

# NIEDERSCHRIFT

über die am

Montag, 30. Oktober 2023, stattgefundene,  
gemäß § 48 Abs. 2 NÖ GO 1973 zum zweiten Mal einberufene  
**G E M E I N D E R A T S I T Z U N G**

**Ort:** Rathaus Allentsteig, Hauptstraße 23, großer Sitzungssaal

**Beginn:** 20.00 Uhr

**Ende:** 20.04 Uhr

**Anwesend:**

Vorsitzender Bgm. Jürgen Koppensteiner

Vizebgm. Elisabeth Klang

**Stadträte:**

Franz Edinger, Ewald Gamper, Sonja Schindler, Manfred Zipfinger, Alois Kainz

**Gemeinderäte:**

Heidelinde Dobrovlny, Jennifer Höher, Rainer Klang, Konstantin Oberleitner,  
Franz Weghuber, Martin Hiemetzberger, Georg Marksteiner, Erich Pfeisinger,  
Eva Kainz, Horst Strasser, Walter Eberl

**Entschuldigt:**

GR Erich Hartl

Der Gemeinderat ist beschlussfähig.

Bgm. Jürgen Koppensteiner bestellt Herrn Mag. Werner Schuh zum Schriftführer.

Der Bürgermeister teilt mit, dass zur Unterstützung des Protokolls Geräte zur Schallaufzeichnung verwendet werden.

## TAGESORDNUNG:

### **1. Generalspark**

#### **Zu Punkt 1) Generalspark**

Da der Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Hauptantrag von Bgm. Jürgen Koppensteiner nicht beschlussfähig war, wurde der Gemeinderat zur Behandlung dieses Tagesordnungspunktes gemäß den Bestimmungen des § 48 Abs. 2 NÖ Gemeindeordnung 1973 zum zweiten Mal einberufen.

Dem Gemeinderat wird der Entwurf des Kaufvertrages für den Ankauf der Grundstücke .365 sowie 849/2 vorgelegt. Diese Vertragsunterlage wurde dem Gemeinderat bereits in der Sitzung vom 16. Mai 2023 vorgelegt und ist als Beilage 1 diesem Protokoll angefügt.

Der Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Aufsichtsbehörde – Amt der NÖ Landesregierung – in Ansehung der Stadtgemeinde Allentsteig gemäß § 90 der NÖ Gemeindeordnung 1973, sodass der Vertrag unter dieser aufschiebenden Bedingung abgeschlossen wird.

Weiters wird dem Gemeinderat ein Schreiben von Frau Renate Koller vom 30. September 2023 in dieser Thematik vorgelegt. Eine Gruppe vorläufiger Vereinsmitglieder (rund um Frau Koller) bekundet die Absicht zur Gründung eines Vereins zur Pacht und Pflege der Fläche „Generalspark“ von der Gemeinde.

#### Voraussetzungen:

- Pachtdauer mindestens 15 Jahre – automatische Verlängerung möglich
- Vorauszahlung von EUR 30.000,00 – Pachthöhe ab dem 4. Jahr jährlich EUR 5.000,00
- Rücktritt vom Vertrag vonseiten des Vereins ab dem 5. Jahr jährlich möglich
- Rücktritt vom Vertrag vonseiten der Gemeinde ab dem 15. Jahr möglich; davor nur bei groben Verstößen durch den Verein
- Verpflichtung der Gemeinde zu Mitfinanzierung größerer Projekte (Teich ausbaggern, etc.)
- Alle Pflichten und Haftungen, die sich nicht auf die Pflegemaßnahmen des Vereins beziehen, liegen bei der Gemeinde

- Grundsatzbeschluss der Gemeinde, das Baulandsondergebiet bei der 11. Änderung des Flächenwidmungsplanes auf Grünland umzuwidmen (wie restliche Fläche)

Eine Zusage zu einer möglichen Pacht hängt von der konkreten Ausformulierung des Pachtvertrages ab. Frau Renate Koller erklärt abschließend in ihrer Funktion als Zustellungsbevollmächtigte des Initiativantrages vom 17. Mai 2023, auf die Durchführung der Volksbefragung nicht zu beharren, wenn es einen Grundsatzbeschluss der Gemeinde über den Ankauf des Generalsparks, die Rückwidmung des Baulandsondergebietes und der Verpachtung unter den genannten Bedingungen gibt.

Der mögliche Pachtvertrag soll in den nächsten Wochen und Monaten seitens der Vereinsmitglieder mit dem Bürgermeister und Stadtamtsdirektor ausgearbeitet werden und in weiterer Folge dem Gemeinderat vorgelegt werden.

Antrag Bgm. Jürgen Koppensteiner:

Bgm. Jürgen Koppensteiner stellt den Antrag, der Gemeinderat möge der Empfehlung des Stadtrates folgen und dem vorliegenden Vertragsentwurf die Zustimmung geben. Die Verkäuferin ist auf die Genehmigungspflicht dieses Rechtsgeschäftes durch die NÖ Landesregierung gemäß § 90 NÖ Gemeindeordnung 1973 hinzuweisen.

Gegenantrag StR Alois Kainz:

Ich stelle den Gegenantrag, von der beabsichtigten Maßnahme Ankauf Generalspark vom Bundesheer Abstand zu nehmen.

Abstimmung Gegenantrag StR Alois Kainz

**Beschluss:** Der Antrag wird mit 4 Stimmen dafür und 14 Gegenstimmen (Bgm. Jürgen Koppensteiner, Vizebgm. Elisabeth Klang, StR Franz Edinger, StR Ewald Gamper, StR Sonja Schindler, StR Manfred Zipfinger, GR Rainer Klang, GR Heidelinde Dobrovoly, GR Konstantin Oberleitner, GR Martin Hiemetzberger, GR Erich Pfeisinger, GR Georg Marksteiner, GR Jennifer Höher und GR Franz Weghuber) abgewiesen.

Abstimmung Antrag Bgm. Jürgen Koppensteiner

**Beschluss:** Der Antrag wird mit 14 Stimmen dafür und 4 Gegenstimmen (StR Alois Kainz, GR Eva Kainz, GR Horst Strasser und GR Walter Eberl) angenommen.

Bgm. Jürgen Koppensteiner stellt den Antrag, der Gemeinderat möge folgenden Grundsatzbeschluss fassen:

Das Grundstück Nr. .365 sowie jener Teil des Grundstücke 849/2, KG Allentsteig, welche als Bauland-Sondergebiet-Onkologisches Zentrum gewidmet sind, im Rahmen der 11. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms in Grünland-Land- und Forstwirtschaft umzuwidmen.

**Beschluss:** Der Antrag wird mit 14 Stimmen dafür, 3 Gegenstimmen (StR Alois Kainz, GR Eva Kainz und GR Horst Strasser) und 1 Stimmenthaltung (GR Walter Eberl) angenommen.

Unterschriften:

.....  
Schriftführer:

.....  
Gemeinderat:  
ÖVP

.....  
Vorsitzender:

.....  
Gemeinderat:  
FPÖ

.....  
Gemeinderat:  
SPÖ

.....  
Gemeinderat:  
WIR

Beilage 1**KAUFVERTRAG**

abgeschlossen zwischen der

**Republik ÖSTERREICH/Heeresverwaltung**, 1090 Wien, Roßauer Lände 1  
vertreten durch die Bundesministerin für Landesverteidigung, diese  
vertreten durch den Heeresimmobiliendirektor der **Direktion 7 – Infrastruktur**

nachfolgend kurz als „Verkäuferin“ bezeichnet einerseits und

**Stadtgemeinde Allentsteig**  
Hauptstraße 23, 3804 Allentsteig

im Folgenden kurz als „Käuferin“ bezeichnet, andererseits wie folgt

**1. Kaufgegenstand**

Die Republik Österreich/Heeresverwaltung ist alleinige grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr. 365 und 849/2, inneliegend EZ 1371, KG 24002 Allentsteig, BG Zwettl.

Kaufgegenstand sind das Grundstück Nr. 365 (504 m<sup>2</sup>) sowie das GSt. Nr. 849/2 (83.535 m<sup>2</sup>) mit einer Gesamtfläche von 84.039 m<sup>2</sup>.

Die beiliegende Amtsbestätigung vom 18.08.2022 für den rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (**Anhang A**) ist ein **integrativer Bestandteil** dieses Kaufvertrages.

Die kaufgegenständlichen GSt. Nr. 365 und GSt. Nr. 849/2 sind in eine bestehende EZ abzuschreiben.

**2. Kaufpreis**

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand gemäß Punkt 1. dieses Vertrages wird einvernehmlich mit **€ 495.000,00** (in Worten: Euro vierhundertfünfundneunzigtausend) vereinbart und ist vor Vertragsunterfertigung durch die Käuferin kostenfrei unter Angabe des Zahlungsgrundes, „BMF-2023-0.116.584, Kaufvertrag TÜPI A; Generalspark“, auf das PSK-Kto des BMF, **IBAN: AT03 0100 0000 0505 0134**, einzubezahlen. Diese Einzahlung ist von der Käuferin durch Vorlage der Durchführungsbestätigung des Kreditinstitutes bei Vertragsunterfertigung nachzuweisen.

Die Ermittlung des Kaufpreises erfolgte im Wege eines mehrstufigen Bieterverfahrens, aus dem die Käuferin als Bestbieter hervorging.

Der Käuferin ist der wahre Wert der Liegenschaft bekannt und sie erklärt, dass die Bedingungen dieses Kaufvertrages im Hinblick auf die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung sowohl subjektiv als objektiv angemessen, als auch den wirtschaftlichen Verhältnissen und Absichten der Vertragsparteien entsprechend sind, sodass im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen für eine Anfechtung des Vertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte

des wahren Wertes nicht gegeben sind. Sollten diese Voraussetzungen dennoch gegeben sein, wofür den Parteien freilich kein Anhaltspunkt vorliegt, erklärt die Käuferin weiter, die Sache aus besonderer Vorliebe um einen außerordentlichen Wert zu übernehmen.

Im Zusammenhang mit dem Budgetbegleitgesetz vom 13. Mai 1998 und den damit verbundenen steuerlichen Änderungen bei Grundstückstransaktionen wird darauf hingewiesen, dass in den angeführten Kaufpreisangaben keine Umsatzsteuer enthalten ist und von der Verkäuferin auch keine vorgeschrieben wird.

### **3. Flächenwidmung**

Die Käuferin ist über die derzeitige Flächenwidmung der kaufgegenständlichen Flächen informiert und nimmt diese zur Kenntnis:

- Gst. Nr. .365: Bauland-Sondergebiet (BS) - Onkologisches Zentrum
- Gst. Nr.849/2: Bauland-Sondergebiet (BS) - Onkologisches Zentrum, Grünland Land- u. Forstwirtschaft (Glf) sowie Grünland Wasserfläche (Gwf)

Die Verkäuferin hält ausdrücklich fest, dass sie keinerlei Gewähr für eine bestimmte Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes oder die Erzielung einer bestimmten Flächenwidmung hinsichtlich des Kaufgegenstandes übernimmt.

### **4. Nachbesserungsklausel**

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Nachbesserungsklausel für die folgenden 20 Jahre ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrages:

Sollten innerhalb einer Frist von 20 Jahren ab Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages mehr als 32.600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Kaufgegenstandes in Bauland umgewidmet oder als Bauland genutzt werden, verpflichtet sich die Käuferin für jeden, den Schwellenwert von 32.600 m<sup>2</sup> übersteigenden Quadratmeter gewidmetes Bauland bzw. als Bauland genutzte Fläche eine Kaufpreisnachzahlung in der Höhe von EUR 8,- (in Worten: acht Euro) pro Quadratmeter zu leisten.

Die Höhe der Kaufpreisnachzahlung je m<sup>2</sup> als Bauland gewidmete bzw. als Bauland genutzte Fläche, die den Schwellenwert von 32.600 m<sup>2</sup> übersteigt, ist auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI) 2020 (Basismonat März 2022) wertgesichert. Als Berechnungsmonat („Stichtag“) ist jeweils der Index des VPI 2020 jenes Monats heranzuziehen, in welchem eine Umwidmung in Bauland bzw. eine Nutzung als Bauland, die den Schwellenwert von 32.600 m<sup>2</sup> übersteigt, rechtskräftig wurde bzw. erfolgt ist.

Sollte der Verbraucherpreisindex 2020 nicht mehr verlautbart werden, gilt der an seine Stelle tretende Nachfolgeindex bzw. sofern ein solcher nicht bestehen sollte, jener Index der dem Verbraucherpreisindex 2020 am nächsten kommt. Eine allfällige Kaufpreisnachbesserung ist bis längstens acht Wochen ab Vorliegen der jeweiligen rechtskräftigen Widmung bzw. Nutzung als Bauland abzurechnen und auf ein von der Verkäuferin bekannt zu gebendes Konto zu überweisen.

Eine Kaufpreisreduktion, aus welchem Grund immer, wird von den Vertragsparteien einvernehmlich ausgeschlossen.

Die Käuferin ist verpflichtet, die Verkäuferin nachweislich und unverzüglich über rechtskräftige Umwidmungen bzw. Nutzungen als Bauland der verkaufsgegenständlichen Flächen zu informieren. Die Käuferin ist unter Aufrechterhaltung ihrer solidarischen Haftung verpflichtet, diese Nachbesserungsvereinbarung auf sämtliche Teil- oder Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum an dem kaufgegenständlichen Grundstück zu überbinden, soweit diese Verpflichtung nicht schon durch Zeitablauf erloschen ist.

Die Käuferin haftet der Verkäuferin für sämtliche Schäden, die der Verkäuferin aus einer von der Käuferin unterlassenen Überbindung der Nachbesserungsvereinbarung auf allfällige Teil- oder Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum an den kaufgegenständlichen Grundflächen und/oder einer Verletzung der sie treffenden Bekanntgabepflicht entstehen.

### **5. Übergabe / Übernahme**

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und die Käuferin kauft und übernimmt die im Punkt 1. dieses Vertrages näher bezeichneten Grundflächen wie sie derzeit liegen und stehen und wie die Verkäuferin den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt ist, im gegenwärtigen Zustand, mit allem sachlichen und rechtlichen Zubehör sowie allen Unter-, Ein- und Aufbauten.

- a) Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz der Käuferin erfolgt mit dem auf den Abschluss des gegenständlichen Vertrages folgenden Monatsersten (Vertragsstichtag). Mit diesem Tage gehen Gefahr und Zufall auf die Käuferin über. Dieser Tag ist auch Stichtag für die Verrechnung der laufenden Nutzen und Lasten.
- b) Die Verkäuferin, vertreten durch das Bundesministerium für Landesverteidigung / Direktion 7 – Infrastruktur, und die Käuferin werden bis spätestens 1 Monat nach Übergabe der Liegenschaft gemäß lit. a) ein Protokoll über die Übergabe/Übernahme aller die kaufgegenständliche Liegenschaft betreffenden, verfügbaren Verwaltungsunterlagen errichten.

### **6. Gewährleistung und Schadenersatz**

Die Käuferin hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt: Lage, Beschaffenheit und Zustand des Kaufgegenstandes sind ihr bekannt.

Die Verkäuferin übernimmt keinerlei Gewähr für eine bestimmte physische Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes, für die Richtigkeit der angegebenen Flächenausmaße sowie für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Altlasten und Bodenkontaminationen. Die Übergabe erfolgt mit allen Rechten und Pflichten mit welchen die Verkäuferin den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat bzw. zu benützen berechtigt war und werden von der Käuferin ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mit übernommen. Die Käuferin hat die Republik Österreich diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Die Verkäuferin leistet jedoch volle Gewähr dafür, dass alle bis zum Übergabestichtag des Kaufgegenstandes zu entrichtenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu den Fälligkeitsterminen fristgerecht bezahlt wurden. Etwaige außerbücherliche Rechte oder Lasten Dritter sind von der Käuferin ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mit zu übernehmen und hat die Käuferin die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Über die in den oben

angegebenen Punkten beschriebenen Haftungen hinausgehende gesetzliche oder vertragliche Ansprüche können von der Käuferin nicht geltend gemacht werden, es sei denn, dass ihr Mängel oder für den Vertragsabschluss wesentliche Umstände von der Verkäuferin arglistig verschwiegen wurden oder die Verkäuferin Mängel vorsätzlich verursacht hat und die Käuferin die Mängel weder kannte noch kennen musste.

Die Verkäuferin haftet nicht jetzt und auch nicht in Zukunft für eventuell auftretende schädliche Immissionen (Erschütterungen, Lärm, belastete Luftpartikel etc.), welche sich aufgrund des Übungsbetriebes des benachbarten Truppenübungsplatzes ergeben könnten.

### 7. Vorkommen des „Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling“

Der Käuferin ist bekannt, dass sich der Kaufgegenstand in unmittelbarer Nähe des Europaschutzgebietes (Natura 2000 Vogelschutzgebiet) „Truppenübungsplatz Allentsteig“ befindet.

Der Käuferin ist außerdem bekannt, dass auf dem Kaufgegenstand ein Vorkommen des sogenannten „Dunklen Wiesenknopfs-Ameisenbläulings (Phenagris nausithous)“ in der Hauptflugzeit von Mitte Juli bis Mitte August 2022 festgestellt und dokumentiert werden konnte. Der „Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling“ ist durch die Flora-Fauna-Habitat Richtlinie europaweit streng geschützt und gilt in der roten Liste Österreich als gefährdet. In Niederösterreich gilt der „Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling“ gemäß § 18 NÖ Naturschutzgesetz 2000 (LGBl. 5500-0) idF. LGBl Nr. 39/2021 in Verbindung mit der NÖ Artenschutzverordnung als besonders geschützte Art. Die Verbote des § 18 Abs. 4 NÖ Naturschutzgesetz treffen zu.

Die diesbezügliche Stellungnahme des Sachverständigen Dr. Josef Trauttmansdorff vom 14.09.2022 sowie das Schreiben / Gutachten des Amtes der NÖ Landesregierung (Abt. Naturschutz) wurde der Käuferin vor Vertragsunterfertigung in Kopie übergeben. Die Verkäuferin hält in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich fest, dass sie keinerlei Gewähr für eine bestimmte Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes übernimmt.

### 8. Dienstbarkeiten

Auf dem Kaufgegenstand haftet nachstehende grundbücherliche Belastung und Nutzungsbeschränkung:

4 a 2905/1999  
 DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung von  
 Fernwärmeleitungen und der Errichtung von technischen  
 Anlagen sowie deren Bestand und Betrieb gem Pkt 1 und 2  
 Dienstbarkeitsvertrag 1999-05-05 ob Gst 849/2 898/1 1004  
 3994/3 3998/2 3998/1 3998/4 für EVN AG

Der zugehörige Dienstbarkeitsvertrag vom 05.05.1999 wurde der Käuferin vor Vertragsunterfertigung in Kopie übergeben.

Auf dem Kaufgegenstand haften nachstehende außerbücherliche Belastungen und Nutzungsbeschränkungen:

- 20 kV-Erdkabel zugunsten der EVN
- Wasserleitung (inkl. Entleerung)



Die Lage der Leitungen sind im Vermessungsplan GZ: 5910, Direktion 7/Verm&Geo (**Anhang B**) ersichtlich gemacht. Die Richtigkeit der Einbauten kann nicht gewährleistet werden, da die Errichtung in den 1930er Jahren erfolgte. Die Wasserleitungen sind teilweise aus Guss und man muss bei möglichen Bauarbeiten/Erschütterungen mit Schäden an der Wasserleitung rechnen. Diese Belastungen werden von der Käuferin ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

### 9. Verpflichtung der Verkäuferin

Die Verkäuferin verpflichtet sich die im Pkt. 8 angeführte Wasserleitung (Errichtung in den 1930er Jahren) gem. beiliegendem Wasserleitungsplan Generalspark (**Anhang C**), von Detail 1 bis Detail 2 still zu legen und zu entleeren. Bei Detail 2 verpflichtet sich die Verkäuferin einen Schieber einzubauen, der künftig als Übergabestelle für die Käuferin gilt.

### 10. Verpflichtungen der Käuferin

- a) Die Käuferin gewährleistet der Republik Österreich/Heeresverwaltung die immerwährende und unentgeltliche Zufahrt über die gelbe Teilfläche (96 m<sup>2</sup>) zu Gst. Nr. 849/3 gemäß der Planbeilage GZ: 5910 Direktion 7/Verm&Geo (Anhang B). Die Käuferin gestattet der Verkäuferin den Zufahrtsbereich über das öffentliche Gut (gelbe Teilfläche Anhang B) für LKW Belastungen zu befestigen und im Zufahrtsbereich einen Durchbruch der bestehenden Zaunmauer durchzuführen.
- b) ~~Die Käuferin verpflichtet sich ab den Zeitpunkt der Übergabe der kaufgegenständlichen Liegenschaft, die durch den Kaufgegenstand verlaufenden Wasserleitungen und Entleerungen inkl. Schieber, Absperrungen usw. der Republik Österreich/Heeresverwaltung gem. Anhang B zu erhalten, instandzusetzen und im Bedarfsfalle auch zu erneuern und übernimmt diese in ihr Eigentum.~~
- c) Die Käuferin verpflichtet sich weiters die im Pkt 8 angeführten Einbauten im Kaufgegenstand (20kV-Erdkabel) mit der EVN bzw. mit Netz-NÖ abzuklären und diesbezüglich eventuell erforderliche Dienstbarkeiten abzuschließen.
- d) Die Käuferin verpflichtet sich, den im Kaufgegenstand befindlichen sogenannten „Generalsparkteich (Biotop)“ so zu übernehmen wie er liegt und steht und die Republik Österreich/Heeresverwaltung diesbezüglich schad- u. klaglos zu halten. Eine wasserrechtliche, baubehördliche und naturschutzrechtliche Bewilligung für den sogenannten „Generalsparkteich (Biotop)“ ist nicht vorhanden und wäre bei Bedarf durch die Käuferin einzuholen
- e) Die Käuferin gestattet der Verkäuferin das am Kaufgegenstand befindliche UOG Materl weiterhin zu pflegen und zu erhalten und zwar solange bis von Seiten der Käuferin keine zwingende baulichen Versetzung erforderlich ist. Sollte dies der Fall sein, so hat eine bauliche Versetzung auf Kosten der Käuferin und im Einvernehmen mit dem jeweiligen amtierenden UOG Präsidenten auf ein Grundstück der Republik Österreich zu erfolgen.

### 11. Denkmalschutz

Im A2-Blatt ist ob der EZ 1371 KG 24002 Allentsteig unter anderem verbüchert:

14 a 1442/1998 Erhaltung des Gst .365 liegt im öffentlichen Interesse

Auf dem Grundstück Nr. 365 sind in der Natur nur mehr Fundamentreste eines früheren, ehemals dort befindlichen Gebäudes („Generalvilla“) vorhanden. Gemäß dem, zu TZ 1442/1998 beim Grundbuchsgericht hinterlegten, Bescheids des Bundesdenkmalamtes GZ 28.949/8/1997 wird festgestellt, dass die Erhaltung des Ensembles „Siedlung Wiener Straße–Wurmbacher Allee–Freiheitsstraße“ als Einheit im öffentlichen Interesse gelegen ist. Der Bescheid des Bundesdenkmalamtes wurde der Käuferin vor Vertragsunterfertigung in Kopie übergeben.

## **12. Versicherungen**

Die Verkäuferin erklärt, dass hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaften keine Versicherungsverträge bestehen und auch bis zum Zeitpunkt der Übergabe keine Versicherungsverträge hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaft abgeschlossen werden.

## **13. Kosten & Grundbuch**

Sämtliche mit der Errichtung, der behördlichen Bewilligung sowie der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben einschließlich der vom Kaufgegenstand zu entrichtender Grunderwerbsteuer sowie die Grundbuchseinverleibungsgebühr hat die Käuferin zu tragen. Gleichfalls hat die Käuferin die Kosten seiner rechtsfreundlichen Vertretung zu tragen.

Der Käuferin obliegt auch die Veranlassung der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages, wobei sich die Käuferin verpflichtet, diese binnen zwei Monaten nach Abschluss dieses Vertrages zu veranlassen. Sämtliche auf Grund dieses Vertrages vorzunehmenden Grundbuchshandlungen dürfen nur gleichzeitig beantragt und bewilligt werden. Die Käuferin wird ermächtigt, die grundbücherliche Durchführung hinsichtlich sämtlicher auf Grund dieses Vertrages vorzunehmender Grundbuchshandlungen zu veranlassen.

Sollte diese Frist nicht eingehalten werden, behält sich die Verkäuferin vor, selbst das Grundbuchsgesuch um Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käuferin, auf deren Kosten bei Gericht einzubringen.

Die Verkäuferin wird sich bemühen, jene Informationen, die ihr bis zur Verbücherung des Eigentumsrechtes der Käuferin als bücherlicher Eigentümer des Kaufgegenstandes zugehen, möglichst umgehend an die Käuferin weiterzuleiten, sie übernimmt jedoch für allfällige Rechtsnachteile, die aus nicht bzw. nicht rechtzeitig erfolgter Weiterleitung von Informationen oder Unterlagen resultieren, keinerlei Gewähr.

## **14. Grundverkehrserklärung**

Die Käuferin ist eine öffentliche Gebietskörperschaft und somit Deviseninländer.

Der Kaufgegenstand ist als Bauland-Sondergebiet (BS) - Onkologisches Zentrum, Grünland - Land- u. Forstwirtschaft (Glf) sowie Grünland - Wasserfläche (Gwf) gewidmet, gehört jedoch gegenwärtig weder zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb noch ist land- und forstwirtschaftlich genutzt. Nach Rechtsansicht der Vertragsparteien handelt es sich daher nicht

um ein „land- und forstwirtschaftliches Grundstück“ im Sinne des § 3 Abs. 1 des NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 (LGBl. 6800-0) idF. LGBl. Nr. 38/2019.

Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass sie auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko eine allenfalls erforderliche grundverkehrsbehördliche Bewilligung im Sinne des NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 einzuholen hat.

#### **15. Erklärung zur Immobilienertragsteuer**

Die Käuferin beauftragt ihren rechtsfreundlichen Vertreter für die Verkäuferin, den errechneten Betrag der Immobilienertragsteuer dem Finanzamt für Großbetriebe anzuzeigen und der Verkäuferin die Meldung vorzuschreiben. Die dazu notwendigen Unterlagen werden dem rechtsfreundlichen Vertreter durch die Verkäuferin zur Verfügung gestellt. Die Verkäuferin überweist, im Wege der Meldung durch den rechtsfreundlichen Vertreter die Immobilienertragsteuer fristgerecht an das zuständige Finanzamt für Großbetriebe (FA) zu Steuernummer: 09 530/0489, BM f Landesverteidigung – Budgetabt IBAN: AT88 0100 0000 0550 4116. Allfällige Kosten aus dieser Selbstberechnung, der Meldung der Immobilienertragsteuer durch den rechtsfreundlichen Vertreter trägt die Käuferin.

#### **16. Aufsandungserklärung**

Die Verkäuferin erteilt hiermit ihre ausdrückliche und vorbehaltlose Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, nachstehende Grundbuchshandlungen und Eintragungen im Grundbuch der KG 24002 Allentsteig, Bezirksgericht Zwettl, vorgenommen werden:

- a) Die Abschreibung des Gst. Nr. 849/2 im Ausmaß von 83.535 m<sup>2</sup> sowie die Abschreibung des Grundstücks Nr. .365 im Ausmaß von 504 m<sup>2</sup> vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ 1371 KG 24002 Allentsteig.
- b) Die Zuschreibung derselben zu Gutsbestand in die bestehende EZ 122 unter gleichzeitiger Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Stadtgemeinde Allentsteig, Hauptstraße 23, 3804 Allentsteig.

#### **17. Gerichtszuständigkeiten**

Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist im bezirksgerichtlichen Verfahren das Bezirksgericht Zwettl und im Verfahren vor Gerichtshöfen das Landesgericht für Zivilrechtssachen in Wien ausschließlich zuständig.

#### **18. Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so soll das die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken in diesem Vertrag.

## 19. Schriftform

Die Vertragsparteien vereinbaren Schriftform. Allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages erlangen daher nur dann Gültigkeit, wenn sie von beiden Seiten schriftlich unter gegenseitiger Unterfertigung festgehalten worden sind, wobei auf Verkäuferseite zusätzlich die dort erforderlichen Genehmigungen und Ermächtigungen vorliegen müssen.

## 20. Vertragsausfertigung

Dieser Kaufvertrag wird auf Kosten der Käuferin **im Original in zweifacher Ausfertigung** errichtet, wobei jede Vertragspartei ein Original erhält.

## 21. Anlage:

- Anhang A:** Amtsbestätigung v. 18.08.2022
- Anhang B:** Dienstbarkeitsplan GZ 5910
- Anhang C:** Wasserleitungsplan Generalspark

WIEN, am .....  
Republik Österreich/Heeresverwaltung  
Für die Bundesministerin:  
Direktion 7 - Infrastruktur  
Der Heeresimmobiliendirektor:

....., am .....  
Stadtgemeinde Allentsteig: