 genannten Mannmonatssätze ändern sich jährlich in jenem Ausmaß, in welchem die kollektivvertraglichen Mindestgehälter erhöht werden."

- 3.4 Die Punkte 4.3 des Generalbetreibervertrages sowie der 1. Ergänzung zum Generalbetreibervertrag ("Zusätzliche Management Fee") sowie der Punkt 2.2 (Seite 6, 1. Abs.) der 1. Ergänzung zum Generalbetreibervertrag ("Marketing Fee") werden im Sinne der Aktualisierung des Berichtswesens dahingehend konkretisiert, dass künftig als Grundlage der Umsatz It. USALI (ausgenommen Sondererlöse wie zB Anlagenverkauf etc.) / Berichtswesen des Resorts heranzuziehen ist. Weiters gilt als Berechnungsgrundlage für die Incentive Fee statt dem DB II der GOP vor Management Fee.
- 3.5 Punkt 4.3., 3. Absatz der 1. Ergänzung zum Generalbetreibervertrag wird dahingehend geändert, dass dieser nunmehr wie folgt lautet:

"Liegt der tatsächliche GOP vor Management-Fee (IST-GOP vor Management-Fee) über dem Plan GOP vor Management-Fee, steht ab einer Überschreitung von 5 % für den darüber hinaus übersteigenden Teil eine erfolgsabhängige Vergütung von 50% der Überschreitung zu."

3.6 Punkt 5. des Generalbetreibervertrages und Punkt 5 der 1. Ergänzung zum Generalbetreibervertrag werden dahingehend geändert, dass diese nunmehr wie folgt lauten:

5. Vertragsdauer

- 5.1 Der Generalbetreibervertrag ist auf bestimmte Dauer und zwar bis zum 31.12.2099 abgeschlossen und endet, sollten die Vertragspartner nichts Abweichendes vereinbaren, jedenfalls mit Ablauf des 31.12.2099, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 5.2 Eine vorherige Kündigung mit sofortiger Wirkung ist nur aus wichtigen Gründen möglich. Als wichtige Gründe für die Kündigung des Vertrages gelten:
- 5.2.1 beharrliche, trotz zweimaliger Nachfristsetzung fortgesetzte Verletzung wesentlicher Bestimmungen des Vertrages durch einen Vertragspartner (welche bei objektiver Betrachtung dem anderen Vertragspartner eine weitere Zusammenarbeit unmöglich machen, zB fortgesetztes treuwidriges Verhalten);
- 5.2.2 Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Vertragspartners.

5.3 Die Kündigung ist mittels eingeschriebenen Briefes unter Angabe des Grundes zu erklären.

| 4. | Al | q | e | m | ei | n | e | S | : |
|----|----|---|---|---|----|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | |

- 4.1 Ergänzungen oder Änderungen dieses Nachtrages bedürfen, ebenso wie das Abgehen von dieser Bestimmung zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.
- 4.2 Sollte eine der Regelungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird davon die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen oder undurchführbaren Bestimmung gilt eine solche Bestimmung als vereinbart, die im Rahmen des rechtlichen Möglichen dem am nächsten kommt, was von den Vertragsparteien nach dem ursprünglichen Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gewollt war.
- 4.3 Dieser Nachtrag wird in zwei Fassungen errichtet; jede der Vertragsparteien erhält eine Fassung hievon.
- 4.4 Dieser Nachtrag tritt mit Wirkung zum 01.01.2016 in Kraft.

und Errichtungsgesellschaft m.b.H.

| Anlage 1: Planrechnung LeitnerLeitner GmbH vom (Version V2015) | | | | |
|--|---|--|--|--|
| Wien, am . | | Laa, am | | |
| VAMED Sta | ndortentwicklung und | TBL Therme Laa a.d. Thaya - Betriebsgesellschaft m.b.H. | | |
| vertreten du | rch die VAMED Standort- und Engineering GmbH | | | |
| Zustimmung | g zu Punkt 2: | | | |
| | e Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- | | | |

| | | | 5 2 14 |
|----|--|---|--------------|
| | | | |
| Č. | | | |
| | | ħ | |
| C | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

I. ANBOT

THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.

Thermenplatz 1, 2136 Laa/Thaya
(im Folgenden kurz "THL")

bietet hiermit der

TBL Therme Laa a.d. Thaya Betriebsgesellschaft mbH Thermenplatz 1, 2136 Laa/Thaya (im Folgenden kurz "TBL")

an, einen Bestandsvertrag über die unten näher bezeichneten Bestandsobjekte zu den unter II. genannten Bedingungen zu schließen.

TBL kann dieses Anbot zum Abschluss ausschließlich dadurch annehmen, dass TBL den Betrag von Euro 1.000,- (in Worten: EURO eintausend) auf das Konto der THL bei der ÖVAG, IBAN AT56 4000 0433 7464 3005, BIC VBOEATWW innerhalb von 30 Tagen nach Legung dieses Angebots bezahlt. Dieser Betrag wird auf das Bestandsentgelt angerechnet.

BESTANDSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.

Thermenplatz 1, 2136 Laa/Thaya
(im Folgenden kurz "THL")

und

TBL Therme Laa a.d. Thaya Betriebsgesellschaft mbH
Thermenplatz 1, 2136 Laa/Thaya
(im Folgenden kurz "TBL")

wie folgt:

§ 1

Bestandgegenstand

- (1) Die THL ist bücherliche Eigentümerin der Liegenschaften, EZ 5522 mit den GST-Nrn. 7457, 7458, 7459 und 7477/2, Thermenplatz 1, 13024 Grundbuch Laa a.d. Thaya, mit einem Gesamtflächenausmaß von 59.334 m² und EZ 5825 mit den GST-Nrn. 2661 und 2674, Thermenplatz 3, 13024 Grundbuch Laa a.d. Thaya, mit einem Gesamtflächenausmaß von 30.862 m²,
- (2) THL hat im Jahr 2002 eine Thermenanlage (Phase I) und im Jahr 2006 eine Hotelanlage (Phase II) auf Teilen der unter Punkt 1 genannten Liegenschaften realisiert. THL wird auf den gemäß Lageplan (Beilage ./1) definierten Teilen dieser Liegenschaft das Projekt "Silent SPA" (Phase III) laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Beilage ./2) errichten.

§ 2

Bestandverhältnis

(1) Der im Lageplan (Beilage ./1) umschriebene Teil der in § 1 Abs 1 genannten Liegenschaften und das letztlich darauf errichtete "Silent SPA" mit seinen gesamten festen und mobilen Bestandteilen werden der TBL ab Fertigstellung in Bestand gegeben. Festgehalten wird, dass die THL nicht für das Wasserbezugsrecht sorgen wird und daher dies nicht der TBL in Bestand gegeben wird.

Bestanddauer

- (1) Das Bestandverhältnis beginnt am 01.01.2015 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von jeder Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Jahresende gekündigt werden.
- (2) Beide Vertragsparteien verzichten allerdings bis 31.12.2041 auf die Ausübung dieses Kündigungsrechts. Das Bestandverhältnis endet daher frühestens am 31.12.2041. Eine Kündigung während dieser Zeit ist allerdings möglich, wenn über eine der beiden Vertragsparteien ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dieses mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird.

§ 4

Bestandzins

- (1) Der Bestandzins ergibt sich wie in Beilage 3 "Detail Kalkulation Miete" dargestellt.
- (2) Zu dem sich gemäß Beilage 3 ergebenden Bestandzins kommt die Umsatzsteuer in Höhe von 20% oder der an dessen Stelle tretende Umsatzsteuersatz hinzu.
- (3) Festgehalten wird, dass die THL für eine geeignete und angemessene Finanzierung für die Errichtung des "Silent SPA" Sorge trägt.
- (4) Der Bestandzins ist bis zum jeweils 10. (zehnten) jedes Monats zu bezahlen und wird nach Vorliegen des vom Abschlussprüfer der THL geprüften Jahresabschlusses jeweils endgültig festgestellt. Ein allfälliger Differenzbetrag ist mit einem Zahlungsziel von 30 (dreißig) Tagen nach entsprechender Rechnungslegung auszugleichen.
- (5) Die Betriebskosten und die laufenden Abgaben werden von der TBL übernommen und direkt gezahlt.
- (6) Festgehalten wird, dass die TBL und THL Einvernehmen über Mietvorauszahlungen erzielen k\u00f6nnen.

§ 5

Wertsicherung

Der vereinbarte Bestandzins ist wertgesichert.

- (2) Zunächst sind Maßstab der Wertsicherung die jeweiligen Zinsschwankungen des von der THL aufgenommenen Fremdkapitals (z.B. Kredite und Darlehen, stille Beteiligungen etc).
- (3) Nach der Rückführung sämtlicher Kredite und Darlehen ist der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarte Verbraucherpreisindex 2010 oder ein an seine Stelle tretender Index maßgeblich. Ausgangsbasis ist die für den Monat verlautbare Indexzahl, der auf den Monat folgt, in dem die letzte Rückführung der Kredite erfolgt ist. Der Bestandzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis zu 10 % (zehn Prozent) bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze überschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 10 % (zehn Prozent) liegende Indexzahl bildet die Grundlage für die Neuberechnung des Bestandzinses und des neuen Spielraumes.

§ 6

Verwendungszweck

Das Bestandobjekt darf ausschließlich zum Betrieb der dann bestehenden Thermen- und Hotelanlage samt "Silent SPA" verwendet werden.

§ 7

Besondere Pflichten der TBL

- (1) Die TBL wird sämtliche Daten an die THL weitergeben, welche die THL benötigt, um ihre Berichtspflichten aus den abgeschlossenen Förderverträgen sowie den Finanzierungsverträgen zu erfüllen. Desgleichen gewährt TBL der THL jederzeit Einsicht in die Bücher und die Unterlagen.
- (2) Die TBL trifft sowohl eine Betriebs- als auch entsprechende Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht für den Bestandgegenstand.
- (3) Die TBL ist ferner verpflichtet, für die Aufrechterhaltung des Betriebes des Bestandgegenstandes zu sorgen.
- (4) Die TBL hat für den erforderlichen Versicherungsschutz zu sorgen.

Erhaltung des Zustandes

- (1) Die TBL hat den Bestandgegenstand auf eigene Kosten zu erhalten und allfällige von ihr zu vertretende Beschädigungen unverzüglich zu beheben.
- (2) Diese Verpflichtung betrifft den gesamten Bestandgegenstand, insbesondere alle Innenund Außenräume, alle Anlagen zur Versorgung mit Wasser, Wärme, Gas, Strom und sonstige Energie sowie die Kanalisation.
- (3) Veränderungen am Bestandgegenstand sind nur mit Zustimmung von THL zulässig. THL hat die Zustimmung jedenfalls nur zu erteilen, wenn bei Beendigung des Bestandverhältnisses der frühere Zustand auf Kosten der TBL wiederhergestellt wird oder nach Wahl der THL die Veränderungen und Reinvestition ohne Entschädigung in ihr Eigentum übergehen.
- (4) Festgehalten wird, dass ab Beginn des Bestandverhältnisses alle Investitionen im Zuge der Attraktivierung des Bestandgegenstandes durch THL erfolgen. Ausgenommen davon sind Investitionen für Betriebs- und Geschäftsausstattung, welche über TBL erfolgen.

9 9

Aufrechnungsverzicht

TBL verzichtet darauf, mit etwaigen Gegenforderungen gegen Ansprüche von THL aus diesem Bestandvertrag aufzurechnen. Dieser Aufrechnungsverzicht gilt nicht, wenn eine Gegenforderung gerichtlich festgestellt ist oder von THL ausdrücklich anerkannt wird.

§ 10

Unterbestand

Die TBL darf den Bestandgegenstand nur nach vorhergehender Zustimmung der THL in Unterbestand geben oder zur Benutzung überlassen.

§ 11

Gewährleistung

THL leistet ausschließlich Gewähr dafür, dass sie über die Liegenschaft gemäß § 1 Abs 1 und den Bestandgegenstand laut Anlagebeschreibung (Beilage ./1) verfügen kann und dem zum Zeitpunkt der Übergabe bestehenden Raum- und Funktionsprogramm entspricht. Eine darüber hinausgehende Haftung für eine bestimmte Eignung, eine bestimmte Beschaffenheit oder ein bestimmtes Flächenausmaß besteht nicht. Festgehalten wird, dass der Bestandgegenstand

insoweit nicht funktionsfähig ist, als die TBL für das Wasserbezugsrecht für die Thermenanlage sorgen muss.

§ 12

Abgaben und Kosten

- (1) Die Vertragsparteien haben etwaige mit der Errichtung dieses Vertrags verbundene Abgaben (Steuern und Gebühren) und Kosten anteilig zu tragen.
- (2) Jede Partei trägt die Kosten ihrer Rechtsanwälte und sonstigen Berater selbst.

§ 13

Allgemeines und Annahme des Angebots

- (1) Etwaige Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Die Parteien verzichten darauf, diese Vertragsbestimmung durch mündliche Abreden aufzuheben.
- (2) Die gesetzlichen oder vertraglichen Fristen sind gewahrt, wenn die zur Fristwahrung erforderliche Erklärung am letzten Tag der Frist zur Post gegeben wird.
- (3) Mit Inkrafttreten dieses Bestandvertrages gelten bestehende Vertragsverhältnisse betreffend die Inbestandgabe/Inbestandnahme eines oder mehrerer gegenständlicher Bestandsobjekte zwischen den Parteien als aufgelöst.

Beilagen:

Beilage 1:

Lageplan

Beilage 2:

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Beilage 3:

Detail Kalkulation Miete

Laa a. d. Thaya, am 2015

THL Therme Laa a.d. Thaya-Projektent-

wicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.





73.GA-Sitzung 01.06.2015

ANTRAG Nr. ...

an den

Gesellschafterausschuss der THL Therme Laa a.d. Thaya - Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.

Betreffend: Kreditaufnahmen für das Erweiterungsprojekt Therme Laa,

Phase III (Silent SPA)

Für die Projektrealisierung der Phase III (Silent SPA) sind die Aufnahme eines Einmalbarkredits und eines Zwischenfinanzierungskredits zu nachfolgenden Prämissen erforderlich:

1) Einmalbarkredit

Kreditgeber:

Konsortium unter der Federführung der ÖVAG bzw. einer

regionalen Volksbank gemeinsam mit der UniCredit Bank

Austria AG und der RLB OÖ

Kreditbetrag:

EUR 10.240.000,--

Kreditzweck:

Bau- bzw. Langfristfinanzierung für die Umbauten, Einrichtung

und Errichtung der Phase III

Auszahlung/Verfügbarkeit:

ab Unterzeichnung der Kredit- bzw. Sicherheitsverträge und

dem Vorliegen aller Auszahlungsvoraussetzungen gemäß den

Freigaben des Baubeirates

Laufzeit:

16,5 Jahre ab Unterzeichnung Kreditvertrag

Rückführung:

Tilgungsfreie Zeit bis längstens 30.06.2017, danach 14 Jahre

Tilgungsphase (56 vierteljährliche Pauschalraten à EUR 240.000,--, jeweils am Ende des Kalenderquartals); vorzeitige Rückführungen sind nur einvernehmlich möglich, vorrangige

Bedienung zu Krediten aus der Phase I und Phase II.

3-Monats-EURIBOR zzgl. 3,7 % Marge p.a. Verzinsung: Hypothek auf Grundstück Nr. 7477/2 (EZ 5522) Besicherung durch THL 2) Zwischenfinanzierungskredit Konsortium unter der Federführung der ÖVAG bzw. einer Kreditgeber: regionalen Volksbank gemeinsam mit der UniCredit Bank Austria AG und der RLB OÖ Kreditbetrag: rund EUR 1,6 Mio. Bauzeitzinsen, MwSt. und Vorfinanzierung der Fördertranchen Kreditzweck: (für den Erhalt der Fördertranchen ist die Bezahlung des TU-Entgelts erforderlich) ab Unterzeichnung der Kredit- bzw. Sicherheitsverträge und Auszahlung/Verfügbarkeit: dem Vorliegen aller Auszahlungsvoraussetzungen gemäß den Freigaben des Baubeirates 5 Jahre Laufzeit: 3-Monats-EURIBOR zzgl. 3,7 % Marge p.a. Verzinsung: Die Geschäftsführung beantragt die Genehmigung zur Aufnahme der oben genannten Kredite.

(Zeiner)

(Ucar)

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & Co KG, FN 186418w, vertreten durch die VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH, FN 186417v, 1230 Wien, Sterngasse 5,

als Kreditgeber, im Folgenden kurz Kreditgeber genannt, und der Stadtgemeinde Laa an der Thaya, 2136 Laa an der Thaya, Stadtplatz 43 als Kreditnehmer, im Folgenden kurz Kreditnehmer genannt, wie folgt:

l.

Der Kreditgeber hat dem Kreditnehmer mit Kreditvertrag vom 01.06.2015 einen einmal ausnützbaren Kredit in der Höhe von € 491.000,00 zur Verfügung gestellt. Die Parteien bestätigen, den Inhalt dieses Kreditvertrages zu kennen.

11.

Gemäß Punkt 11. des in Punkt I. genannten Kreditvertrages hat der Kreditnehmer für die fällige Forderung des Kreditgebers ihm gehörende Genussrechte an der THL Therme Laa a.d. Thaya- Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. im Ausmaß eines Nominalbetrages von € 1,0 Mio. verpfändet.

III.

Sollte die Stadtgemeinde Laa an der Thaya trotz Fälligkeit vorbezeichnetes Darlehen nicht zurückbezahlen, wird der Kreditgeber für die fällige Forderung samt Nebengebühren Exekution ausschließlich in die verpfändeten Genussrechte des

Kreditnehmers an der THL Therme Laa a.d. Thaya- Projektentwicklungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. führen. Der Kreditgeber verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger ausdrücklich und unwiderruflich, Exekution in das andere, welchen Namen auch immer habende, Vermögen des Kreditnehmers zu führen (Exekutionsverzicht).

Gemäß Punkt 10. des Kreditvertrages vom 01.06.2015 ist der Kreditgeber berechtigt, seine Forderungen gegen den Kreditnehmer an Kreditinstitute und/oder konzernverbundene Unternehmen zum Zwecke der Refinanzierung abzutreten.

Eine Abtretung der Forderung erfolgt nur unter dem Verzicht, Exekution in das andere, welchen Namen auch immer habende, Vermögen des Kreditnehmers zu führen (Exekutionsverzicht) und verpflichtet sich der Kreditgeber, den Kreditnehmer im Falle der Inanspruchnahme vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Das Recht auf Durchsetzung der Optionsvereinbarung ("Call-Option"), abgeschlossen am 01.06.2015 zwischen der VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH & Co KG, (FN 186418w, HG Wien) vertreten durch die VAMED Standortentwicklung und Engineering GmbH, (FN 186417v, HG Wien) 1230 Wien, Sterngasse 5, und der Stadtgemeinde Laa an der Thaya, 2136 Laa an der Thaya, Stadtplatz 43, bleibt davon unberührt.

IV.

Diese Vereinbarung wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine Ausfertigung beim Kreditgeber sowie dem Kreditnehmer verbleibt.