

Interessentensuche Liegenschaftsverkauf 2403 Wildungsmauer, Niederösterreich



Informationsmappe

Juni 2022

Erstellt von

via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH
Donau-City-Straße 1, 1220 Wien

Im Auftrag für

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
Abteilung IV/W2 Schifffahrt – Technik und Nautik
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Inhalt

1 Übersicht	3
2 Allgemeines	5
3 Liegenschaft	7
3.1 Liegenschaftseigentum und Grundstück	7
3.2 Lage und Beschreibung.....	8
3.3 Besichtigungstermin.....	10
3.4 Raumordnung	11
3.5 Pegelhaus.....	12
3.6 Hochwasserbetroffenheit	14
3.7 Einbauten auf den Verkaufsflächen/Dienstbarkeiten.....	15
3.8 Bestandverträge	15
3.9 Steuern, Abgaben, Gebühren.....	15
3.10 Altlasten und Verdachtsflächenkataster	15
3.11 Energieausweis gemäß EAVG 2012	16
4 Voraussichtliche vertragliche Bedingungen	17
4.1 Musterkaufvertrag	17
4.2 Verkaufspreis	17
4.3 Verkaufsflächen.....	18
5 Bedingungen für die Interessentensuche	19
5.1 Allgemeines.....	19
5.2 Voraussetzungen für Interessenten (Knock-Out-Kriterien)	21
5.3 Ermittlung des erfolgreichen Interessenten	21
5.4 Abgabe des Interessentenantrags samt Angebot.....	22
6 Geforderte Bestandteile des Interessentenantrags samt Angebot	24
7 Angebotslegung durch Gründer, mehrere Personen oder Vertreter	25
8 Kaufpreiszahlung, Bindung, Rücktritt und Schadenersatz.....	26
9 Immobilienertragsteuer.....	27
10 Zeitplan.....	28
11 Anhang	29
11.1 Musterkaufvertrag	29
11.2 Geotechnisches Gutachten GZ 2019-4035 der 3P Geotechnik ZT GmbH vom 30.1.2020	38
11.3 Grundbuchsauszug.....	101
11.4 Beilagen betreffend Zentralheizungsanlage/Ölbefuerung	102
11.5 Bescheid Nutzungsverbot	109
11.6 Fotos.....	111

1 Übersicht

Grundstück und Gebäude (ehemaliges Dienstgebäude der Schifffahrtsaufsicht)

Donaustraße 68
2403 Wildungsmauer

KG 05115 Wildungsmauer
EZ 182
GSt.-Nr. 249/36

Grundstücksfläche

Die zum Verkauf stehende Grundstücksfläche hat eine Größe von **1.457 m²**.

Grundstückswidmung

Die Gesamtverkaufsfläche von 1.457 m² besteht aus:

- 186 m² Baufläche lt. Grundbuch
- 1.271 m² Gärten lt. Grundbuch

Das Grundstück ist gemäß verordnetem Flächenwidmungsplan als „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“ und das Gebäude als „Grünland - erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gewidmet.

Verkaufspreis

Der Zuschlag soll an den höchsten gebotenen Kaufpreis ergehen.

Die Preisermittlung erfolgt im Rahmen eines strukturierten, gleichbehandelnden und transparenten Bieterverfahrens. Der höchste erzielte Preis ist maßgeblich für die Entscheidung zur Veräußerung. Ein Mindestverkaufspreis für die Liegenschaft wird nicht bekanntgegeben.

Der Verkäufer behält sich vor, mit den Bietern der 5 bestgereihten Angebote eine Bestpreisermittlung in Form einer Auktion durchzuführen. Darüber hinaus steht es dem Verkäufer frei, jederzeit und ohne Angabe von Gründen das Bieterverfahren zu stoppen, abzuändern oder gänzlich abzubrechen. Ein Ersatz für Aufwendungen der Bieter im Bieterverfahren wird weder durch den Verkäufer, noch durch viadonau geleistet. Jeder Bieter hat die Kosten für sein Angebot oder seine Unterlagen selbst zu tragen.

Angebotsfrist

5.10.2022, 12:00 Uhr (einlangend)

Kontakt

via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH
Donau-City-Straße 1, A-1220 Wien, Website: www.viadonau.org

Fragen zur Interessentensuche können ausschließlich auf der viadonau-Website über das **Online-Formular „Frage stellen“** unter

www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen/frage-stellen

eingebraucht werden.

Ansprechperson für Besichtigungen:

Herr Josef Ploiner

M +43 (0) 664 818 88 50 (telefonische Voranmeldung MO-DO 9:00–12:00 Uhr)

Schiffahrtsaufsicht Hainburg

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK)

2 Allgemeines

- via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH (im Folgenden „viadonau“) ist ein Tochterunternehmen des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Abteilung IV/W2 Schifffahrt – Technik und Nautik, Oberste Schifffahrtsbehörde als Verkäufer (im Folgenden „OSB“ und „Verkäufer“) hat viadonau mit der Interessentensuche und dem Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft und dem darauf befindlichen Gebäude beauftragt.
- Zum Verkauf steht das ehemalige, stark sanierungsbedürftige Dienstgebäude der Schifffahrtsaufsicht in Wildungsmauer (samt Liegenschaft) an der Adresse: 2403 Wildungsmauer, Donaustraße 68 (ehemals Wildungsmauer 97). Der Hang, auf dem sich das Dienstgebäude in Wildungsmauer befindet, rutscht, daher wurde die Benützung des Gebäudes als Wohn- bzw Bürogebäude behördlich untersagt und besteht seitens des Verkäufers kein Nutzungsbedarf mehr.
- Demgemäß soll das angeführte Grundstück samt Gebäude im Zuge einer transparenten öffentlichen Interessentensuche verkauft werden.
- Das gegenständliche Bieterverfahren unterliegt nicht dem Bundesvergabegesetz, ist freiwillig und dient ausschließlich dazu, einen geeigneten Käufer für die Verkaufsfläche auszuwählen. Interessenten, die an diesem Bieterverfahren teilnehmen, haben daher ausdrücklich keine Rechtsansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Bieterverfahren.
- Der Verkäufer behält sich das Recht vor, den Verkaufsprozess und/oder das Bieterverfahren jederzeit unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes einseitig abzuändern, das Bieterverfahren zu unterbrechen oder zu beenden oder keinen Kaufvertrag abzuschließen. Alle Änderungen des Verkaufsprozesses und/oder des Bieterverfahrens sowie die Entscheidung, das Bieterverfahren zu unterbrechen oder zu beenden, werden in geeigneter Form bekanntgegeben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Verkauf unter dem gemeinen Wert der Liegenschaft gesetzlich unzulässig ist.
- Weder Verkäufer noch viadonau haften gegenüber dem Interessenten für allfällige im Zusammenhang mit der Untersuchung der Liegenschaft entstehenden Kosten oder Gebühren, auch dann nicht, wenn sich der Verkäufer entscheiden sollte, den Verkaufsprozess zu ändern, zu unterbrechen oder vorzeitig abubrechen.
- Diese Liegenschaftsdokumentation richtet sich ausschließlich an Kaufinteressenten. Sofern Interessenten oder Dritte, die auch über eine Maklerkonzession verfügen, dieses Angebot erhalten, wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Verwendung oder die Weitergabe der Unterlagen an Dritte (insbesondere im Rahmen einer Geschäftstätigkeit (bspw als Makler) bzw deren Verwertung nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verkäufers gestattet ist. Es besteht kein Anspruch auf eine Abgeberprovision.
- Sämtliche Personenbezeichnungen in dieser Informationsmappe gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Verfahrensablauf

- Interessenten werden eingeladen, bis zum Ende der Angebotsfrist einen Interessentenantrag samt verbindlichem Kaufangebot abzugeben.
- Die Interessenten haben ihre Unterlagen rechtzeitig gemäß Zeitplan einzureichen.
- Das Bieterverfahren wird ausschließlich in deutscher Sprache durchgeführt. Unterlagen sind von den Interessenten ausschließlich in deutscher Sprache vorzulegen.
- Sollten mehrere Angebote einlangen, behält sich der Verkäufer vor, eine Bestpreisermittlung iSd Durchführungsbestimmungen zum Bundesfinanzgesetz idGF durchzuführen und von den 5 bestgereihten Interessenten in Form einer Auktion den Bestbieter zu ermitteln.
- Gemäß gesetzlichen Vorgaben sind derartige Verkäufe durch das Bundesministerium für Finanzen (BMF) im Rahmen der Verfügungen über Bundesvermögen und des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) als verwaltendes Ressort zu genehmigen. Auf Basis des von viadonau vorgelegten Verkaufsvorschlags trifft die Oberste Schifffahrtsbehörde (OSB) ihre Entscheidung und wird der Verkaufsvorschlag dem BMF und BMK zur Genehmigung vorgelegt. **Der Zuschlag soll an den höchsten gebotenen Preis ergehen.**
- Genaueres zum Ablauf der Interessentensuche wird unter dem Punkt „[Bedingungen für die Interessentensuche](#)“ geregelt.

3 Liegenschaft

3.1 Liegenschaftseigentum und Grundstück

- Die verkaufsgegenständliche Fläche in Wildungsmauer samt ehemaligem Dienstgebäude der Schifffahrtsaufsicht umfasst folgendes Grundstück:
Liegenschaft KG 05115 Wildungsmauer, EZ 182, GSt.-Nr. 249/36, mit der Adresse
2403 Wildungsmauer, Donaustraße 68
Grundstücksfläche 1.457 m²
- Das Grundstück steht im Eigentum der Republik Österreich (Oberste Schifffahrtsbehörde).



Abb. 1: Aktuelle Verkaufsfläche – nach Grundstücksteilung - rot umrandet,
Datenquelle: www.atlas.noegv.at



Abb. 2: Verkaufsfläche vor Grundstücksteilung, siehe unter Punkt „Pegelhaus“
Datenquelle: www.atlas.noel.gv.at

3.2 Lage und Beschreibung

- Das verkaufsgegenständliche Grundstück, auf dem sich das ehemalige Dienstgebäude der Schifffahrtsaufsicht in Wildungsmauer befindet, liegt in der Gemeinde Scharndorf in Niederösterreich (Industrieviertel, Bezirk Bruck an der Leitha). Es befindet sich am Südufer der Donau im Norden des Ortsteils Wildungsmauer.
- Am naheliegenden Südufer der Donau befindet sich die öffentliche Lände Wildungsmauer, die aktuell ausgebaut werden soll, um sie für die Großschifffahrt zugänglich zu machen. Die bauliche Umsetzung ist für September bis Dezember 2022 geplant. Neben der Aufwertung der Lände für die Großschifffahrt inkl. PKW-Umsetzanlage und Landstrom wird in unmittelbarer Nähe zum Grundstück eine öffentliche Sliprampe (Bootsrampe, auf der Boote zu Wasser gelassen oder an Land gezogen werden können) errichtet.
- Die Zufahrt zum Grundstück ist über eine öffentliche Straße möglich.

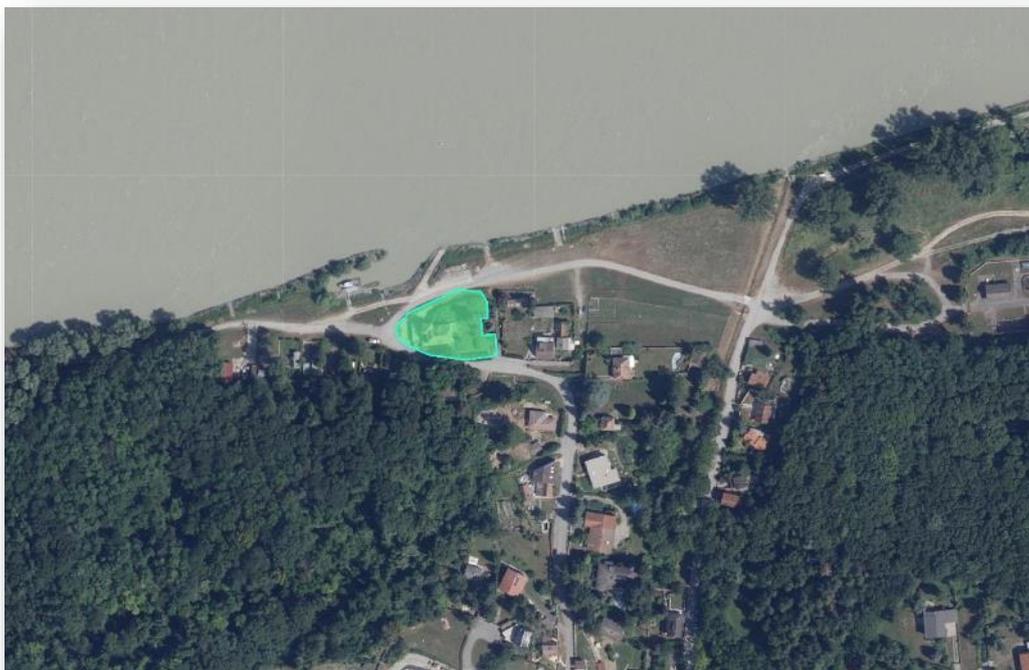


Abb. 3: Lage- und Anfahrtsplan, Datenquelle: www.atlas.noel.gv.at

- Das Dienstgebäude wurde ca. 1957 errichtet.
- Bei nachfolgenden Angaben zur Größe der Räumlichkeiten handelt es sich um unverbindliche Schätzungen:
 - Ehemalige Dienstwohnung 79 m²
 - Ehemalige Kanzlei 14 m²
 - Ehemalige Waschküche 14 m²
 - Ehemaliger Keller 8 m²
 - Ehemaliges Holzlager 4 m²
 - Ehemaliger Heizraum 14 m²
 - Ehemalige Werkstatt 13 m²
 - Ehemaliges Magazin 25 m²
- Das Gebäude befindet sich im westlichen Bereich des Grundstückes. Die Bauweise ist massiv mit einer Kubatur von rund 1.435 m³. Das Gebäude ist dem Alter entsprechend erheblich sanierungsbedürftig und teilweise ist die vorhandene Baustruktur stark in Mitleidenschaft gezogen. **Am Gebäude bestehen starke Rissbildungen und Setzungen. Daher wurde vom Verkäufer ein geotechnisches Gutachten eingeholt (siehe Anhang).**
- Dem **geotechnischen Gutachten** zufolge unterliegt das Gebäude gleichzeitig vertikalen sowie horizontalen Verformungen, welche auf große Setzungsdifferenzen (Gründung des Gebäudes auf unterschiedlichen Bodenschichten) zurückzuführen sind. Der **Hang**, auf welchem sich das Dienstgebäude in Wildungsmauer befindet, **rutscht**, sodass aufgrund der Baufähigkeit ein **Nutzungsverbot für das Gebäude besteht. Das Gebäude ist daher derzeit ausdrücklich weder für Wohnzwecke noch als Bürogebäude geeignet.**

- Laut geotechnischem Gutachten begünstigen die geologischen, morphologischen und hydrogeologischen Verhältnisse des gesamten Hanges Rutschungen. Für eine Sanierung des Bestandobjektes sind laut Gutachten eine Tieferführung der Fundamente im nordwestlichen Teil des Gebäudes sowie Maßnahmen zur Sicherung des Hanges erforderlich. Für die Planung solcher Maßnahmen wären wiederum weitere Untersuchungen sowie eine Überwachung des Hanges erforderlich.
- Einem westlich außerhalb der Verkaufsfläche befindlichen (sanierungsbedürftigen) Brunnen konnte früher Nutzwasser entnommen werden. Die Leitung vom Brunnen zum Gebäude ist nach wie vor vorhanden, die bezug habende Pumpe jedoch nicht funktionsfähig. Ein allfälliges bestehendes Recht zur nunmehrigen Nutzung sowie den Umfang der möglichen Nutzung hat der Interessent auf eigene Kosten abzuklären. Weder Verkäufer noch viadonau haften für die Nutzbarkeit dieses Brunnens. Die Trinkwasserversorgung ist durch die Ortswasserleitung gesichert.
- Im ehemaligen Dienstgebäude befindet sich eine Ölfeuerungsanlage (Fassungsvermögen von 3.000l Heizöl), die im Dezember 1992 installiert wurde. Laut Prüfbericht vom 19.2.2009 für die Ölfeuerung gemäß NÖ Bautechnikverordnung (erstellt von Rauchfangkehrmeister Hofer Alfred) entsprach die Feuerungsanlage den Bestimmungen der NÖ-Bautechnikverordnung. Die Ölfeuerungsanlage ist jedoch nicht mehr funktionsfähig. Im Zuge einer Nachnutzung ist von umfassenden Umbau- und Sanierungsarbeiten im Hinblick auf die Heizungsanlage auszugehen. Das kaufgegenständliche Gebäude ist derzeit nicht beheizt oder gekühlt, somit nicht konditioniert. Die bezug habenden Unterlagen im Anhang sind lediglich der Vollständigkeit halber angeführt.
- Die ehemalige mechanische Kläranlage wurde im Herbst 2007 durch die Fa. OMEGA – BAU entfernt. An gleicher Stelle wurde ein Pumpenschacht errichtet in dem sich eine Pumpstation (Hebwerk) befindet, die die Abwässer vom Gebäude in das öffentliche Kanalnetz an der Donaustraße pumpt. Die Anlage selbst befindet sich im Hochwasserabflussgebiet der Donau. Die Anlage ist schwer beschädigt und nicht mehr funktionsfähig.
- In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Käufer den Verkäufer hinsichtlich allfälliger behördlicher Ab- und Rückbauverpflichtungen schad- und klaglos zu halten hat.

3.3 Besichtigungstermin

- Jedem Interessenten steht es frei, die Liegenschaft zu besichtigen. **Das Betreten des Grundstückes erfolgt ausdrücklich auf eigene Gefahr! Das Gebäude darf aus Sicherheitsgründen nur in Begleitung von unten angeführter Ansprechperson oder eines Vertreters des Verkäufers betreten werden.**
- **Das eigenständige Betreten des Grundstückes oder des Gebäudes ist ausdrücklich verboten!** Besichtigungen sind nur nach rechtzeitiger Voranmeldung (Bedachtnahme auf urlaubsbedingte Abwesenheiten) und in Begleitung eines Vertreters des Verkäufers möglich.
- Ansprechperson für Besichtigungen und die telefonische Voranmeldung während der Zeiten **MO-DO 9:00–12:00 Uhr:**
Strommeister Kpt. Josef Ploiner, Schifffahrtsaufsicht Hainburg, M +43 (0) 664 818 88 50
- Hingewiesen wird auf die (durch die Ortsbesichtigung nicht geänderte) Regelung über Fragen zu den Verkaufsunterlagen bzw. zur Liegenschaft: Sämtliche Fragen sind über die viadonau-Website (www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen/fragestellen) zu stellen. Die Fragen-Beantwortungen werden bei Bedarf gesammelt vorgenommen und rechtzeitig vor Ablauf der Abgabefrist anonymisiert auf der viadonau-Website (www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen) veröffentlicht. Allfällige

mündliche Aussagen diesbezüglich seitens des Verkäufers, dessen Kontaktpersonen oder viadonau sind nicht verbindlich und können nicht Grundlage für Entscheidungen im Rahmen dieses Verkaufes sein.

3.4 Raumordnung

- Gemäß **Flächenwidmungsplan** der Gemeinde Scharndorf ist das zum Verkauf angebotene, gegenständliche Grundstück als „**Grünland – Land- und Forstwirtschaft**“ und das Gebäude als „**Grünland - erhaltenswerte Gebäude im Grünland**“ gewidmet. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der bestehenden Flächenwidmung **Einschränkungen hinsichtlich der Sanierbarkeit und des Ausbaus des Gebäudes** bestehen. Weitere Informationen sind aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Scharndorf bzw. dem NÖ Raumordnungsgesetz idgF zu entnehmen.
- Laut Auskunft der Gemeinde Scharndorf wird nach allfälligem Abriss des Gebäudes die Hauptwidmung „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“ für das gesamte Grundstück schlagend. Auf die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ (vgl. § 20, NÖ Raumordnungsgesetz i.d.g.F.) wird explizit hingewiesen.
- **Insbesondere auf die §§ 20 Abs 2 Z 4, 20 Abs 4 und 20 Abs 5 NÖ ROG 2014 wird ausdrücklich hingewiesen.**
- viadonau oder der Verkäufer sichern ausdrücklich keine besondere **Beschaffenheit oder Verwendbarkeit** der Kauffläche (wie etwa die gewerbliche Nutzung als Hotel, Gästezimmer, Ferienwohnungen, Restaurant, Büro, Werkstatt, Lager, etc.) zu, weder derzeit noch in Zukunft. Insbesondere können gegen viadonau oder den Verkäufer bei einer nicht erfolgreichen Umwidmung keine Gewährleistungsansprüche, Schadenersatzansprüche oder andere Ansprüche geltend gemacht werden. Das Risiko einer Verwendbarkeit für seine Zwecke bzw. Umwidmung liegt somit umfassend und allein beim Käufer.
- Sollte eine **grundverkehrsbehördliche Genehmigung** für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft samt Gebäude notwendig sein, hat der Käufer diese auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko bei der Grundverkehrsbehörde zu erwirken. Ein Verkauf erfolgt ausdrücklich vorbehaltlich des Einlangens aller dafür nötigen Bewilligungen, Zustimmungen etc., welche auf Kosten und Risiko des Käufers einzuholen sind.



Abb. 4: Auszug Flächenwidmungsplan, Datenquelle: www.atlas.noel.gv.at

3.5 Pegelhaus

- Hinweis: Direkt an das Verkaufsgrundstück angrenzend befindet sich auf Grundstück Nr. 249/89, EZ 494, KG 05115 Wildungsmauer, Grundeigentümer Republik Österreich, ein **Pegelhaus (für eine Pegelmessstelle) samt Zugang**, das von viadonau und der Verbund AG genutzt wird. Das Pegelhaus und der Zugang wurden aus dem Verkaufsgrundstück grundbücherlich herausgetrennt und werden somit **nicht verkauft**.
- Die abgetrennte Teilfläche verbleibt im Eigentum der Republik Österreich (Grundstück Nr. 249/89, EZ 494 KG 05115 Wildungsmauer) und umfasst gemäß Teilungsplan der Vermessung Schubert ZT GmbH bzw. bezug habendem Grundbuchbeschluss die Grundfläche des Pegelhauses plus 3 Meter an allen Seiten sowie einen 3,5 m breiten Streifen (teils Wiese, teils Buschbewuchs) entlang der Stiege (Abb. 6, westlich der Stiege). Die Stiege an sich grenzt östlich an das abgeteilte Grundstück und befindet sich somit auch nicht auf der Verkaufsfläche, sondern steht im Grundeigentum der Gemeinde Scharndorf.



Abb. 5: Pegelhaus (links Nordansicht, rechts Südansicht)



Abb. 6: Zugang zum Pegelhaus (links Südansicht, rechts Nordansicht). Der Zugang zum Pegelhaus befindet sich westlich entlang der Stiege (teils Grünstreifen, teils Buschbewuchs)

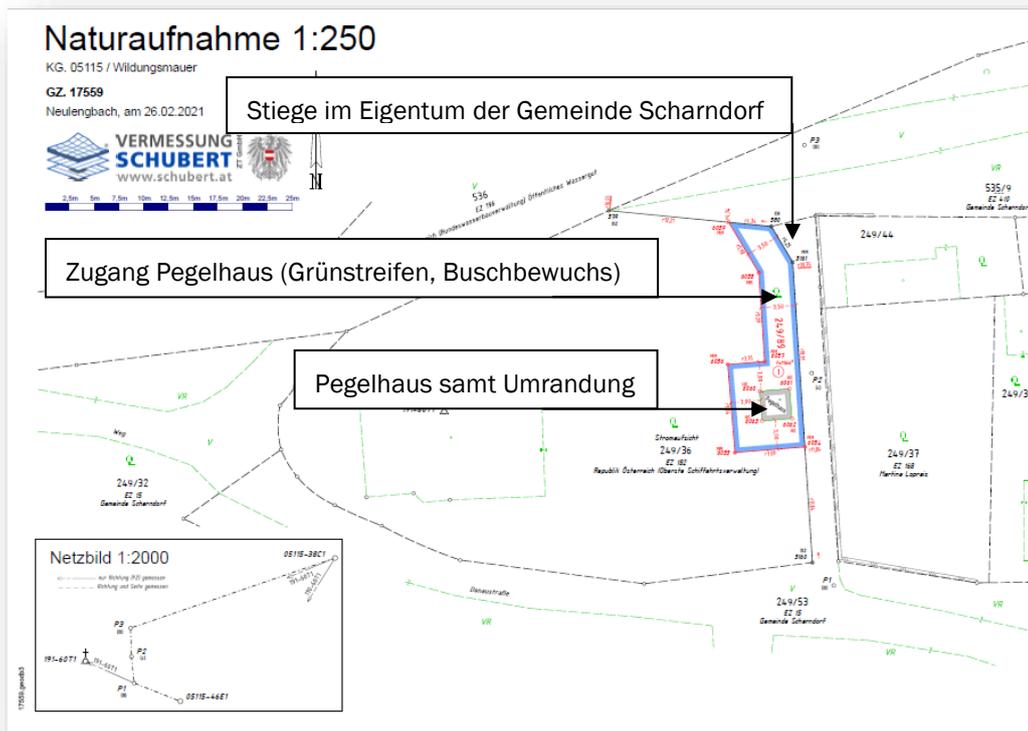


Abb. 7: Teilungsplan Vermessung Schubert ZT GmbH, Pegelhaus und Zugang, ergänzt um Kennzeichnung des Pegelhauses, des Zuganges und der Stiege.

3.6 Hochwasserbetroffenheit

- Lediglich zu Informationszwecken wird unverbindlich mitgeteilt, dass das verkaufsgegenständliche Grundstück teilweise in einem Hochwasser-Abflussbereich liegt, in dem Hochwasser mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit von einmal in 30 Jahren, einmal in 100 Jahren und einmal in 300 Jahren auftritt.
- Detail-Informationen sind selbstständig von den Interessenten auf eigene Kosten und eigenes Risiko von den zuständigen Stellen einzuholen (z.B. Amt der NÖ Landesregierung).



Abb. 8: Hochwasser-Abflussbereich, von links nach rechts HQ30, HQ100, HQ300
Datenquelle: www.atlas.noel.gv.at

3.7 Einbauten auf den Verkaufsflächen/Dienstbarkeiten

- Die Rechtslage, die Klärung und Informationen allfälliger Einbauten sind von den Interessenten selbständig (auf eigene Kosten und Gefahr) direkt mit dem Einbautenträger oder anderen zuständigen Stellen zu klären. Es wurden seitens des Verkäufers oder viadonau keine Erkundungen, ob Einbauten vorhanden sind, durchgeführt. Dies obliegt allein den Interessenten.
- Sämtliche auf der Liegenschaft bestehenden bücherlichen und außerbücherlichen Lasten gemäß beiliegendem Kaufvertragsentwurf sowie allfällige weitere Lasten sind vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.

3.8 Bestandverträge

- Es bestehen keine aufrechten Bestandverträge über das ehemalige Dienstgebäude der Schifffahrtsaufsicht.

3.9 Steuern, Abgaben, Gebühren

- Vom Käufer ist sicherzustellen, dass die gesetzlich erforderlichen Meldepflichten hinsichtlich Grunderwerbsteuer und Immobilienertragsteuer (ImmoEst) vom Käufervertreter (Notar oder Rechtsanwalt) vollumfänglich auf Kosten und Gefahr des Käufers wahrgenommen wird.
- Sämtliche Steuern (z.B. Immobilienertragssteuer, Grunderwerbsteuer, etc.), Abgaben, Kosten und Gebühren (z.B. Notargebühren, Eintragungsgebühren, etc.) gehen allein zu Lasten des Käufers, gleiches gilt für Rechtsberatungskosten für die Kaufvertragsabwicklung.

3.10 Altlasten und Verdachtsflächenkataster

- Das verkaufsgegenständliche Grundstück in der KG Wildungsmauer ist nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster eingetragen (Abfragedatum 09.06.2022).
- Die Interessenten können die Grundstücke eingehend besichtigen. Lage, Beschaffenheit und Zustand sind ihnen daher bekannt.
- Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte physische Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Verwendbarkeit des Grundstücks sowie die Freiheit von Altlasten und Bodenkontaminationen.

Ergebnis für:	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Bruck an der Leitha
Gemeinde	Scharndorf
Katastralgemeinde	Wildungsmauer (5115)
Grundstück	249/36
Information:	
Das Grundstück 249/36 in Wildungsmauer (5115) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abb. 9: Abfrage Verdachtsflächenkataster, Stand 09.06.2022

Datenquelle: www.umweltbundesamt.at

3.11 Energieausweis gemäß EAVG 2012

- Das kaufgegenständliche Gebäude ist nicht beheizt oder gekühlt, somit nicht konditioniert. Es handelt sich daher nicht um ein Gebäude im Sinne des § 2 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) und besteht sohin keine Vorlage- und Aushändigungspflicht eines Energieausweises. Im Zuge einer Nachnutzung ist von umfassenden Umbau- und Sanierungsarbeiten auch im Hinblick auf die Heizungsanlage auszugehen. Die genauen Maßnahmen hängen von den tatsächlich möglichen Nachnutzungen und den Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren ab.
- Da die Vorlage eines Energieausweises im konkreten Fall weder gesetzlich vorgeschrieben, noch wirtschaftlich oder zweckmäßig ist, wird dem Käufer vom Verkäufer kein Energieausweis vorgelegt.

4 Voraussichtliche vertragliche Bedingungen

4.1 Musterkaufvertrag

- Dieser Informationsmappe wird ein Musterkaufvertrag angefügt (siehe Anhang). Die genaue Formulierung des Kaufvertrages wird erst im Zuge der Vertragsverhandlungen festgelegt. Der Musterkaufvertrag ist für Interessenten hinsichtlich seiner preisrelevanten Punkte, wie insbesondere Nachbesserungsklausel, Kosten, Gebühren und Steuern und Gewährleistungs- und Haftungsbestimmungen bindend. Änderungen sind nur im Einvernehmen mit dem Verkäufer unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebotes möglich.
- Der Verkäufer geht davon aus, dass die gegenständliche Liegenschaft zur Ausübung gewerblicher Zwecke erworben wird und dementsprechend lediglich solche Interessenten Angebote zum Kauf der Liegenschaft abgeben, die nicht Konsumenten im Sinne des Bundesgesetzes vom 8. März 1979, mit dem Bestimmungen zum Schutz der Verbraucher getroffen werden (Konsumentenschutzgesetz – KSchG) StF: BGBl. Nr. 140/1979, sind. Allfällige Interessenten, die dennoch Konsumenten im Sinne des KSchG sind (bspw eine natürliche Person vor Aufnahme des Betriebes ihres geplanten Unternehmens [Gründungsgeschäfte] oder Unternehmer, die in einer anderen Branche tätig werden § 1 Abs 3 KSchG) haben den Verkäufer im Zuge der Erstattung ihres Angebots auf diesen Umstand hinzuweisen. Sollte der im Zuge des Bieterverfahrens ermittelte Käufer Konsument im Sinne des KSchG sein und der Verkäufer das ihm zustehende Recht, das Bieterverfahren unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes zu unterbrechen, zu beenden, abzuändern oder keinen Kaufvertrag abzuschließen, nicht ausüben, wird der gegenständliche Kaufvertragsentwurf unter Beachtung auf die Bestimmungen des KSchG und des Gleichbehandlungsgebotes, gegebenenfalls angepasst.
- Interessenten, die Ausländer im Sinne der österreichischen Grundverkehrsgesetzgebung und Inländern auch nicht gleichgestellt sind, nehmen zur Kenntnis, dass der vorliegende Kaufvertragsentwurf im Falle des Erwerbs der Liegenschaft einvernehmlich sprachlich dahingehend anzupassen ist, dass es zu keiner Besserstellung gegenüber Inländern kommen kann. Die Interessentensuche und die Abwicklung des Verkaufes werden ausschließlich in deutscher Sprache durchgeführt. Sämtliche Unterlagen sind ausschließlich in deutscher Sprache vorzulegen.
- Der Vertragsserrichter kann vom Käufer bestimmt werden, welcher auch die Kosten für die Vertragsserrichtung zu tragen hat. Es ist ein in Österreich zugelassener öffentlicher Notar oder Rechtsanwalt als Vertragsserrichter zu bestimmen. Der Kaufvertrag ist auf Kosten des Käufers im Original in zweifacher Ausfertigung zu errichten, wobei jede Vertragspartei ein Original erhält.
- Alle mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und öffentlichen Abgaben, insbesondere auch die Grunderwerbsteuer und die Einverleibungsgebühr trägt der Käufer. Die Kosten für eine rechtsfreundliche Vertretung trägt jede Vertragspartei selbst.
- Zur Abführung der Immobilienertragsteuer siehe unter Punkt „[Immobilienvertragssteuer](#)“.
- Der Kaufvertrag enthält eine für den Käufer bindende und nur im Einvernehmen mit dem Verkäufer abänderbare Nachbesserungsklausel.

4.2 Verkaufspreis

- **Der Zuschlag soll an den höchsten gebotenen Kaufpreis ergehen.**
- Die Preisermittlung erfolgt im Rahmen eines strukturierten, gleichbehandelnden und transparenten Bieterverfahrens. Der höchste erzielte Preis ist maßgeblich für die Entscheidung zur

Veräußerung. Ein Mindestverkaufspreis für die Liegenschaft wird nicht bekanntgegeben.

- Sollten mehrere gültige Angebote einlangen, behält sich der Verkäufer vor, mit den Bietern der 5 bestgereihten Angebote in Verhandlung in Form einer Auktion zu treten, um auf diesem Wege eine Bestpreisermittlung durchzuführen. Zu Zwecken der Bestpreisermittlung werden die Interessenten, die zuvor ein entsprechendes Angebot abgegeben haben, eingeladen, im Rahmen einer Versteigerungsverhandlung, deren Zeitpunkt und Ort nach Prüfung der Angebote nachweislich gesondert bekanntgegeben wird, ihre Angebote nachzubessern. Mit jenem Interessenten, der am Schluss der Versteigerungsverhandlung das höchste Angebot abgegeben hat (der „Käufer“), wird im Anschluss an die Bestpreisermittlung der Kauf weiter abgewickelt.
- Im Zusammenhang mit dem Budgetbegleitgesetz vom 13. Mai 1998 und den damit verbundenen steuerlichen Änderungen bei Grundstückstransaktionen weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass vom Verkäufer keine Umsatzsteuer vorgeschrieben wird.

4.3 Verkaufsflächen

- Der an die Verkaufsflächen angrenzende Treppelweg/Uferbegleitweg, die Stiege, der Zugang zum Pegelhaus (der abgetrennte Teil westlich der Stiege) sowie das Pegelhaus samt 3 m pro Seite sind nicht Gegenstand des Verkaufes, Näheres unter Punkt „[Pegelhaus](#)“.
- Es wird keine besondere Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der Kaufflächen zugesichert, insbesondere auch keine Möglichkeit zu einer künftigen Umwidmung.
- Sollte eine Umwidmung gemäß NÖ Raumordnungsgesetz idgF erforderlich sein, muss die Umwidmung auf Antrag, Kosten und Gefahr des Käufers erfolgen. Es wird keine Haftung für eine allfällige Versagung der Umwidmung durch die zuständigen Behörden übernommen.
- Die beabsichtigte Nutzung ist mit den vorhandenen **Rahmenbedingungen, mit der Gemeinde und dem Land Niederösterreich und ggf. sonstigen Behörden** abzustimmen.
- Aufgrund der gegenständlichen Widmung sind bauliche Maßnahmen nur eingeschränkt möglich. Insbesondere auf die §§ 20 Abs 2 Z 4, 20 Abs 4 und 20 Abs 5 NÖ ROG 2014 wird ausdrücklich hingewiesen.

5 Bedingungen für die Interessentensuche

5.1 Allgemeines

- Der Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft wird in einem **transparenten und strukturierten Bieterverfahren durchgeführt**, das nicht dem österreichischen Vergaberecht unterliegt. viadonau ist nicht verpflichtet, den Interessenten Informationen über die Prüfung oder Bewertung bzw. Auswahl des Käufers zur Verfügung zu stellen.
- **Interessenten, die am Erwerb dieser Liegenschaft interessiert sind, werden eingeladen, am Bieterverfahren der Interessentensuche teilzunehmen und einen Interessentenantrag samt verbindlichem Kaufanbot abzugeben.**
- Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum BFG 2022 ist im Gegenstand eine öffentliche Feilbietung mit einer Ausbietungsfrist von mindestens 2 Monaten erforderlich.
- **Für die Angaben in dieser Informationsmappe samt Beilagen leistet weder viadonau noch der Verkäufer Gewähr.**
- viadonau behält sich vor, **Berichtigungen und Ergänzungen** zur Interessentensuche innerhalb der Abgabefrist der Interessentenanträge vorzunehmen und diese auf der viadonau-Website (www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen) in geeigneter Form mitzuteilen, sodass Interessenten die erwähnte Website laufend sichten müssen.
- Sofern und soweit nicht ausdrücklich schriftlich (insbesondere im Rahmen der Vertragsdokumentation) eine Haftung für die **Richtigkeit, Aktualität und/oder Vollständigkeit** von Informationen übernommen wird, haftet viadonau oder der Verkäufer unter keinen Umständen für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der in dieser Informationsmappe oder während des Verfahrens mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere besteht keine Verpflichtung, weitere Informationen welcher Art auch immer zur Verfügung zu stellen oder die bereits zur Verfügung gestellten Informationen richtigzustellen, zu vervollständigen oder zu aktualisieren.
- **Der Interessent ist nicht befugt, die von viadonau zur Verfügung gestellten Unterlagen zu veröffentlichen und hat die Vertraulichkeit der erhaltenen Informationen zuzusichern.**
- Für die Durchführung des Bieterverfahrens ist es notwendig, die von den Interessenten an viadonau übermittelten Kontaktdaten und Interessentenunterlagen an die mit der Prüfung der Unterlagen betrauten Mitarbeiter weiterzugeben. Der Interessent nimmt daher zur Kenntnis, dass viadonau Namen bzw. die Firma samt Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummern (auch der Ansprechperson) ebenso wie die zur Verfügung gestellten Unterlagen übermittelt und die zuvor genannten Daten von den mit der Prüfung der Unterlagen betrauten Mitarbeiter verarbeitet werden, um einen geeigneten Käufer für den Abschluss eines Kaufvertrages ermitteln zu können. **Sämtliche Daten werden streng vertraulich behandelt.**
- Hingewiesen wird auf die – auch für die Besichtigung vor Ort geltende - Regelung über Fragen zu den Verkaufsunterlagen bzw. zur Liegenschaft: Sämtliche Fragen sind über die viadonau-Website zu stellen. Allfällige mündliche Aussagen diesbezüglich seitens des Verkäufers, dessen Kontaktpersonen oder viadonau sind nicht verbindlich und können nicht Grundlage für Entscheidungen im Rahmen dieses Verkaufes sein.
- **Fragen zur Interessentensuche** können gemäß beiliegendem Zeitplan ausschließlich über das **Online-Formular „Frage stellen“** auf der viadonau-Website www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen/frage-stellen eingebracht werden. Nach Absenden der Frage über das Online-Formular wird ein **Bestätigungslink** an die angegebene E-Mail-Adresse der Interessenten geschickt, mittels dessen die Fragestellung zu bestätigen ist. Dieser Link ist 24 Stunden lang gültig. **Fragen, die nicht anonymisiert abgegeben** (im Text dürfen keine Namen oder andere eindeutige Angaben der Interessenten angeführt sein) **oder nicht über den Bestätigungslink bestätigt wurden, werden nicht beantwortet.**

- Die Fragen-Beantwortungen werden bei Bedarf gesammelt auf der viadonau-Website vorgenommen und rechtzeitig vor Ablauf der Abgabefrist anonymisiert veröffentlicht (www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen).
- Der Verkäufer geht grundsätzlich davon aus, dass die gegenständliche Liegenschaft zur Ausübung gewerblicher Zwecke erworben wird und dementsprechend lediglich solche Interessenten Angebote über den Kauf der Liegenschaft abgeben, die nicht Konsument iSd Bundesgesetzes vom 8. März 1979, mit dem Bestimmungen zum Schutz der Verbraucher getroffen werden (Konsumentenschutzgesetz - KSchG), StF: BGBl. Nr. 140/1979, sind. Allfällige Interessenten, die dennoch Konsumenten iSd KSchG sind, haben den Verkäufer im Zuge der Erstattung ihres Anbots auf diesen Umstand hinzuweisen. Sollte der im Zuge des Bieterverfahrens ermittelte Käufer Konsument im Sinne des KSchG sein, wird der Kaufvertragsentwurf unter Bedachtnahme der zwingenden Bestimmungen des KSchG, jedoch unter möglicher Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgebots, gegebenenfalls angepasst.
- **Rechtserwerbe durch Staatsangehörige von Drittstaaten** (nicht EU/EWR Staaten) an Immobilien sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- Allenfalls notwendige Genehmigungen nach dem **Ausländergrundverkehr** hat der Käufer auf eigene Gefahr und Kosten zu erwirken.
- Wenn notwendig können von viadonau **Unterlagen und Erklärungen nachgefordert werden**.
- Mit der Abgabe seines Kaufanbots erklärt jeder Interessent bzw jedes Interessentenkonsortium, dass im Vorfeld der Angebotslegung keine Vereinbarungen, wonach jemand verspricht, bei der öffentlichen Ausbietung als Mitbieter nicht zu erscheinen oder nur bis zu einem bestimmten Preis oder sonst nur nach einem gegebenen Maßstab oder gar nicht mitzubieten, getroffen wurden (vgl § 177a Abs 1 Gesetz vom 27. Mai 1896, über das Exekutions- und Sicherungsverfahren (Exekutionsordnung – EO) StF: RGBl. Nr. 79/1896); weiters, dass keine Vereinbarungen oder Absprachen, die gegen die Grundsätze des freien Wettbewerbes oder eines transparenten und strukturierten Bieterverfahrens verstoßen, getroffen wurden.
- Interessenten oder Interessentenkonsortien, die vor oder während des anhängigen Bieterverfahrens dennoch solche Vereinbarungen oder Abreden abgeschlossen haben oder abzuschließen versuchen, verpflichten sich durch die Abgabe ihres Angebotes zur Bezahlung einer Konventionalstrafe iHv EUR 10.000,-. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Ansprüchen durch den Verkäufer bleibt ebenso ausdrücklich vorbehalten, wie die Ergreifung sonstiger Maßnahmen zur Verhinderung einer Schädigung des Verkäufers bzw einer unzulässigen Beeinflussung des Bieterverfahrens.
- Die Interessenten nehmen durch Legung ihres Angebots zur Kenntnis, dass der Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft der **Zustimmung** des Bundesministeriums für Finanzen und des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bedarf. Die Zustimmung wird nach Feststellung des Meistbieters eingeholt. Die **Bindung des Verkäufers tritt erst mit grundbuchsfähiger Fertigung des Kaufvertrages durch den Verkäufer nach Genehmigung des Kaufvertrages ein**. Sollte die Genehmigung des Kaufvertrages – aus welchen Gründen auch immer – nicht erteilt werden, kann kein Verkauf erfolgen und stehen dem Interessenten keine wie auch immer gearteten (Schadenersatz-) Ansprüche gegenüber dem Verkäufer oder viadonau zu.
- Darüber hinaus steht es dem Verkäufer und viadonau frei, jederzeit und ohne Angabe von Gründen das Bieterverfahren unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes **zu stoppen, abzuändern oder gänzlich abubrechen**. Ein Ersatz für Aufwendungen der Bieter im Bieterverfahren wird durch viadonau oder den Verkäufer nicht geleistet. Jeder Bieter hat die Kosten für sein Angebot oder seine Unterlagen selbst zu tragen.
- Weder viadonau noch der Verkäufer haftet gegenüber dem Interessenten für allfällige im Zu-

sammenhang mit der Teilnahme am Verfahren und der Untersuchung der Liegenschaft entstehenden Kosten oder Gebühren, auch dann nicht, wenn sich der Verkäufer entscheiden sollte, den Verkaufsvergabeprozess zu ändern, zu unterbrechen oder vorzeitig abubrechen.

- **Der Ersatz von Schäden und Verlusten (einschließlich entgangenem Gewinn) sowie von Kosten und Aufwendungen**, die den Interessenten, ihren Beratern, Mitarbeitern oder Organen direkt oder indirekt durch oder im Zusammenhang mit der Teilnahme am Verfahren entstanden sind oder zukünftig entstehen werden, ist ausgeschlossen, und zwar unabhängig vom weiteren Verlauf des Verfahrens. Insbesondere erfolgt die Teilnahme der Interessenten unter Verzicht auf jegliche Schadenersatzansprüche aus einer allfälligen culpa in contrahendo.
- **Die Reihung der Interessenten erfolgt aufgrund des gebotenen Preises.**
- Der Abschluss des beabsichtigten Kaufvertrages soll an den **höchsten Preis** gemäß den Bedingungen der Interessentensuche erfolgen.
- **Die Interessentensuche wird ausschließlich in deutscher Sprache durchgeführt.** Sämtliche Unterlagen sind ausschließlich in deutscher Sprache vorzulegen.
- Das gesamte Verfahren unterliegt dem **österreichischen Recht** unter Ausschluss der Bestimmungen des internationalen Privatrechts über die Rück- und Weiterverweisung sowie unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.
- **Mit der Teilnahme an diesem Verfahren, insbesondere dokumentiert durch Abgabe seines Interessentenantrags, akzeptiert der Interessent die in dieser Informationsmappe formulierten und kommunizierten Bedingungen des Verfahrens.** Ebenso gilt die fortgesetzte Teilnahme am Verfahren auch als Annahme allenfalls im Laufe des Verfahrens von viadonau ergänzter oder geänderter Bedingungen.

5.2 Voraussetzungen für Interessenten (Knock-Out-Kriterien)

Der Interessent hat die nachstehenden Voraussetzungen zu erfüllen und durch Unterlagen und Erklärungen nachzuweisen. Die Nachweise sind in aktueller Fassung hochzuladen.

- Gegen die Interessenten darf **kein Insolvenzverfahren** eingeleitet worden sein oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels hinreichenden Vermögens abgewiesen worden sein.
- Handelt es sich bei dem Interessenten um ein Unternehmen darf es sich **nicht in Liquidation** befinden oder die gewerbliche Tätigkeit eingestellt haben.
- Darstellung der finanziellen Lage und Nachweis **hinreichender Bonität** (z.B. durch eine Bankauskunft).

5.3 Ermittlung des erfolgreichen Interessenten

- **Der erfolgreiche Interessent wird im Zuge dieser Interessentensuche nach dem höchsten Preis ermittelt.**
- Sollten mehrere gültige Angebote einlangen, behält sich der Verkäufer vor, mit den Bietern der 5 bestgereihten Angebote in Form einer Auktion in Verhandlung zu treten, um auf diesem Wege eine Bestpreisermittlung durchzuführen. **Zu Zwecken der Bestpreisermittlung werden diesfalls die 5 bestgereihten Interessenten, die zuvor ein entsprechendes Angebot abgegeben haben, eingeladen, im Rahmen einer Versteigerungsverhandlung, deren Zeitpunkt und Ort nach Prüfung der Angebote nachweislich gesondert bekannt gegeben wird, ihre Angebote nachzubessern.** Mit jenem Interessenten, der am Schluss der Versteigerungsverhandlung das höchste Angebot abgegeben hat (der „Käufer“), wird im Anschluss an die Bestpreisermittlung der Kauf weiter abgewickelt.
- Der Käufer wird im Anschluss an die Bestpreisermittlung unverzüglich die Erstellung eines grundbuchsfähigen Kaufvertrages einleiten. viadonau wird der Obersten Schifffahrtsbehörde (OSB) den Interessenten als Bestpreisbieter-Vorschlag unterbreiten.

5.4 Abgabe des Interessentenantrags samt Angebot

- Der Interessent hat ein den vorliegenden Verkaufsbedingungen entsprechendes, verbindliches, bedingungsloses Angebot über den Kauf der gegenständlichen Liegenschaft vollständig über das Online-Formular „Bewerbung abgeben“ auf der viadonau-Website www.viadonau.org unter *Infrastruktur > Liegenschaften > Aktuelle Ausschreibungen > Bewerbung abgeben* (www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen/bewerbung-abgeben) bis spätestens **05.10.2022, 12:00 Uhr** abzugeben. **Die Einreichung darf NICHT physisch/per E-Mail/per Telefax erfolgen!** Physisch bzw. per Fax/E-Mail übermittelte Angebote werden ausgeschieden.
- Der Interessentenantrag ist vom Interessenten unter Angabe des Namens des Unterfertigen **zu unterfertigen**.
- Falls Personen das Angebot unterfertigen, die laut Firmenbuchauszug nicht für den Bieter bzw. die Bietergemeinschaft vertretungsbefugt sind, ist dem Angebot eine Vollmacht für diese Personen beizulegen.
- Dem vollelektronischen Angebot sind alle **geforderten Dateien/Unterlagen** mittels erwähntem Upload anzuschließen, und zwar in einer allgemein lesbaren Form, frei von Viren und als PDF-Datei.
- Der Interessent hat im Interessentenantrag unabhängig von der Unterfertigung des Angebots immer einen **Bevollmächtigten** namhaft zu machen. Das Risiko der ordnungsgemäßen elektronischen Hinterlegung der Angebote auf der viadonau-Website trägt der Bieter. Das Risiko der irrtümlichen Öffnung des Interessentenantrags/des Angebots trägt der Bieter, wenn die Unterlagen nicht wie gefordert ordnungsgemäß hochgeladen wurden. In diesem Sinne ist nur die vollelektronische Übermittlung über die viadonau-Website zulässig.
- Nach Absenden der Unterlagen über das Online-Formular wird ein **Bestätigungslink** an die angegebene E-Mail-Adresse der Interessenten geschickt, mittels dessen der Interessentenantrag zu bestätigen ist. Dieser Link ist 24 Stunden lang gültig. Interessenten, die einen unvollständigen oder verspäteten Antrag abgegeben oder den Antrag nicht über den Bestätigungslink bestätigt haben, nehmen an der Interessentensuche nicht teil.
- Im Zuge der Bestätigung an die angegebene E-Mail-Adresse wird den Interessenten eine **Interessenten-ID** zugewiesen. Zu dieser Interessenten-ID werden auch die sonstigen, im Online-Formular abgefragten personenbezogenen Daten der Interessenten gespeichert und verarbeitet. Sollten die in der Verständigung enthaltenen Angaben unzutreffend sein, sind die Interessenten verpflichtet, dies längstens binnen 48 Stunden viadonau bekannt zu geben. Es sind jedoch keine Änderungen zulässig, die zu einem Austausch des Interessenten führen.
- Angebote, die unter dem Vorbehalt der Zustimmung eines Aufsichtsorganes (Aufsichtsrat, Gemeinderat, o.ä.) stehen, sind durch Einholung dieser Zustimmung und Zurücknahme des Vorbehalts zu verbessern. Juristische Personen oder Gebietskörperschaften, deren Liegenschaftsankäufe der Genehmigungspflicht eines Aufsichtsorganes (Aufsichtsrat, Gemeinderat, o.ä.) unterliegen, haben mit der Abgabe eines verbindlichen Angebotes ausdrücklich zu erklären, dass eine entsprechende Genehmigung vorliegt. Der Interessent hat den Verkäufer und viadonau diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Gemeinden, deren Liegenschaftsankäufe einer nachträglichen Genehmigungspflicht durch eine Landesbehörde („Gemeindeaufsicht“) unterliegen, haben auf diesen Umstand bei Abgabe des –im Sinne dieses Absatzes ansonsten verbindlichen– Angebotes ausdrücklich hinzuweisen.
- Der Verkäufer behält sich vor, unter Bedingung gestellte Angebote nicht zu berücksichtigen. Mit Legung eines verbindlichen Angebotes akzeptiert der Interessent diese Allgemeinen Geschäfts- und Vertragsbedingungen und die Bedingungen des Kaufvertragsentwurfs vollinhaltlich und verpflichtet sich, sollte sein Angebot nicht diesen Bestimmungen entsprechen oder unvollständig sein (so beispielsweise, wenn das Vorhandensein ausreichender Finanzierungs-

mittel nicht glaubhaft gemacht wurde oder ein Vorbehalt gesetzt wurde), dieses auf Aufforderung unverzüglich zu verbessern. Sollte der Interessent einer Aufforderung zur Verbesserung nicht nachkommen, behält sich der Verkäufer vor, das Angebot nicht weiter zu berücksichtigen und vom Interessenten ein nicht der richterlichen Mäßigung unterliegendes Reugeld in Höhe von 3% seines Angebotes zu fordern. Aus dem Umstand, dass der Verkäufer – unter Beachtung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgebotes – aufgrund besonderer Umstände trotz unterbliebener Verbesserung ein Angebot dennoch berücksichtigen sollte, entstehen den übrigen Bietern keine wie auch immer gearteten Ansprüche, weder gegen viadonau, noch gegen den Verkäufer.

- viadonau behält sich ausdrücklich vor, **nicht vollständige Angebote nicht zu berücksichtigen.**
- Durch die Unzulässigkeit, Undurchsetzbarkeit oder Unwirksamkeit einzelner in dieser Informationsmappe genannten Bestimmungen, wird die Gültigkeit der gesamten Informationsmappe nicht berührt. Unzulässige, undurchsetzbare oder unwirksame Bestimmungen sind durch solche zulässigen, durchsetzbaren und wirksamen Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn oder Zweck der betroffenen Bestimmung am ehesten entsprechen.

6 Geforderte Bestandteile des Interessentenantrags samt Angebot

Der Interessentenantrag samt Angebot muss aus folgenden Bestandteilen bestehen:

1. **Anschreiben**
2. **Nennung des Interessenten mit Namen, Adresse, E-Mail-Adresse und Geburtsdatum** bzw. bei juristischen Personen mit aktuellem Firmenbuchauszug und Nennung eines vertretungsbefugten Bevollmächtigten (Name, E-Mail-Adresse), welcher rechtsgültige Erklärungen für den Interessenten abgeben kann.
3. Erklärung des Interessenten, ob er als **Inländer oder Ausländer im Sinne der österreichischen Grundverkehrsgesetzgebung** gilt. Im Falle der Abgabe einer positiven Erklärung zur Inländer-eigenschaft, ist diese bei juristischen Personen durch Beifügung eines Firmenbuchauszugs (oder vergleichbare Informationen), bei natürlichen Personen durch Beifügung einer Kopie des Staatsbürgerschaftsnachweises zu belegen.
4. Rechtsgültige **Erklärung** des Interessenten betreffend Insolvenz und Liquidation (siehe unter Punkt [„Voraussetzungen für Interessenten \(Knock-Out-Kriterien\)“](#)).
5. Interessenten haben im Rahmen der Abgabe ihres Angebots glaubhaft zu machen, dass sie über ausreichende **Finanzierungsmittel** zum Erwerb der Liegenschaft verfügen. Hierzu geeignet sind insbesondere Kopien von – den Namen des Interessenten ausweisenden – Sparbüchern, Konto- und Depotauszügen sowie entsprechende Bestätigungen und Bonitätsauskünfte von Banken, wobei auch andere geeignete Bonitätsbescheinigungen vorgelegt werden können.
6. Bei Angebotslegung eines Interessentenkonsortiums haften grundsätzlich alle Interessenten solidarisch, soweit der Verkäufer – bei Vorliegen sonstiger ausreichender Sicherheiten – nicht ausdrücklich auf eine solche Solidarhaftung verzichtet. Wird das Angebot eines Interessenten durch einen berufsmäßigen Parteienvertreter oder einen sonstigen Vertreter erstattet, ist im Rahmen der Angebotsabgabe der vollständige Name des Auftraggebers bekanntzugeben und eine schriftliche Vollmacht vorzulegen.
7. Interessenten haben eine **Zustellanschrift** anzugeben, unter welcher sie nach Angebotslegung Mitteilungen erhalten können.
8. Der Interessent hat im Interessentenantrag unabhängig von der Unterfertigung des Angebots immer einen **Bevollmächtigten** namhaft zu machen.
9. **Angabe der Höhe des gebotenen Kaufpreises in EUR.**
10. Der Interessentenantrag ist vom Bieter unter lesbarer Angabe des Namens **zu unterfertigen**.

7 Angebotslegung durch Gründer, mehrere Personen oder Vertreter

- Wenn die Angebotslegung für eine in Gründung befindliche Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgt, ist dies von den handelnden Personen im Zuge der Angebotslegung ausdrücklich offenzulegen und ist das Anbot von den handelnden Personen für die in Gründung befindliche Gesellschaft als Interessent zu unterfertigen im Sinne obiger, unter Punkt „[Abgabe des Interessentenantrags samt Angebot](#)“ genannter Bedingungen. Die für die in Gründung befindliche Gesellschaft handelnden Personen verpflichten sich mit Angebotslegung solidarisch mit dem Interessenten, sodann als ins Firmenbuch eingetragene Gesellschaft, für alle sich aus dem vertraglichen und vorvertraglichen Verhältnis zwischen dem Interessenten/Käufer und dem Verkäufer ergebenden Pflichten zu haften, wenn der Interessent nach Eintragung ins Firmenbuch die vor Eintragung im Namen der Gesellschaft eingegangene Verpflichtung gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs 2 des Gesetzes vom 6. März 1906, über Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH-Gesetz – GmbHG), StF: RGBl. Nr. 58/1906, übernommen hat. Vor der Eintragung der in Gründung befindlichen Gesellschaften haften die für sie Handelnden persönlich zur ungeteilten Hand (Gesamtschuldner).
- Dem Angebot der für die in Gründung befindliche Gesellschaft verpflichtend handelnden Personen ist eine sogenannte „harte Patronatserklärung“ (die insbesondere eine rechtliche Verpflichtung zum Entstehen für die Verbindlichkeiten aus dem vertraglichen und vorvertraglichen Verhältnis zwischen Interessent und Verkäufer zu begründen hat) für die in Gründung befindliche Gesellschaft beizulegen. Ferner hat sich die Finanzierungszusage auch auf die in Gründung befindliche Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu beziehen.
- Wenn das höchste Gebot durch zwei oder mehrere natürliche oder juristische Personen gemeinsam abgegeben wird, so erwerben sie das Miteigentum entsprechend der von ihnen bekanntzugebenden Miteigentumsquoten. Werden keine Miteigentumsquoten bekanntgegeben, erwerben sie es zu gleichen Teilen. Sie haften dem Verkäufer jedenfalls solidarisch.
- Wird das Angebot eines Interessenten durch einen Vertreter (auch berufsmäßigen Parteivertreter) gestellt, ist der vollständige Name des Auftraggebers bekannt zu geben und eine schriftliche Vollmacht vorzulegen.

8 Kaufpreiszahlung, Bindung, Rücktritt und Schadenersatz

- Sollte der Käufer, aus welchem Grund auch immer, den **Kaufpreis nicht innerhalb von 14 Werktagen ab Abschluss der Bestpreisermittlung** kostenfrei unter Angabe des Zahlungsgrundes „Verkauf Liegenschaft KG Wildungsmauer“ auf das Konto des Bundesministeriums für Finanzen bei der BAWAG/PSK mit der IBAN: AT03 0100 0000 0505 0134, BIC: BUNDATWW, anweisen, kann der Verkäufer ohne Setzung einer Nachfrist durch einseitige Erklärung vom **Vertragsabschluss Abstand nehmen und vom Käufer Schadenersatz** in der Höhe des Kaufpreisausfalls und der allfällig entstehenden zusätzlichen Verwertungskosten begehren. Die erfolgte Einzahlung ist durch Vorlage der Durchführungsbestätigung des Kreditinstitutes vor Vertragsunterfertigung nachzuweisen.
- Auf Wunsch kann im Einvernehmen mit dem Verkäufer und nach Zustimmung des Bundesministers für Finanzen die Abwicklung des Kaufpreises über einen Treuhänder erfolgen, wobei die dafür anfallenden Kosten jedenfalls vom Käufer zu tragen sind und nur ein im Inland zugelassener Notar oder Rechtsanwalt als Treuhänder in Frage kommt.
- Im Falle des Ausfalls (nicht fristgerechten Einzahlung des Kaufpreises durch den ermittelten Käufer) gelten die hier genannten Bedingungen für den Interessenten mit dem der Höhe nach nächstfolgenden Gebot sinngemäß, wobei als Frist für die Einzahlung des Kaufpreises 14 Tage ab Verständigung durch den Verkäufer bzw. viadonau als vereinbart gelten.
- Interessenten sind an ihre Angebote jedenfalls und unabhängig davon, zu welchem Ergebnis die Auktion führt und ob der Interessent an dieser teilnimmt, **3 Monate nach dem Datum der Versteigerungsverhandlung gebunden**. Sollte keine Auktion stattfinden, beginnt diese Bindungsfrist mit Beginn des auf den letzten Tag, bis zu dem Angebote abgegeben werden können, folgenden Tages. Für die Rechtzeitigkeit der Übersendung der Annahmeerklärung durch den Verkäufer ist das Datum der Postaufgabe maßgeblich.

9 Immobilienertragsteuer

- Gemäß § 30b Abs 1 iVm Abs 1a des Bundesgesetzes vom 7. Juli 1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988) StF: BGBl. Nr. 400/1988 idgF (EStG 1988) ist für Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen im Falle der Selbstberechnung eine auf volle Euro abzurundende Steuer in Höhe von 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten (Immobilienertragsteuer). Die Immobilienertragsteuer ist spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu leisten.
- Gemäß § 30c Abs 2 EStG 1988 haben Parteienvertreter, die eine Selbstberechnung gemäß § 11 des Grunderwerbsteuergesetz 1987 – GrEStG 1987 vornehmen, gleichzeitig dem für den Steuerpflichtigen zuständigen Finanzamt mitzuteilen, wenn aus dem zugrundeliegenden Erwerbsvorgang Einkünfte gemäß § 2 Abs 3 Z 1 bis 3 oder 7 EStG 1988 erzielt werden (Z 1), und diesfalls die Immobilienertragsteuer gemäß § 30b Abs 1 EStG 1988 auf Grund der Angaben des Steuerpflichtigen selbst zu berechnen (Z 2).
- § 30c Abs 3 EStG 1988 bestimmt, dass die Parteienvertreter die selbstberechnete Immobilienertragsteuer gemäß § 30b Abs 1 EStG 1988 zu entrichten haben und für deren Entrichtung haften.
- Festgehalten wird, dass die Immobilienertragsteuer selbst, grundsätzlich vom Verkäufer zu tragen ist, weil Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen besteuert werden. **Der Käufer verpflichtet sich gegenständlich jedoch, sowohl die Kosten für die Selbstberechnung und Abführung der Immobilienertragsteuer, als auch die Immobilienertragssteuer an sich, gemeinsam mit der Grunderwerbsteuer zu übernehmen.** Insbesondere ist der Käufer für die korrekte Berechnung und fristgerechte sowie vollständige Abführung der Immobilienertragsteuer an das zuständige Finanzamt verantwortlich. Sofern sich der Käufer eines Parteienvertreters bedient, wird ausdrücklich auf dessen Verpflichtung gemäß § 30c Abs 3 EStG 1988, die selbstberechnete Immobilienertragsteuer gemäß § 30b Abs 1 EStG 1988 zu entrichten und dafür zu haften, hingewiesen. Allfällige Folgen der nicht korrekten Berechnung oder Entrichtung der Immobilienertragsteuer sind ebenso vom Käufer zu tragen.
- Der Käufer verpflichtet sich somit, im Wege des von ihm beauftragten, in Österreich zugelassenen **Notars oder Rechtsanwaltes (Vertragserrichter)**, die Immobilienertragsteuer **selbst zu berechnen** und auf die Körperschaftssteuer-Nr. des Verkäufers, das ist das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK), Steuer Nummer 09-5330262, **rechtzeitig und vollständig abzuführen.**
- Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage ist die Überwälzung der Immobilienertragssteuer auf den Käufer entsprechend zu berücksichtigen (EstR 6655a).

10 Zeitplan

Nachfolgende Angaben erfolgen **unverbindlich** und können jederzeit von viadonau abgeändert werden.

Aktivität	Zeitraumen
<p>Veröffentlichung der Interessentensuche</p> <p>Unterlagen können unter folgender Website der viadonau elektronisch bezogen werden:</p> <p>www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen</p>	<p>ab 27.6.2022</p> <p>bis 5.10.2022, 12:00 Uhr</p>
<p>Besichtigung des gegenständlichen Areals</p>	<p>bis 15.9.2022</p>
<p>Fragen können über das Online-Formular „Frage stellen“ auf der viadonau-Website eingebracht werden:</p> <p>www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen/frage-stellen</p>	<p>bis 20.9.2022, 12:00 Uhr</p>
<p>Beantwortung der Fragen über die viadonau-Website:</p> <p>www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen</p>	<p>bis 28.9.2022, 12:00 Uhr</p>
<p>Abgabefrist für den Interessentenantrag samt Angebot (einlangend)</p> <p>www.viadonau.org/infrastruktur/liegenschaften/aktuelle-ausschreibungen/bewerbung-abgeben</p>	<p>5.10.2022, 12:00 Uhr</p>
<p>Bewertung und Reihung der Interessenten</p>	<p>bis 31.10.2022, 12:00 Uhr</p>
<p>Finale Information der Interessenten</p>	<p>bis 14.11.2022, 12:00 Uhr</p>
<p>Auktion</p>	<p>Nov/Dez 2022</p>
<p>Einholung der Genehmigungen</p>	<p>Q4 2022/Q1 2023</p>
<p>Vertragsunterfertigung, grundbücherliche Durchführung</p>	<p>Q1 2023</p>

11 Anhang

11.1 Musterkaufvertrag

KAUFVERTRAG

geschlossen zwischen

Republik Österreich (Oberste Schifffahrtsbehörde), vertreten durch das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Radetzkystraße 2, 1030 Wien,

im Folgenden kurz „Verkäufer“ genannt,

und

....., (Name/Geb.-Dat./ Adresse/FB-Nummer u. FB-Gericht),

im Folgenden kurz „Käufer“ genannt,

wie folgt:

1. Kaufgegenstand

Die Republik Österreich (Oberste Schifffahrtsbehörde) ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 182, Katastralgemeinde 05115 Wildungsmauer, bestehend aus dem Grundstück 249/36.

Den Kaufgegenstand bildet die Liegenschaft EZ 182, KG 05115 Wildungsmauer, im katastralen Ausmaß von insgesamt circa 1.457 m² mit dem darauf errichteten Haus (**ehemaliges Dienstgebäude der Schifffahrtsaufsicht Wildungsmauer**) mit der Anschrift Donaustraße 68, 2403 Wildungsmauer. Der Grundbuchstand lautet wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 05115 Wildungsmauer EINLAGEZAHL 182
 BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

 Letzte TZ 2827/2021
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
249/36		GST-Fläche *	1457	
		Bauf.(10)	186	
		Gärten(10)	1271	Donaustraße 68

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 1 a gelöscht

STRENG VERTRAULICH / Seite 1 von 9

***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Republik Österreich (Oberste Schifffahrtsbehörde)
ADR: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie, Radetzkystraße 2, Wien 1030
a 526/1957 Kaufvertrag 1955-11-29 Eigentumsrecht
b 1872/2021 Adressenänderung
***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2. Kaufpreis

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt € xxx (in Worten: Euro xxx). Im Kaufpreis ist keine Umsatzsteuer enthalten und wird vom Verkäufer auch keine vorgeschrieben.

Die Kaufpreisermittlung erfolgte im Wege eines transparenten und strukturierten Bieterverfahrens, aus dem der Käufer als Meistbieter hervorging.

Der Kaufpreis wurde vom Käufer kostenfrei unter der Bezeichnung „Verkauf Liegenschaft KG Wildungsmauer“ vor Vertragsunterfertigung durch den Verkäufer auf das Konto des Bundesministeriums für Finanzen bei der BAWAG-PSK, BIC BUNDATWW, IBAN AT 03 0100 0000 0505 0134 (Bundesvermögen) einbezahlt und diese Einzahlung durch Vorlage der Durchführungsbestätigung des überweisenden Kreditinstitutes bei Vertragsunterfertigung nachgewiesen.

Dem Käufer ist der wahre Wert des Kaufgegenstandes, insbesondere auf Grundlage des unter Punkt “5. Gewährleistung” genannten Gutachtens, bekannt und er 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 des Käufers 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 und diese Anfechtung sohin ausgeschlossen wird. Sollten diese Voraussetzungen dennoch gegeben sein, wofür freilich kein Anhaltspunkt vorliegt, erklärt der Käufer weiters, die Sache aus besonderer Vorliebe um einen außerordentlichen Wert zu übernehmen.

Wenn zwei oder mehrere natürliche oder juristische Personen den Kaufgegenstand gemeinsam kaufen, erwerben sie das Miteigentum entsprechend der von ihnen bekanntzugebenden

STRENG VERTRAULICH / Seite 2 von 9

Miteigentumsquoten. Werden keine Miteigentumsquoten bekanntgegeben, erwerben sie ihn zu gleichen Teilen. Sie haften dem Verkäufer jedenfalls solidarisch.

3. Nachbesserungsklausel

Sollte ab Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages innerhalb einer Frist von 20 Jahren eine Umwidmung von Teilen der Fläche oder auch als Ganzes erfolgen oder der Kaufgegenstand durch Maßnahmen, die einer Umwidmung gleichkommen, eine Wertsteigerung erfahren, verpflichtet sich der Käufer binnen 4 Wochen nach Vorschreibung durch den Verkäufer einen entsprechenden Differenzbetrag zum Kaufpreis (wertgesichert auf Basis des VPI 2020, Basismonat ist der Monat des Abschlusses des vorliegenden Vertrages) gemäß Punkt 2 dieses Vertrages zu bezahlen. Die Höhe der Kaufpreinsnachzahlung beträgt 50% der Wertsteigerung des Kaufgegenstandes und ist von einem von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestimmenden gerichtlich zertifizierten Sachverständigen abschließend zum Stichtag der rechtskräftigen Umwidmung für beide Vertragsteile verbindlich festzustellen. Sollten sich die Parteien auf keinen Sachverständigen einigen können, wird der Verkäufer den Nachbesserungsbetrag ermitteln und dem Käufer vorschreiben. Die Kosten des Sachverständigen sind vom Käufer zu tragen. Der Käufer verpflichtet sich, jedenfalls den Verkäufer über eine rechtskräftige Umwidmung der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft oder Teilen davon nachweislich und unverzüglich zu informieren.

Auch im Falle der Weiterveräußerung innerhalb der nächsten 20 Jahre ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrages zu einem um 20 % über dem Kaufpreis (wertgesichert auf Basis des VPI 2020, Basismonat ist der Monat des Abschlusses des vorliegenden Vertrages) liegenden Weiterveräußerungserlöses ist eine Nachbesserung zum Kaufpreis zu zahlen. Die Nachbesserung beträgt 50 % der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und dem Kaufpreis. § 1069 ABGB gilt sinngemäß.

Die Nachbesserungen bei Umwidmung bzw. Weiterveräußerung gelten kumulativ. Während des Nachbesserungszeitraumes kann es auch zur mehrfachen Nachbesserung kommen, wobei zwischenzeitige Nachbesserungen zu berücksichtigen sind.

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

Der Käufer hat die Verpflichtungen dieser Nachbesserungsvereinbarung unter Aufrechterhaltung seiner solidarischen Haftung auf sämtliche Teil- oder Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum an den kaufgegenständlichen Grundstücken zu überbinden. Der Käufer haftet dem Verkäufer für jenen Schaden, der dem Verkäufer aus einer vom Käufer unterlassenen Überbindung der Nachbesserungsvereinbarung auf allfällige Teil- oder Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum an den kaufgegenständlichen Grundstücken oder einer Verletzung der Bekanntgabepflicht entsteht.

STRENG VERTRAULICH / Seite 3 von 9

Verletzt der Käufer eine ihn treffende Bekanntgabe- und/oder Überbindungspflicht, gilt für jeden Verstoß eine Konventionalstrafe in Höhe von EUR 5.000,- (in Worten: fünftausend Euro) als vereinbart (wertgesichert nach dem VPI 2020, Basismonat ist der Monat des Abschlusses des vorliegenden Vertrages). Der Käufer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Möglichkeit der Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche durch den Verkäufer aus einer allfälligen Verletzung einer den Käufer treffenden Bekanntgabe- und/oder Überbindungspflicht unberührt bleibt.

Die Beweislast für die ordnungsgemäße Meldung und/oder Überbindung trifft den Käufer.

4. Übergabe und Übernahme

Der Verkäufer verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt den unter Punkt 1 dieses Vertrages bezeichneten Kaufgegenstand wie er liegt und steht und wie der Verkäufer den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war, im gegenwärtigen Zustand, mit allem sachlichen und rechtlichen Zubehör sowie allen Ein- und Aufbauten, welche der Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mitübernimmt. Der Käufer hat den Verkäufer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Die Übergabe des Kaufgegenstandes mit Last, Vorteil, Zufall und Gefahr gilt mit Ablauf des Tages, an dem dieser Vertrag allseits unterfertigt ist, als vollzogen.

Verrechnungsstichtag ist der auf die allseitige Vertragsunterfertigung Monatsletzte. Die im Folgemonat fällig werdenden Lasten und gebührenden Erträge gehen daher auf den Käufer über.

Die Vertragsparteien werden bis spätestens 1 Monat nach dem Verrechnungsstichtag ein Protokoll über die Übergabe und Übernahme aller die kaufgegenständliche Liegenschaft betreffenden verfügbaren Verwaltungsunterlagen und allfälliger Schlüssel errichten.

5. Gewährleistung und Schadenersatz

Der Käufer hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt; Lage, Beschaffenheit und Zustand des Kaufgegenstandes sowie der Sanierungsrückstau sind ihm ausdrücklich bekannt. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für eine bestimmte oder unbestimmte physische Beschaffenheit, einen bestimmten oder unbestimmten Zustand, eine bestimmte Gesamtenergieeffizienz oder eine Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes, für die Richtigkeit der angegebenen Flächenausmaße sowie für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Altlasten und Bodenkontaminationen.

STRENG VERTRAULICH / Seite 4 von 9

Es wird explizit darauf hingewiesen und der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass sich das vorhandene Gebäude neben der natürlichen Altersabnutzung auch in einem schlechten Bau- und Erhaltungszustand befindet, generalsanierungsbedürftig ist und die Gemeinde Scharndorf mit Bescheid vom 28.4.2015, Betreff: Nutzungsverbot, ein Benutzungsverbot verhängt hat. Das Gebäude ist wirtschaftlich abbruchreif, der Hang, auf dem sich das Gebäude befindet, rutscht bzw. ist aufgrund des geotechnischen Untergrunds in dauernder Bewegung, was insbesondere zu Setzungsschäden führt. Der Käufer ist in Kenntnis des geotechnischen Gutachtens der 3P Geotechnik ZT GmbH zu GZ 2019-4035 vom 30.01.2020 und der in der Interessentenmappe beschriebenen Beschaffenheit des Verkaufsgegenstandes.

Etwaige Rechte oder Lasten Dritter werden vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen und hat der Käufer den Verkäufer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Der Verkäufer haftet jedoch dafür, dass der Kaufgegenstand frei von bücherlichen Geldlasten in das Eigentum des Käufers übergeht. Der Verkäufer leistet Gewähr dafür, dass alle bis zum Übergabestichtag des Kaufgegenstandes zu entrichtenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu den Fälligkeitsterminen fristgerecht bezahlt wurden.

Über die in den obigen Punkten angeführten Haftungen hinausgehende gesetzliche oder vertragliche Ansprüche können vom Käufer nicht geltend gemacht werden, es sei denn, dass ihm Mängel oder für den Vertragsabschluss wesentliche Umstände vom Verkäufer arglistig verschwiegen wurden oder der Verkäufer Mängel vorsätzlich oder so krass grob fahrlässig, dass dies dem Vorsatz gleichzustellen wäre, verursacht hat und der Käufer die Mängel weder kannte noch kennen musste.

6. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Der Käufer ist über die bestehende Flächenwidmung „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“ (Grundstück) und „Grünland – erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ (Gebäude) informiert und nimmt diese zur Kenntnis. Aufgrund dieser Widmung sind bauliche Maßnahmen nur eingeschränkt möglich.

7. Energieausweis

Das kaufgegenständliche Gebäude ist nicht beheizt oder gekühlt, somit nicht konditioniert. Es handelt sich somit nicht um ein Gebäude im Sinne des § 2 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) und besteht sohin keine Vorlage- und Aushändigungspflicht eines Energieausweises. Im Zuge einer Nachnutzung ist von umfassenden Umbau- und Sanierungsarbeiten auch im Hinblick auf die Heizungsanlage auszugehen. Die genauen Maßnahmen hängen von den tatsächlich möglichen Nachnutzungen und den Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren ab.

Da die Vorlage von Energieausweisen im konkreten Fall weder gesetzlich vorgeschrieben, noch wirtschaftlich oder zweckmäßig ist, wird dem Käufer kein Energieausweis vorgelegt.

8. Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und öffentliche Abgaben einschließlich der vom Kaufgegenstand zu entrichtenden Grunderwerb- sowie Immobilienertragsteuer, sowie die Grundbuchseinverleibungsgebühr hat der Käufer zu tragen. Die Kosten seiner rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil selbst zu tragen.

9. Immobilienertragsteuer

Der Käufer verpflichtet sich, im Wege des von ihm beauftragten in Österreich zugelassenen Notars oder Rechtsanwaltes (Vertragserrichters), die Immobilienertragsteuer selbst zu berechnen und auf die Körperschaftssteuer-Nr. des Verkäufers, das ist das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK), Steuernummer 09-5330262, rechtzeitig und vollständig abzuführen.

Die letzte entgeltliche Anschaffung des Kaufgegenstandes erfolgte vor dem 1.4.2002. Nach dem 31.12.1987 wurde der Kaufgegenstand nicht so umgewidmet, dass eine Bebauung erstmalig möglich ist, namentlich nicht von Grünland in Bauland. Die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der gemäß § 30b Abs 1a EStG 25%-igen Immobilienertragsteuer, welche durch den gegenständlichen Vertragsabschluss ausgelöst wird, ist daher gemäß § 30 Abs 4 Z 2 ESTG der Unterschiedsbetrag zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und den mit 86% dieses Veräußerungserlöses anzusetzenden Anschaffungskosten (d.h. 14% des Veräußerungserlöses). Die Immobilienertragsteuer beträgt daher 3,5% der Bemessungsgrundlage. Da der Käufer die Immobilienertragsteuer zu tragen hat, ist als Bemessungsgrundlage für die vom Vertragserrichter des Käufers abzuführende Steuer der Veräußerungserlös dividiert durch 0,965 heranzuziehen (EstR 6655a).

10. Grundverkehrserklärung

Der Käufer ist Deviseninländer. Die vertretungsbefugten Organe des Käufers erklären an Eides statt, dass der Käufer seinen satzungsgemäßen Sitz im Inland hat, sich sein Vermögen überwiegend in inländischem Besitz befindet und dass an ihm keine Ausländer im Sinne des NÖ Grundverkehrsgesetzes überwiegend beteiligt sind.

STRENG VERTRAULICH / Seite 6 von 9

Da das katastrale Flächenausmaß des Grundstückes 3.000 m² nicht übersteigt, gehen die Parteien davon aus, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft gemäß § 5 Abs 1 Z 7 des NÖ. GVG 2007, LGBl. 6800-0, genehmigungsfrei ist.

Sollte die Veräußerung des Kaufgegenstandes dennoch einer Genehmigung bedürfen, so ist diese vom Käufer auf dessen Kosten, Verantwortung und Risiko fristgerecht nach dem NÖ GVG 2007 einzuholen und steht der Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde.

Der Käufer erklärt weiters, dass er den Verkäufer für die Nichteinhaltung des NÖ GVG 2007, insbesondere die Nichteinholung der allenfalls erforderlichen Genehmigung, schad- und klaglos hält.

11. Grundbuch

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, innerhalb von 3 Monaten ab Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages um Einverleibung seines Eigentumsrechtes im Grundbuch beim zuständigen Grundbuchsgericht anzusuchen.

Sämtliche auf Grund dieses Vertrages vorzunehmenden Grundbuchshandlungen dürfen nur gleichzeitig beantragt und bewilligt werden. Der Käufer wird ermächtigt, die grundbücherliche Durchführung hinsichtlich sämtlicher auf Grund dieses Vertrages vorzunehmender Grundbuchshandlungen zu veranlassen. Sollte diese Frist nicht eingehalten werden, behält sich der Verkäufer vor, selbst das Grundbuchsgesuch um Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers auf dessen Kosten bei Gericht einzubringen.

Der Verkäufer wird sich bemühen, jene Informationen, die ihm bis zur Verbücherung des Eigentumsrechtes des Käufers als bürgerlicher Eigentümer des Kaufgegenstandes zugehen, möglichst umgehend an den Käufer weiterzuleiten, er übernimmt jedoch für allfällige Rechtsnachteile, die aus nicht bzw. nicht rechtzeitig erfolgter Weiterleitung von Informationen oder Unterlagen resultieren, soweit nicht vorsätzliches oder so krass grob fahrlässiges Verschulden vorliegt, dass dies dem Vorsatz gleichzuhalten wäre, keinerlei Haftung.

12. Versicherungsverträge

Der Verkäufer erklärt, dass hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaft keine Versicherungsverträge bestehen und auch bis zum Zeitpunkt der Übergabe keine Versicherungsverträge hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaft abgeschlossen werden.

STRENG VERTRAULICH / Seite 7 von 9

13. Aufsandungserklärung

Der Verkäufer erteilt seine ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf seine Kosten, ob dem im Punkt 1. angeführten Kaufgegenstand das Eigentumsrecht für den Käufer

[Name, Firmenbuchnummer/Geburtsdatum]

[Anschrift, Postleitzahl]

im Grundbuch einverleibt werden kann.

14. Rechtsnachfolge

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beiderseits auf allfällige Rechtsnachfolger über.

Der Käufer verpflichtet sich, im Falle der Veräußerung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft die in diesem Vertrag übernommenen Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger im Eigentum an dieser Liegenschaft zu überbinden und diesen vertraglich zu verpflichten, auch seinerseits im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft für die Überbindung der übernommenen Rechte und Pflichten gegenüber Rechtsnachfolgern vorzusorgen. Der Verkäufer ist von einem Eigentumswechsel umgehend zu verständigen.

15. Salvatorische Klausel

Durch die Unzulässigkeit, Undurchsetzbarkeit oder Unwirksamkeit einzelner vertraglicher Bestimmungen, wird die Gültigkeit des Gesamtvertrages nicht berührt. Unzulässige, undurchsetzbare oder unwirksame Bestimmungen sind durch solche zulässigen, durchsetzbaren und wirksamen Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn oder Zweck der betroffenen Bestimmung am ehesten entsprechen.

16. Zustandekommen des Kaufvertrages

Die Bindung des Verkäufers tritt erst mit grundbuchsfähiger Fertigung des Kaufvertrages durch den Verkäufer ein.

STRENG VERTRAULICH / Seite 8 von 9

17. Vertragsausfertigung

Der vorliegende Kaufvertrag wird auf Kosten des Käufers in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält.

18. Schriftformgebot, Rechtswahl

Die Vertragsparteien vereinbaren Schriftform. Etwaige mündliche Nebenabreden treten – sofern solche bestehen – mit Unterfertigung dieses Vertrages außer Kraft. Allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages erlangen nur dann Gültigkeit, wenn sie von beiden Seiten schriftlich unter gegenseitiger Unterfertigung festgehalten worden sind, wobei auf Seiten des Verkäufers zusätzlich die dort erforderlichen Genehmigungen und Ermächtigungen vorliegen müssen. Das Erfordernis der Schriftform gilt auch für ein allfälliges Abgehen von der in diesem Vertrag getroffenen Schriftformvereinbarung.

Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts.

....., am

....., am

**Republik Österreich (Oberste
Schiffahrtsbehörde),**
vertreten durch das
**Bundesministerium für Klimaschutz,
Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation
und Technologie**
als Verkäufer

.....
als Käufer

11.2 Geotechnisches Gutachten GZ 2019-4035 der 3P Geotechnik ZT GmbH vom 30.1.2020

3P
GEOTECHNIK
WIEN TIROL VORARLBERG LIECHTENSTEIN

Geotechnisches Gutachten

Version 1.1

Donaustraße 68 2403 Wildungsmauer

erstellt für:
**Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
Oberste Schifffahrtsbehörde
Abteilung IV/W 2 – Schifffahrt – Technik und Natur
Radetzkystraße 2
A-1030 Wien**

Wien, 30. Jänner 2020

GZ: 2019-4035

K:\Projekte\2019\4035-Wildungsmauer-Donaustr68\Abgabe\Donaustr.68_GA_Jan20.docx

3P Geotechnik ZT GmbH A-1120 Wien Eichensstraße 20 . Austria	T +43/1/810 14 00-0 F +43/1/810 14 00-20 office@3pgeo.com	FN 135882b UID: ATU 39793407 www.3pgeo.com	Firmensitz: Wien Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien
--	---	--	---



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	1
2.	Grundlagen	2
3.	Sachverhalt	3
4.	Untergrundverhältnisse	4
4.1.	Geologische Situation	4
4.2.	Bodenerkundung	4
4.3.	Schichtenaufbau	5
4.4.	Bodenbeschreibung	6
4.5.	Ergebnisse Drucksondierungen	8
4.6.	Grundwasserverhältnisse	9
5.	Zusammenfassung der Situation	10
6.	Schlussfolgerung	11
7.	Anhang	13
7.1.	Lageskizze der Bodenaufschlüsse	13
7.2.	Fotodokumentation Begehung 04.12.2019	14
7.3.	Bohrprofile	15
7.4.	Fotodokumentation Bohrung	16
7.5.	Baggerschürfe	17
7.6.	Fotodokumentation Baggerschürfe	18
7.7.	Ergebnisse Drucksondierungen	19
7.8.	Auszug NÖ-Atlas HQ30	20
7.9.	Auszug NÖ-Atlas HQ100	21
7.10.	Auszug NÖ-Atlas HQ300	22
7.11.	Pegelstände Donau	23

1. ALLGEMEINES

An der Donaustraße 68, A-2403 Wildungsmauer befindet sich auf dem Grundstück Nr. 249/36 ein altes Strommeisterhaus, welches ca. im Jahre 1957 erbaut wurde. Das Gebäude ist zurzeit nicht bewohnt.

Das Bestandsgebäude ist in Hanglage gebaut und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem Dachgeschoss. Weiters befindet sich im östlichen Bereich des gegenständlichen Grundstücks das Pegelhaus der Pegelstelle Wildungsmauer.

Das Grundstück befindet sich an einem Prallhang am südlichen Donauufer. Die Geländeoberkante im Grundstücksbereich fällt von Süden in Richtung Norden ab und liegt zwischen Kote ca. 153,1 m ü.A. bis 146,1 m ü.A.

- Auftraggeber: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie – Oberste Schifffahrtsbehörde
Abteilung IV/W 2 – Schifffahrt – Technik und Natur
Radetzkystraße 2
A-1030 Wien
- Vertreten durch: viadonau
Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH
Donau City 1
A-1220 Wien
- Auftragsumfang: Wegen Setzungsschäden (große Risse) wurde unser Büro mit der Durchführung von Bodenuntersuchungen und Erstellung eines geotechnischen Gutachtens zur Beurteilung der Sachlage sowie der notwendigen Sanierungsmaßnahmen bzw. Hangsicherung beauftragt.

2. GRUNDLAGEN

Folgende Grundlagen stehen für die Beurteilung zur Verfügung:

- [1] Einreichpläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) vom 25.10.1955, erstellt von DI Hans Metzker, Neulerchenfelderstr. 83, A-1160 Wien
- [2] Durchgeführte Bodenuntersuchungen:
 - 3 Baggerschürfe ausgeführt am 04.12.2019 mit Aufnahme der Bodenschichten durch unser Büro
 - 2 Kernbohrungen ausgeführt am 04.12. und 05.12.2019 mit Aufnahme der Bodenschichten durch unser Büro
 - 3 Drucksondierungen ausgeführt am 06.12.2019
- [3] Online-Applikation Geologische Karte, Blatt 60 „Bruck an der Leitha“, M 1:50.000, herausgegeben von der Geologischen Bundesanstalt (03.12.2019)
- [4] Online-Applikation „NÖ-Atlas“ bezüglich mittleren Grundwasserständen, Hochwasserabflussbereichen, Geländehöhen (03.12.2019)
- [5] Auszug aus den hydrografischen Messstellen (eHYD), Homepage des Ministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus (03.12.2019)
- [6] Einschlägige Fachnormen
- [7] Fachliteratur

3. SACHVERHALT

Bei der Begehung des gegenständlichen Grundstückes am 04.12.2019 wurde festgestellt, dass das Bestandsgebäude offensichtlich zum Teil große Risse von teils mehreren Zentimetern Breite und mehreren Metern Länge aufweist. Weiters konnte bei der Begehung ein Versatz der Risse in Querrichtung von teils mehreren Zentimetern festgestellt werden.

Auf der Geländeoberfläche am Grundstück wurde keine Anriss- bzw. Abrisskanten aufgefunden.

Die asphaltierte Oberfläche vor dem Haus, an der Donauseite, hat sich um mindestens 15 cm gegenüber dem Haus abgesenkt.

Bei der Begehung der näheren Umgebung konnte aufgrund der Geomorphologie sowie aufgrund von eindeutigen Rissbildungen an Mauern von Nachbargrundstücken festgestellt werden, dass sich die Bewegungen des Hanges nicht ausschließlich auf den Bereich des gegenständlichen Grundstückes beschränken.

Gemäß der Online-Applikation der Geologischen Bundesanstalt für Massenbewegungen in Österreich sind in der Nebenortschaft Regelsbrunn (ca. 2 km in westlicher Richtung) im Jahr 2009 Hangbewegungen an einem besiedelten Hang dokumentiert worden.

Diese beschriebene Rutschung als auch das gegenständliche Grundstück befindet sich auf demselben Hang, welcher den Geländesprung zwischen den höhergelegenen, südlichen Deckenschottern zu den nördlich gelegenen Donauauen bilden. Dieser Geländesprung ist im gegenständlichen Bereich ca. 40 m hoch.

4. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE

4.1. Geologische Situation

Der geologischen Karte Blatt 60 „Bruck an der Leitha“ Maßstab 1:50.000, herausgegeben von der geologischen Bundesanstalt, kann entnommen werden, dass das Grundstück im Grenzbereich von Auen des Jüngeren Anteils der heutigen Talböden der Donau (Postglazial bis Jungpleistozän) sowie der miozänen Ablagerungen des Pannoniums zu liegen kommt.

Die Auböden der Donau bestehen oberflächennah zumeist aus sandigen, schluffigen Ablagerungen, die ortsüblich als Ausande bzw. Aulehme bezeichnet werden. Diese werden von quartären Kiesen unterlagert, die Träger eines freien Grundwasserkörpers sind.

Darunter folgen üblicherweise feinkörnige, miozäne Ablagerungen des Pannoniums (Wiener Tegel).

Die miozänen Ablagerungen des Pannoniums, aus welchem sich der Hang überwiegend zusammensetzt, bestehen zumeist aus Schluffen, Tonen und Sanden.

4.2. Bodenerkundung

Als Grundlage für die Erstellung dieses geotechnischen Gutachtens wurden in Abstimmung mit dem Vertreter des Auftraggebers folgende, direkte und indirekte Bodenaufschlüsse von derzeitiger Geländeoberkante ausgeführt:

- 3 Baggerschürfe mit einer Tiefe von bis zu ca. 2,7 m
- 2 Aufschlussbohrungen mit einer Tiefe von bis zu 12 m
- 3 Drucksondierungen mit einer Tiefe von bis zu ca. 19 m

Aufgrund der bestehenden Bebauung konnten die Bodenaufschlüsse nicht am ganzen Grundstück durchgeführt werden.

Die geplante Unterkante der Schürfe von ca. 5,0 m sowie die Fundamentunterkanten konnten aufgrund der Reichweite des beigestellten Baggers nicht erreicht werden.

In der Aufschlussbohrung KB2 trat in einer Tiefe von 11,0 m bis zur Endtiefe von 12,0 m unter Geländeoberkante ein Kernverlust auf.

Der Untergrundaufbau mit der Darstellung der angetroffenen Bodenschichten sowie die Lage der Erkundungsstellen sind dem Anhang zu entnehmen. Die einzelnen Aufschlusspunkte wurden hinsichtlich ihrer Lage und Höhe in Bezug auf die Geländeoberkante geodätisch nicht eingemessen.

4.3. Schichtenaufbau

Aus den vorliegenden Bodenaufschlüssen ist der Bodenaufbau durch folgende Schichtabfolge gekennzeichnet:

- SCHICHT A: Anschüttung**
- SCHICHT B: Hanglehm**
- SCHICHT C: Aulehm**
- SCHICHT D: Donauschotter**
- SCHICHT E: Ton (Miozän)**

Die Bodenprofile liegen im Anhang bei.

Diese Schichtfolge fasst jeweils einzelne Bodenschichten zusammen, die zwar unterschiedliche Zusammensetzungen des Bodens aufweisen können, aber ähnliche bodenmechanische Eigenschaften haben.

Die bodenchemische Untersuchung und die Bestimmung der Eluatklassen ist nicht Gegenstand dieses beauftragten geotechnischen Gutachtens.

Bei den in diesem Gutachten angegebenen Zahlenwerten handelt es sich um „ca.-Angaben“.

4.4. **Bodenbeschreibung**

Schicht A (Anschüttungen)

Zu Oberst wurden zumeist Anschüttungen bestehend aus sandigen Kiesen vorgefunden. Die Anschüttungen reichen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,8 m in der Bohrung KB2 vor dem Haus.

Schicht B (Hanglehm)

Unterhalb der Anschüttungen der Schicht A wurden in der Aufschlussbohrung KB2 und im Schurf 2 im Bereich des nordwestlichen Hauseckes gering kiesige, gering sandige Tone aufgeschlossen. Die Konsistenz der Tone reicht von weich bis steif; die Farbe ist hellbraun bis grau.

Die Unterkante dieser Böden wurde mit der Aufschlussbohrung KB2 in einer Tiefe von ca. 7,8 m unter Geländeoberkante, entsprechend einer Kote von 140,2 m ü.A. aufgeschlossen.

Von der Zusammensetzung her dürfte es sich um Tone des Pannoniums handeln, welche vom Hang abgerutscht oder abgeschwemmt wurden. Die Beimengungen von Kieskörnern und die deutlich geringere Konsistenz gegenüber den Böden der Schicht E deuten jedenfalls darauf hin. Aufgrund der geringeren Konsistenz und der lockeren Lagerung (geringe Konsolidierung) sind diese Böden als setzungsempfindlich einzustufen.

Schicht C (Aulehm)

Unterhalb des Hanglehmes der Schicht B wurden in der Aufschlussbohrung KB2 gering kiesige, feinsandige Schluffe angetroffen. Die Konsistenz der Schluffe war steif; die Farbe dunkelbraun.

Diese Böden unterscheiden sich von den Hanglehmen der Schicht B durch eine sehr geringe Plastizität und der dunkelbraunen Farbe die auf organische Verunreinigungen hindeutet. Die Böden der Schicht C sind ebenfalls setzungsempfindlich.

Die Unterkante dieser Böden wurde mit der Aufschlussbohrung KB2 bis in einer Tiefe von ca. 9,7 m unter Geländeoberkante, entsprechend einer Kote von 138,3 m ü.A. aufgeschlossen.

Schicht D (Donauschotter)

In der Verlängerung des Schurfes S1 in Richtung Donau wurden unterhalb der Anschüttungen gering sandige bis sandige Kiese von überwiegend lockerer Lagerung aufgeschlossen. Die Farbe dieser sandigen Kiese variierte von hellbraun bis grau. Ortsüblich werden diese Kiese auch als Donauschotter bezeichnet.

Die Unterkante der Kiese der Schicht D wurde im Schurf „S1 verlängert“ bis 2,7 m Tiefe nicht aufgeschlossen.

In der Kernbohrung KB2 wurden Kiese erst in einer Tiefe von 9,7 m unterhalb der Aulehne der Schicht C angetroffen. Die Kiese sind in dieser Tiefe mit Schluffen und Tonen vermischt, welche vermutlich aus den Böden der Schicht B und C stammen. Ab ca. 11 m Tiefe wurden unterhalb dieser Kiese wieder feinkörnige Böden angetroffen. Der Kern konnte jedoch nicht gezogen werden.

Schicht E (Ton)

In den Schürfen S1 bergseitig und S3 sowie in der Aufschlussbohrung KB1 wurden unter einer maximal 1,0 m mächtigen Anschüttung graue bis graubraune, mit Muschelresten durchzogene Tone aufgeschlossen. Die Konsistenz dieser Tone ist steif und mit zunehmender Tiefe halbfest.

Die Unterkante der Tone konnte bis zur Endtiefe der Schürfe bei ca. 3,2 m bis 4,0 m unter Geländeoberkante bzw. bei der Aufschlussbohrung KB1 bis 10,0 m unter Geländeoberkante, entsprechend einer Kote von ca. 143,1 m ü.A., nicht aufgeschlossen werden.

Hinweise auf eine Gleitfläche konnte in den Bohrkernen zwar keine gefunden werden, sind aber nicht auszuschließen.

4.5. Ergebnisse Drucksondierungen

DS1, DS3

In den hangseitigen Drucksondierungen DS1 und DS3 wurden bis in Tiefen von 8 m (DS3) bis 11 m (DS1) Spitzenwiderstände von q_{10} zwischen 3 und 5 MPa gemessen. Gemäß der Bohrung KB1 handelt es sich hierbei um halbfeste Tone. Mit zunehmender Tiefe steigt der Spitzenwiderstand weiter auf 6 bis 8 MPa an.

In der Drucksondierung DS1 kommt es in ca. 15,3 m Tiefe zu einem deutlichen, kurzfristigen Abfall des Spitzenwiderstandes. Eine mögliche Gleitfläche in dieser Tiefe ist nicht ausgeschlossen.

DS2

Die Drucksondierung DS2 unterscheidet sich deutlich von den beiden anderen. Der Spitzenwiderstand ist hier reduziert und liegt überwiegend unter 2 MPa, oft auch nur unter 1 MPa.

In ca. 9,2 m Tiefe endet die Drucksondierung DS2 abrupt. Vermutlich handelt es sich hierbei um Steine, wie auch in der Bohrung KB2 in ähnlicher Tiefe angetroffen.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Drucksondierungen:

Damit bestätigen die Drucksondierungen die Bodenverhältnisse aus den Bohrungen. Im Bereich der Drucksondierungen DS1 und DS3 stehen unterhalb der Gründungssohle des Gebäudes miozäne Böden des Pannoniums bestehend aus halbfestem Ton an.

Im Bereich der Drucksondierung DS2 bzw. im Bereich der Bohrung KB2 stehen unterhalb der Gründungssohle nur steife, teils auch nur weiche Tone und Schluffe an. Die geringere Reibung zeigt ebenfalls, dass die Tone in diesem Bereich durch Bewegungen des Hanges gestört sind.

4.6. Grundwasserverhältnisse

Grundwasser wurde bei der durchgeführten Aufschlussbohrung KB2 in einer Tiefe von 9,8 m unter Geländeoberkante angebohrt und spiegelte auf 6,0 m unter Geländeoberkante auf. Das entspricht einer Kote von ca. 142,0 m ü.A.

Aufgrund der Nähe zur Donau kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel am gegenständlichen Grundstück mit dem Wasserstand der Donau korreliert.

Gemäß dem Auszug aus der Online-Applikation Donau River Information Services (DORIS) ist für die Pegelstelle Wildungsmauer ein 100-jährliches Hochwasser von 148,4 m ü.A. ein Mittelwasser von 142,4 m ü.A. und ein Regulierungsniederwasser von 141,1 m ü.A. angegeben. Damit liegt der derzeitige Grundwasserstand im Bereich der Bohrung KB2 knapp unter dem angegebenen Mittelwasser. Wie auch das Wasser der Donau, so kann auch das Grundwasser somit um ca. 7 m schwanken.

Der nächstgelegene Grundwasserpegel oberhalb der Böschungskante liegt im Bereich des Bahnhofes Petronell und hat die Nr. 305482. Gemäß der Online-Applikation eHYD liegt die Geländehöhe bei diesem Pegel auf 187,4 m ü.A. und das mittlere Grundwasser auf ca. 182,5 m ü.A. Damit liegt die Geländehöhe, als auch das Grundwasser oberhalb der Böschungskante um ca. 40 m höher. Hohe Grundwasserstände oberhalb bzw. innerhalb der Böschung können negative Auswirkungen auf die Hangstabilität haben.

Andere Angaben über langjährige Beobachtungen des Wasserspiegels mittels Beobachtungspegel aus der unmittelbaren Umgebung des Grundstückes sind uns nicht bekannt.

5. ZUSAMMENFASSUNG DER SITUATION

Das Bestandsgebäude unterliegt gemäß Rissbild gleichzeitig vertikalen, als auch horizontalen Verformungen. Zwei Ursachen sind dafür verantwortlich:

Unterschiedliche Setzungen:

Die vertikale Verformungskomponente wird verursacht durch die unterschiedlichen Gründungstiefen des Bestandsgebäudes.

Der südliche Gebäudebereich (an der Donaustraße) ist in die halfesten Tone des Miozäns gegründet, welche sich nur wenig setzen. Der nordwestliche Gebäudebereich ist in die steifen und teils weichen Bodenschichten des Hanglehms gegründet. Diese Hanglehme wurden vermutlich noch in junger Vergangenheit, knapp vor dem Bau des Hauses, durch Massenbewegungen, hervorgerufen durch die Erosion der Donau, aber auch durch Erosion infolge Niederschläge, über die Auböden der Donau abgelagert.

Durch die nachträgliche Konsolidierung dieser bindigen Böden kommt es zu sehr langfristigen Setzungen, die auch der abgesenkte Boden vor der Garageinfahrt und die Risse in diesem Bereich zeigen. Zum südlichen Teil des Gebäudes werden diese Setzungen als Setzungsdifferenzen wirksam.

Hangbewegungen:

Zusätzlich zu diesen großen Setzungsdifferenzen aufgrund der Gründung des Gebäudes in unterschiedlichen Bodenschichten muss im gegenständlichen Fall auch von einer großflächigen Rutschung, welche weit über das gegenständliche Grundstück hinausreicht, ausgegangen werden. Dies deuten zumindest die Risse auch im südlichen Teil des Gebäudes an.

Die geologischen, morphologischen und hydrogeologischen Verhältnisse des gesamten Hanges begünstigen jedenfalls Rutschungen.

So ist der Hangfuß vor der Donauregulierung durch Erosionsvorgänge am Prallhang der Donau erodiert worden, was zu Übersteilung des Hanges führte. Die höheren Grundwasserstände oberhalb des Hanges sowie Niederschlagswasser während längerer Niederschlagsperioden sind dann primär die Auslöser für Hangbewegungen.

Nach der Donauregulierung kann der Hangfuß zwar nicht mehr erodiert werden, die Stabilität des Hangfußes ist aber denn noch von den Wasserständen der Donau beeinflusst.

Im Niederwasser- bzw. Mittelwasserfall kann davon ausgegangen werden, dass die Hangfußstabilität durch die Auflast des Bodens gegeben ist. Im Hochwasserfall steht der anstehende Boden unter Auftrieb, wodurch die Hangfußstabilität geschwächt wird und eine Reaktivierung der Bewegungsprozesse des Hanges möglich sind.

Ein schnelles Absenken nach längeren Donauhochwässern kann auch zu Porenwasserüberdrücken führen, welche Massenbewegungen wieder begünstigen.

6. **SCHLUSSFOLGERUNG**

Aus geotechnischer Sicht wäre zur Sanierung des gegenständlichen Bestandsobjektes eine Tieferführung der Fundamente im nordwestlichen Teil des Gebäudes sowie Maßnahmen zur Sicherung des Hanges erforderlich.

Mögliche Sicherungsmaßnahmen:

- Tieferführung der Fundamente z. B. mittels DSV-Säulen, bei Erhalt des Bestandes
- Bohrpfähle für die Gründung eines neuen Gebäudes
- Großbohrpfähle für die Verdübelung des Hanges
- Anker
- Horizontale Entwässerungsbohrungen

Für eine Planung solcher Maßnahmen wären jedoch weitere Untersuchungen sowie die Überwachung des Hanges erforderlich:

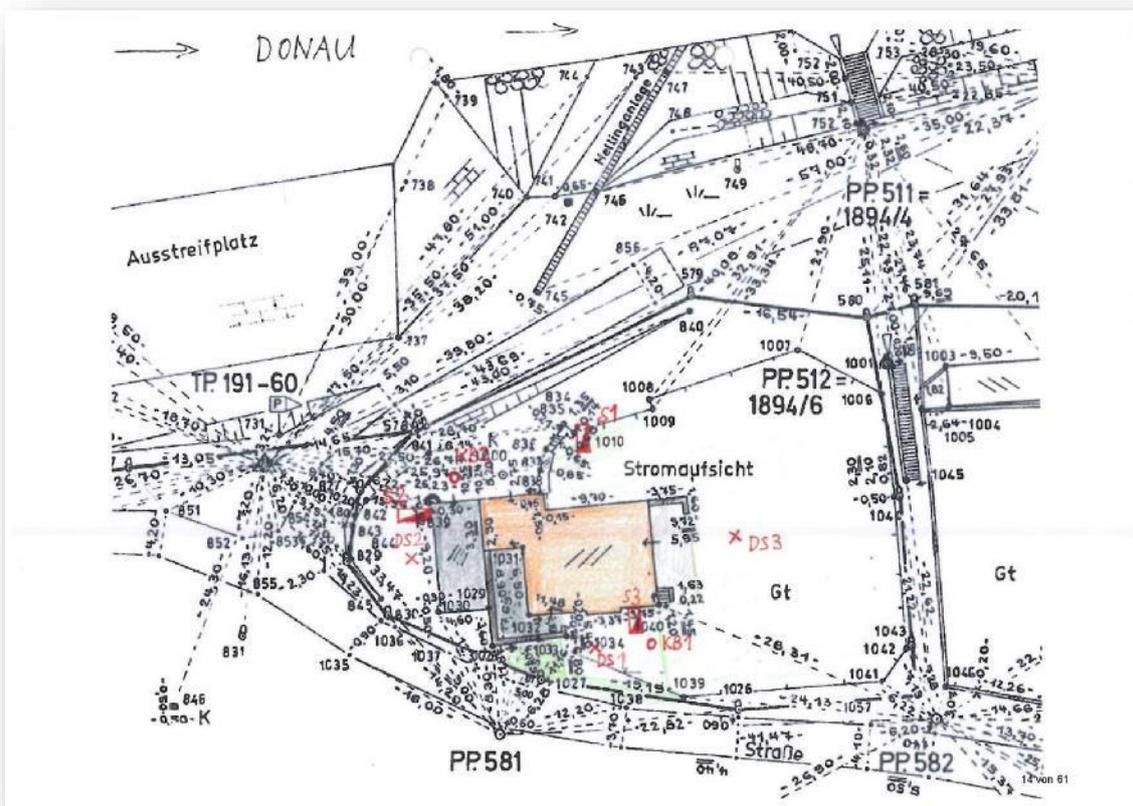
- Laufende geodätische Hangbeobachtung
- Tieferreichende Aufschlussbohrungen (> 20 m) ausgebaut als Inklinometer über den ganzen Hang verteilt
- Regelmäßige Messung der Inklinometer über einen Zeitraum von weit über einem Jahr

Aufgrund der zu erwartenden Kosten für die Überwachung des Hanges, weitere geotechnische Untersuchungen, Unterfangungsarbeiten und den baulichen Maßnahmen zur Hangsicherung sowie zur Sanierung des Objektes erscheint dies nach derzeitigem Wissensstand jedoch nicht wirtschaftlich zu sein.

Wien, 30. Jänner 2020

DI Sabine Hafenscherer
Ing. Harald Reiterer
3P Geotechnik ZT GmbH

- 7. ANHANG**
- 7.1. Lageskizze der Bodenaufschlüsse**



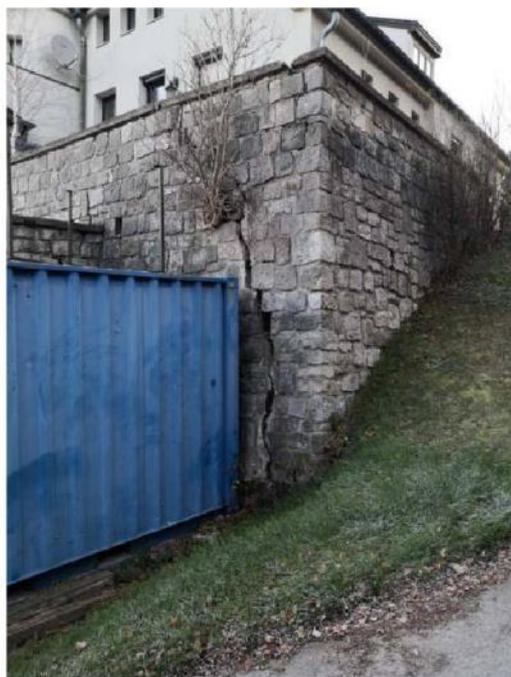
7.2. Fotodokumentation Begehung 04.12.2019

2019-4035 Donaustraße 68, 2403 Wildungsmauer



16 von 61

2019-4035 Donaustraße 68, 2403 Wildungsmauer



2019-4035 Donaustraße 68, 2403 Wildungsmauer



2019-4035 Donaustraße 68, 2403 Wildungsmauer



2019-4035 Donaustraße 68, 2403 Wildungsmauer



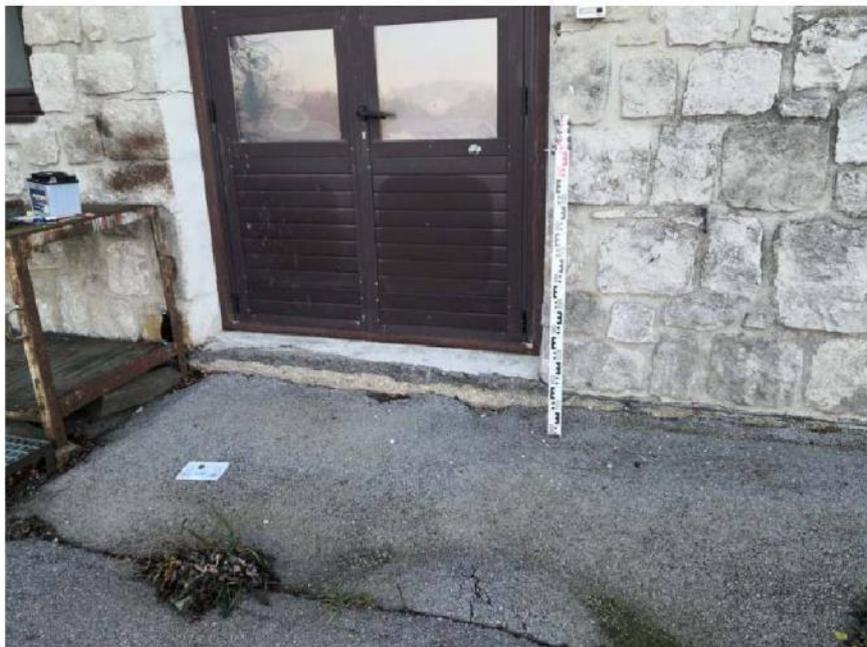
20 von 61

2019-4035 Donaustraße 68, 2403 Wildungsmauer



21 von 61

2019-4035 Donaustraße 68, 2403 Wildungsmauer



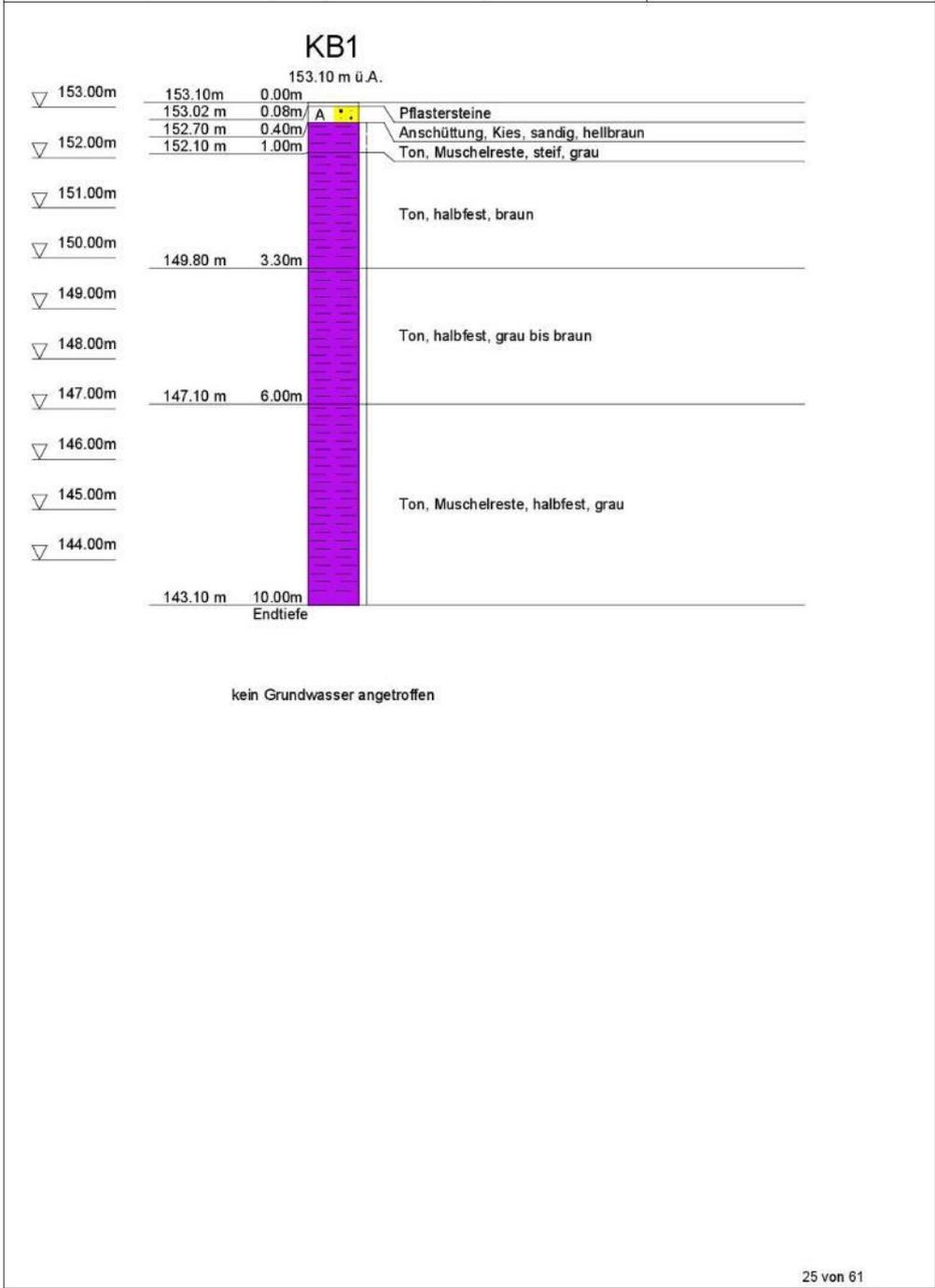
2019-4035 Donaustraße 68, 2403 Wildungsmauer

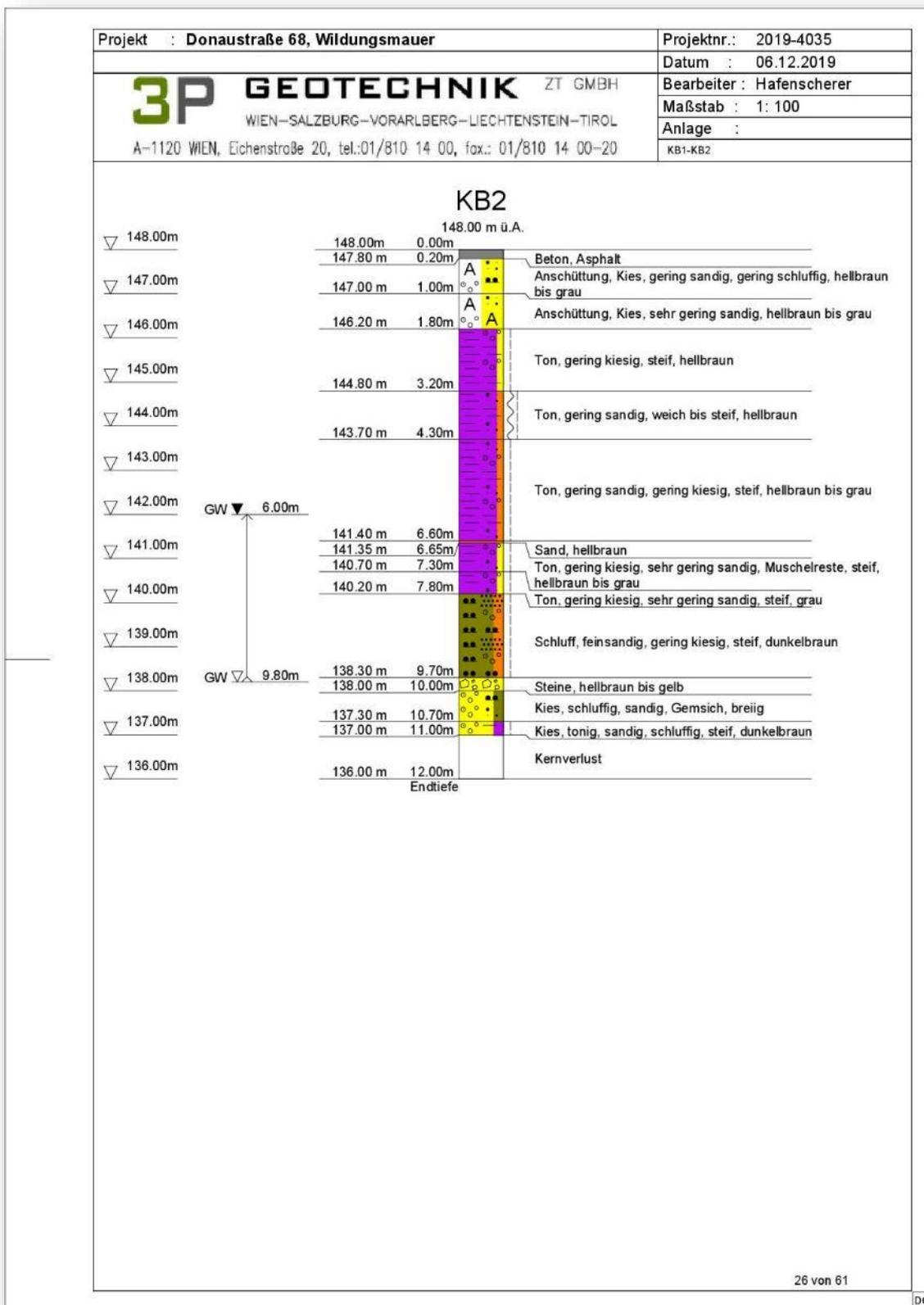


23 von 61

7.3. Bohrprofile

Projekt : Donaustraße 68, Wildungsmauer	Projektnr.: 2019-4035
 3P GEOTECHNIK ZT GMBH WIEN-SALZBURG-VORARLBERG-LIECHTENSTEIN-TIROL A-1120 WIEN, Eichenstraße 20, tel.:01/810 14 00, fax.: 01/810 14 00-20	Datum : 06.12.2019
	Bearbeiter : Hafenschärer
	Maßstab : 1: 100
	Anlage : KB1-KB2





7.4. Fotodokumentation Bohrung

2019-4035 Donaustraße 68, Wildungsmauer

KB1 0m - 4m



KB1 4m - 8m



KB1 8m - 10m



2019-4035 Donaustraße 68, Wildungsmauer

KB2 0m - 4m



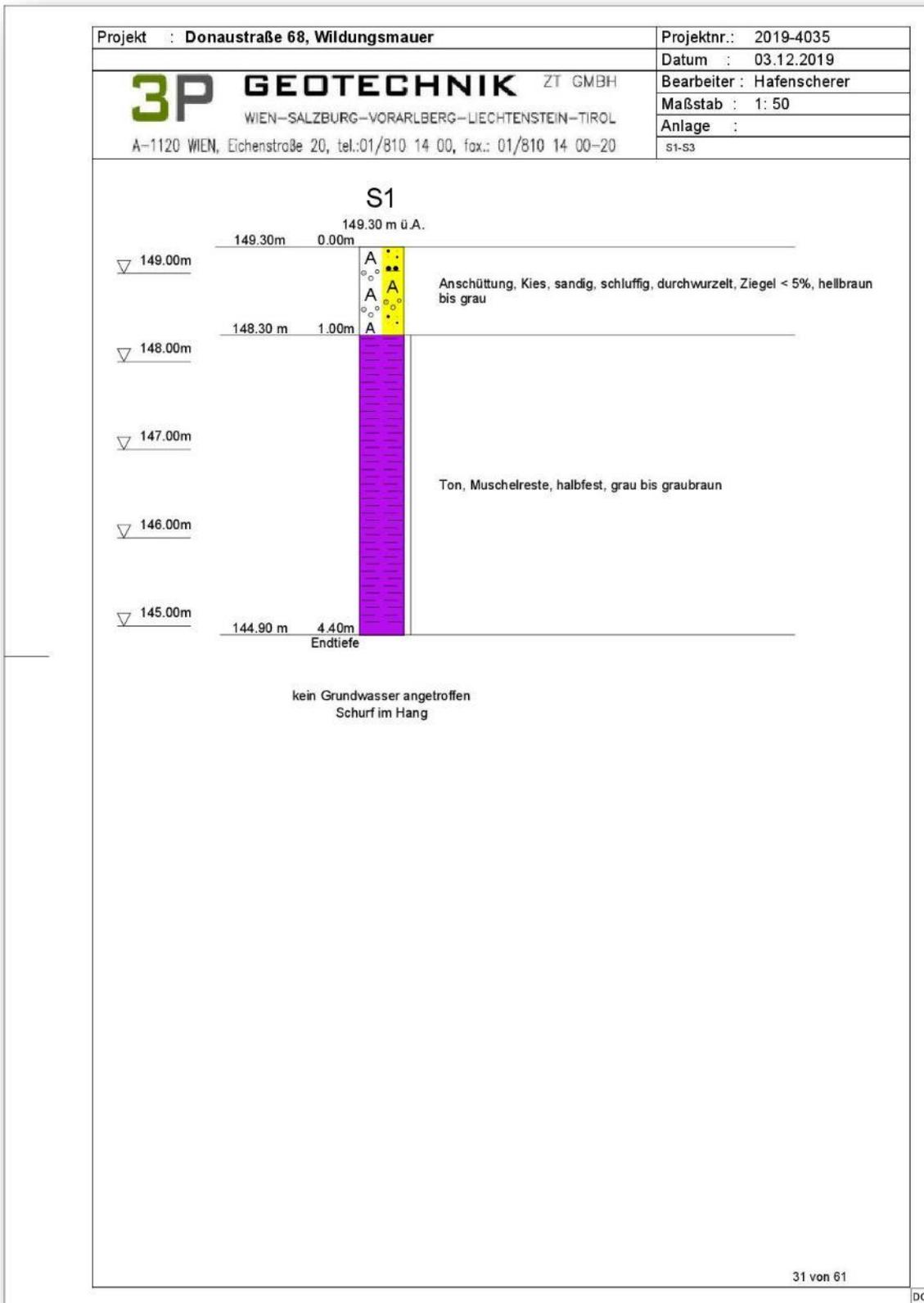
KB2 4m - 8m



KB2 8m - 12m

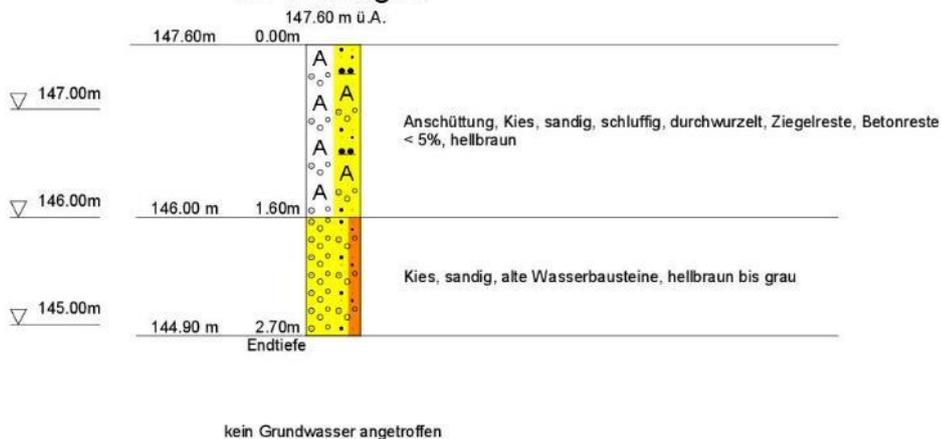


7.5. Baggerschürfe

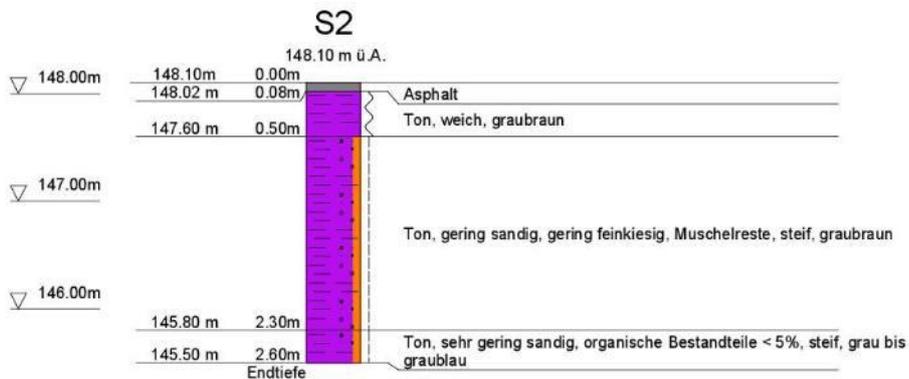


Projekt : Donaustraße 68, Wildungsmauer	Projektnr.: 2019-4035
 3P GEOTECHNIK ZT GMBH WIEN-SALZBURG-VORARLBERG-LIECHTENSTEIN-TIROL A-1120 WIEN, Eichenstraße 20, tel.:01/810 14 00, fax.: 01/810 14 00-20	Datum : 03.12.2019
	Bearbeiter : Hafenscherer
	Maßstab : 1: 50
	Anlage : s1-S3

S1 verlängert

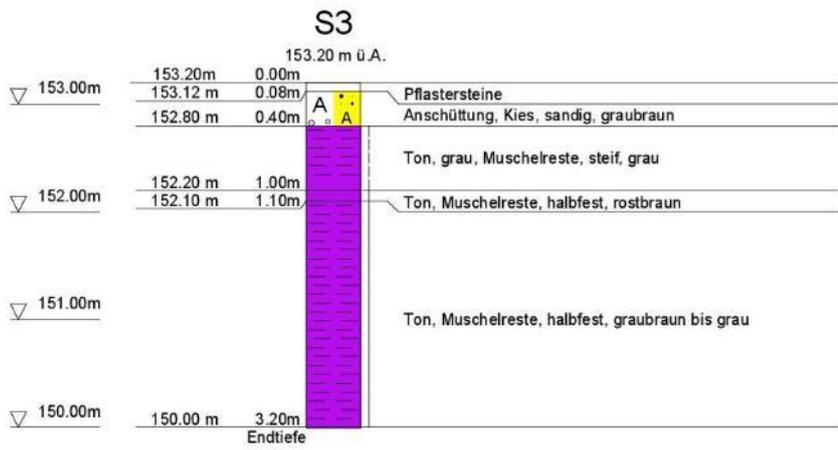


Projekt : Donaustraße 68, Wildungsmauer	Projektnr.: 2019-4035
 3P GEOTECHNIK ZT GMBH WIEN-SALZBURG-VORARLBERG-LIECHTENSTEIN-TIROL A-1120 WIEN, Eichenstraße 20, tel.:01/810 14 00, fax.: 01/810 14 00-20	Datum : 04.12.2019
	Bearbeiter : Hafenschärer
	Maßstab : 1:50
	Anlage : s1-S3



FUK bis 2,6 m unter GOK nicht aufgeschlossen

Projekt : Donaustraße 68, Wildungsmauer	Projektnr.: 2019-4035
 3P GEOTECHNIK ZT GMBH WIEN-SALZBURG-VORARLBERG-LIECHTENSTEIN-TIROL A-1120 WIEN, Eichenstraße 20, tel.:01/810 14 00, fax.: 01/810 14 00-20	Datum : 04.12.2019
	Bearbeiter : Hafenscherer
	Maßstab : 1: 50
	Anlage : s1-S3



FUK ca. 1,1 m unter GOK = 152,1 m ü.A.

7.6. Fotodokumentation Baggerschürfe

2019-4035 Donaustraße 68, Wildungsmauer

S1



S1.1



2019-4035 Donaustraße 68, Wildungsmauer

S1 Aushub



S1 Aushub



2019-4035 Donaustraße 68, Wildungsmauer

S1 Aushub



S2



2019-4035 Donaustraße 68, Wildungsmauer

S2 Aushub



S2 Aushub



2019-4035 Donaustraße 68, Wildungsmauer

S3



S3 Auhub



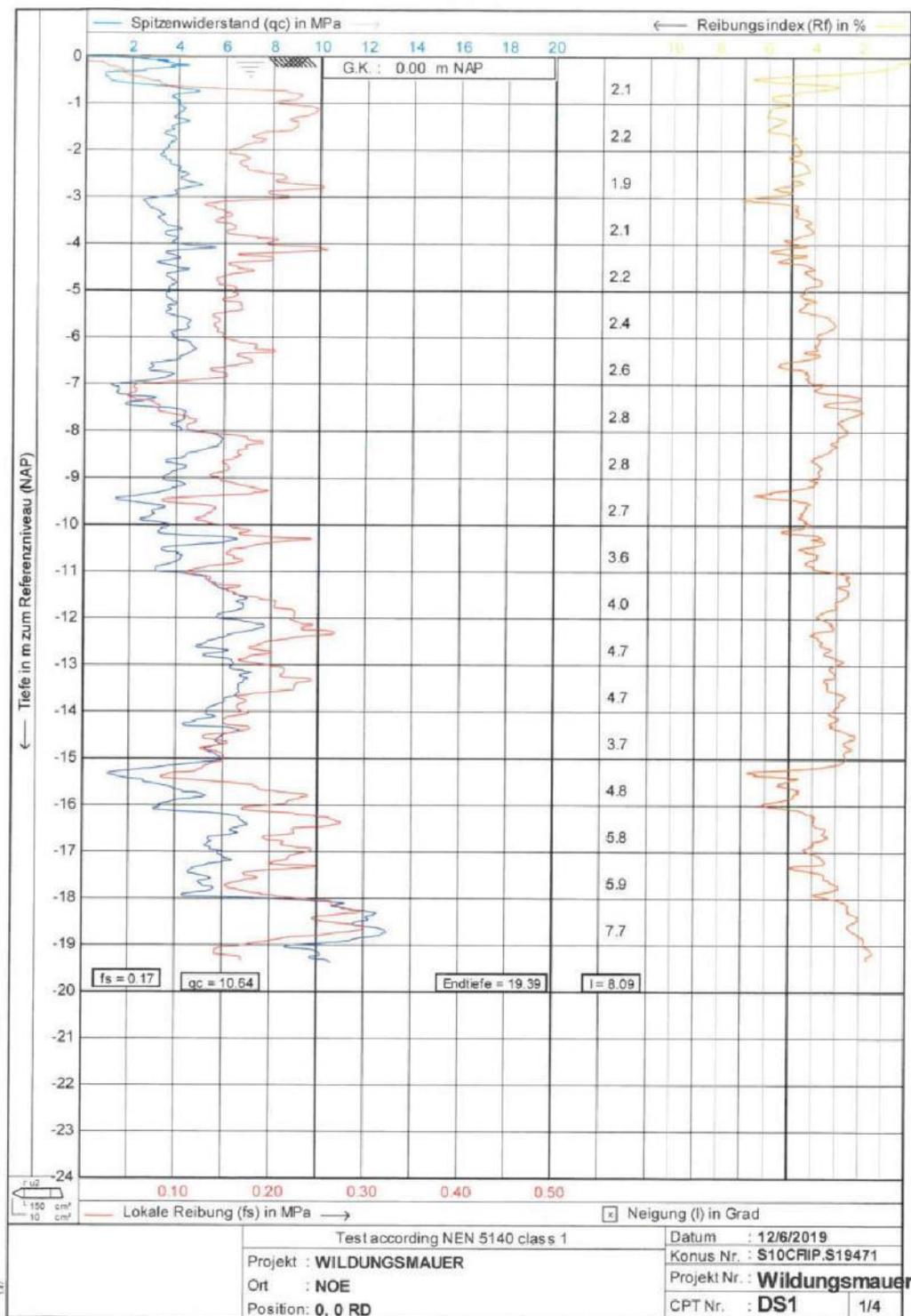
40 von 61

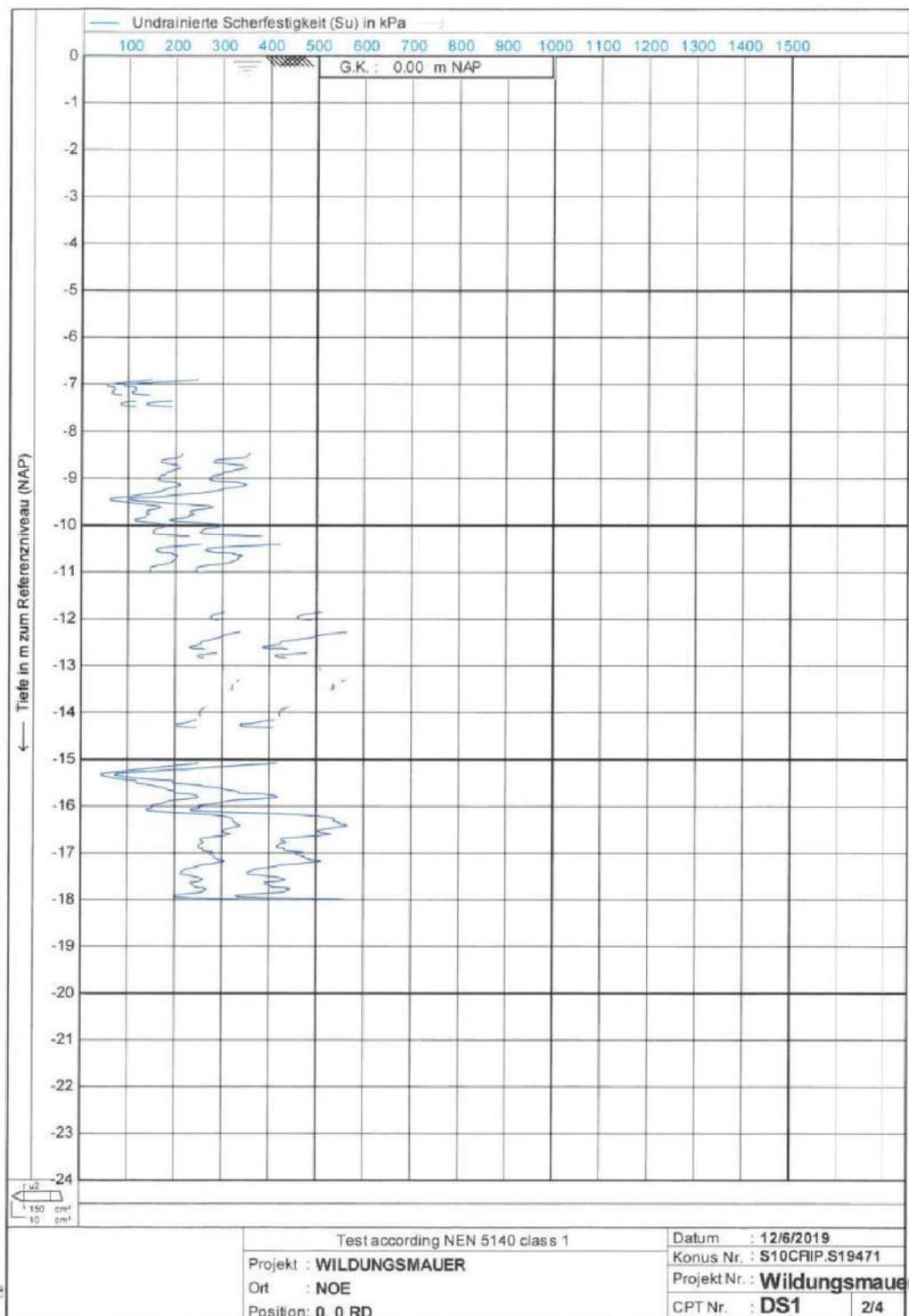
2019-4035 Donaustraße 68, Wildungsmauer

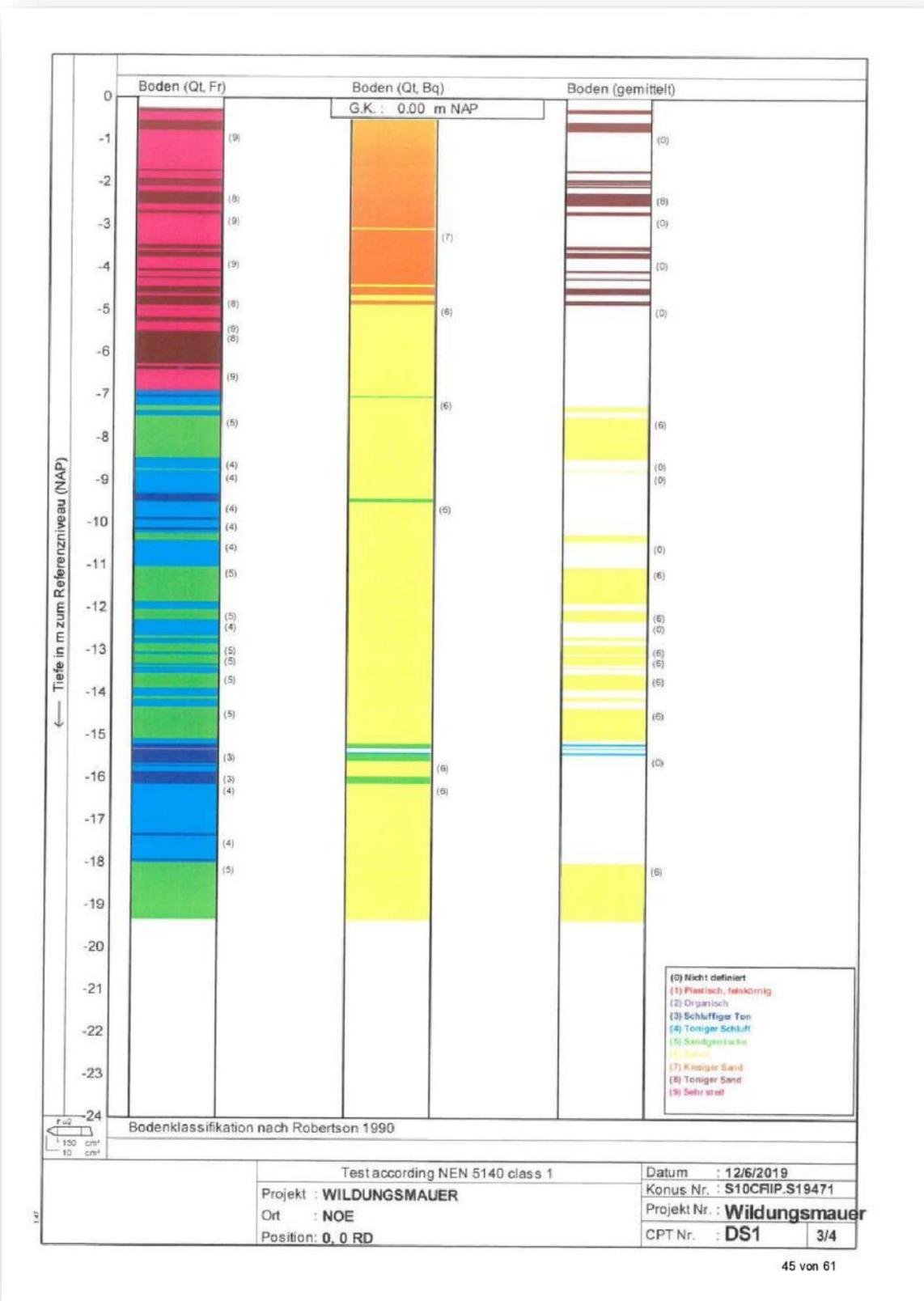
S3 Aushub

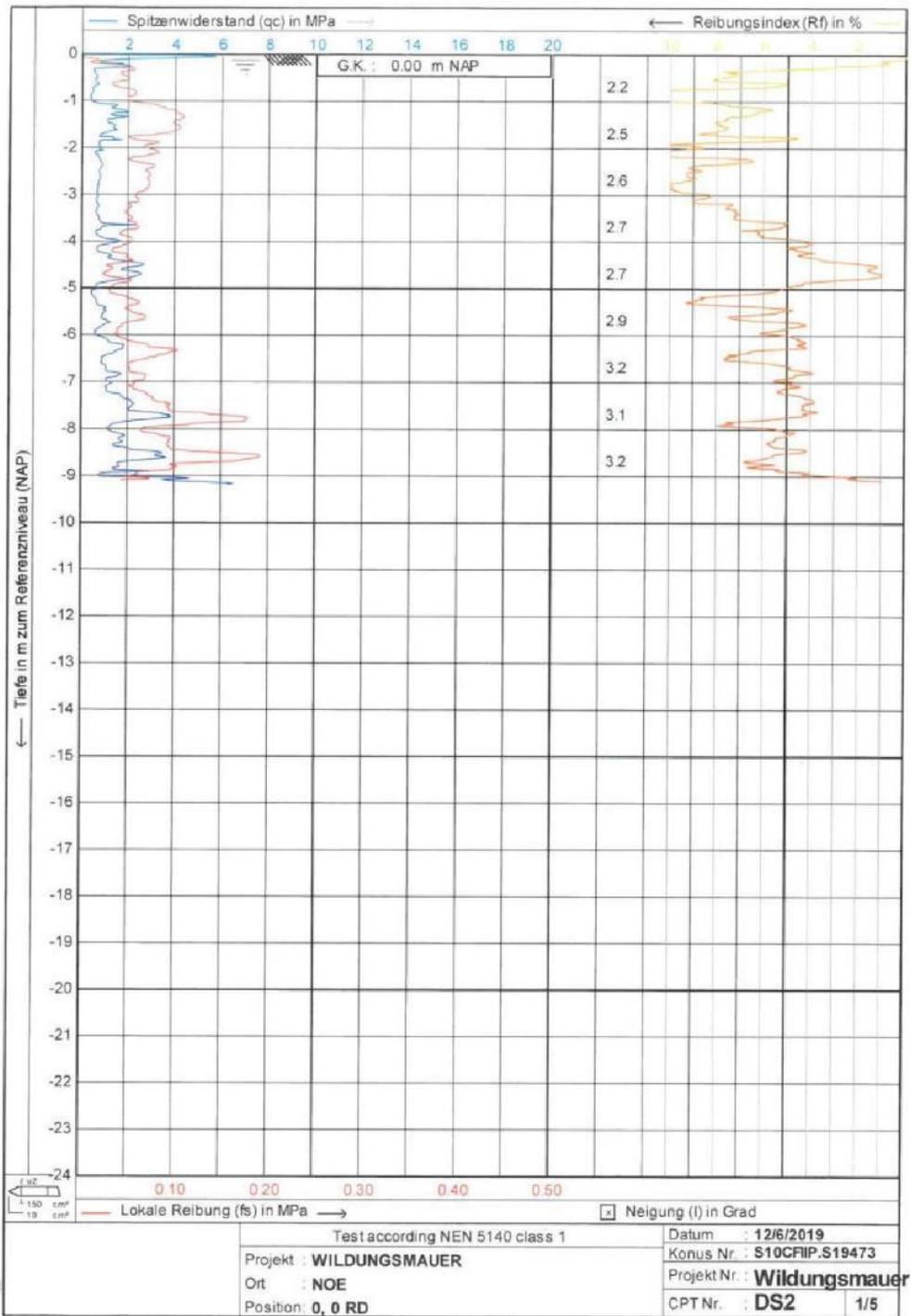


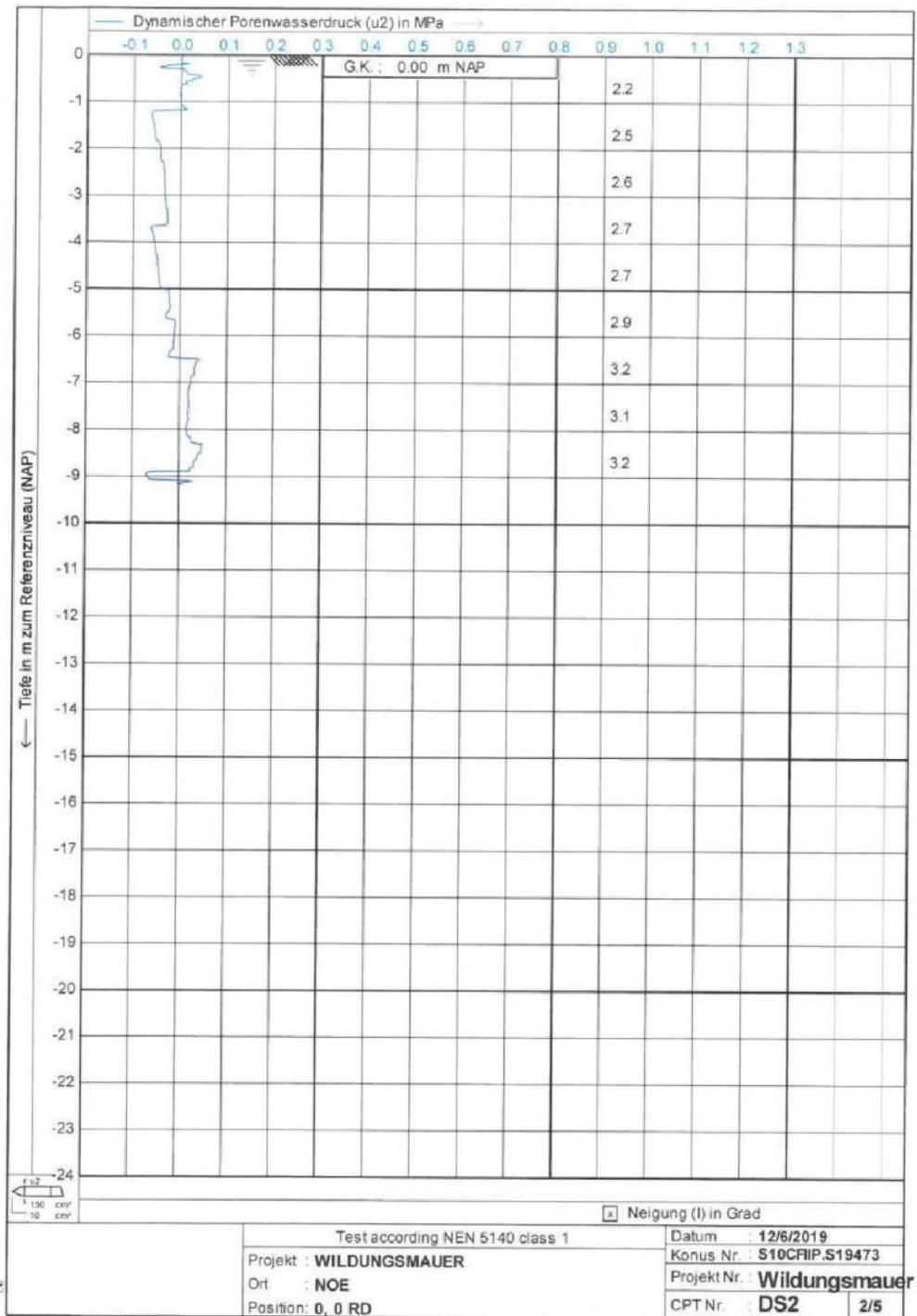
7.7. Ergebnisse Drucksondierungen

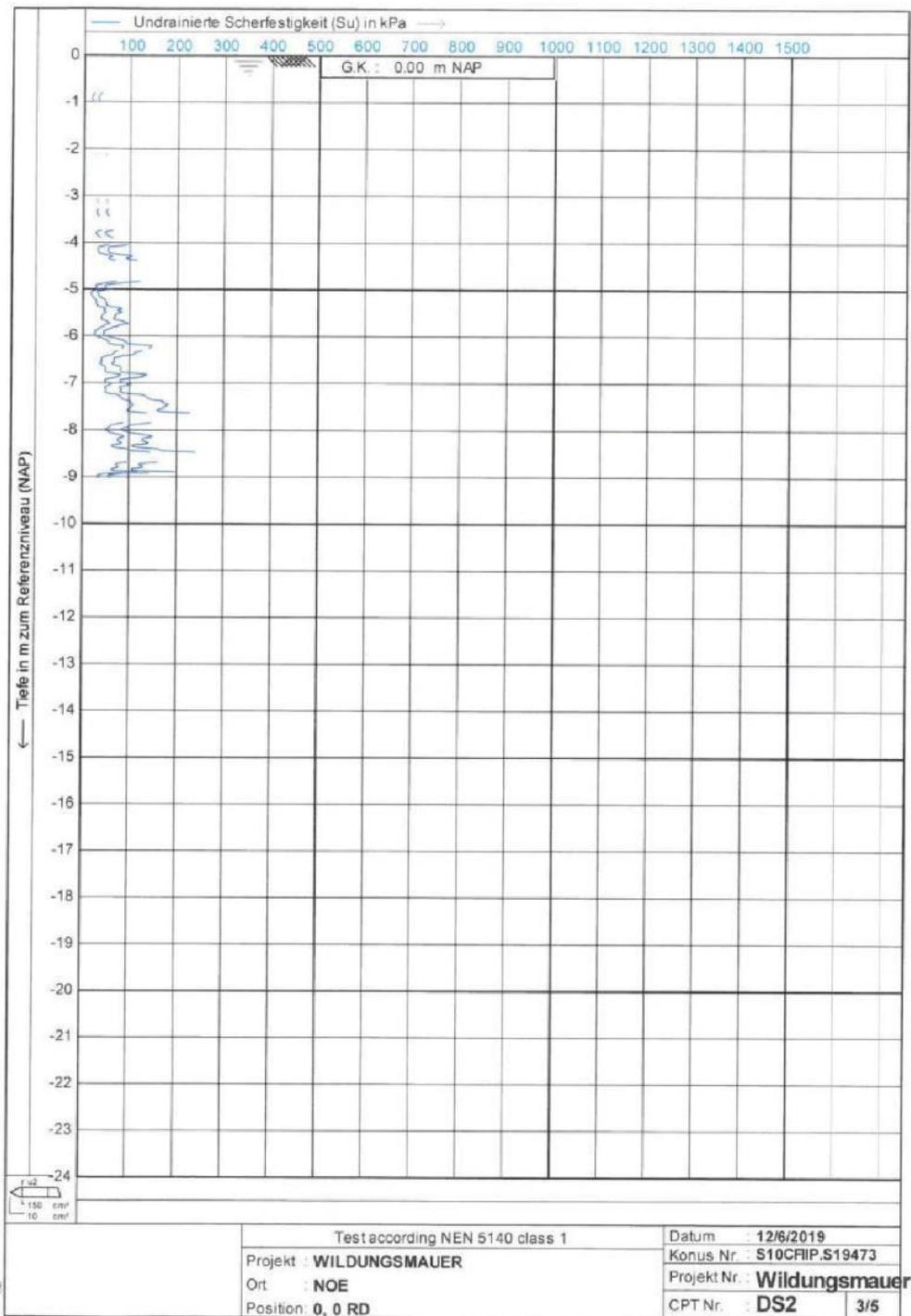


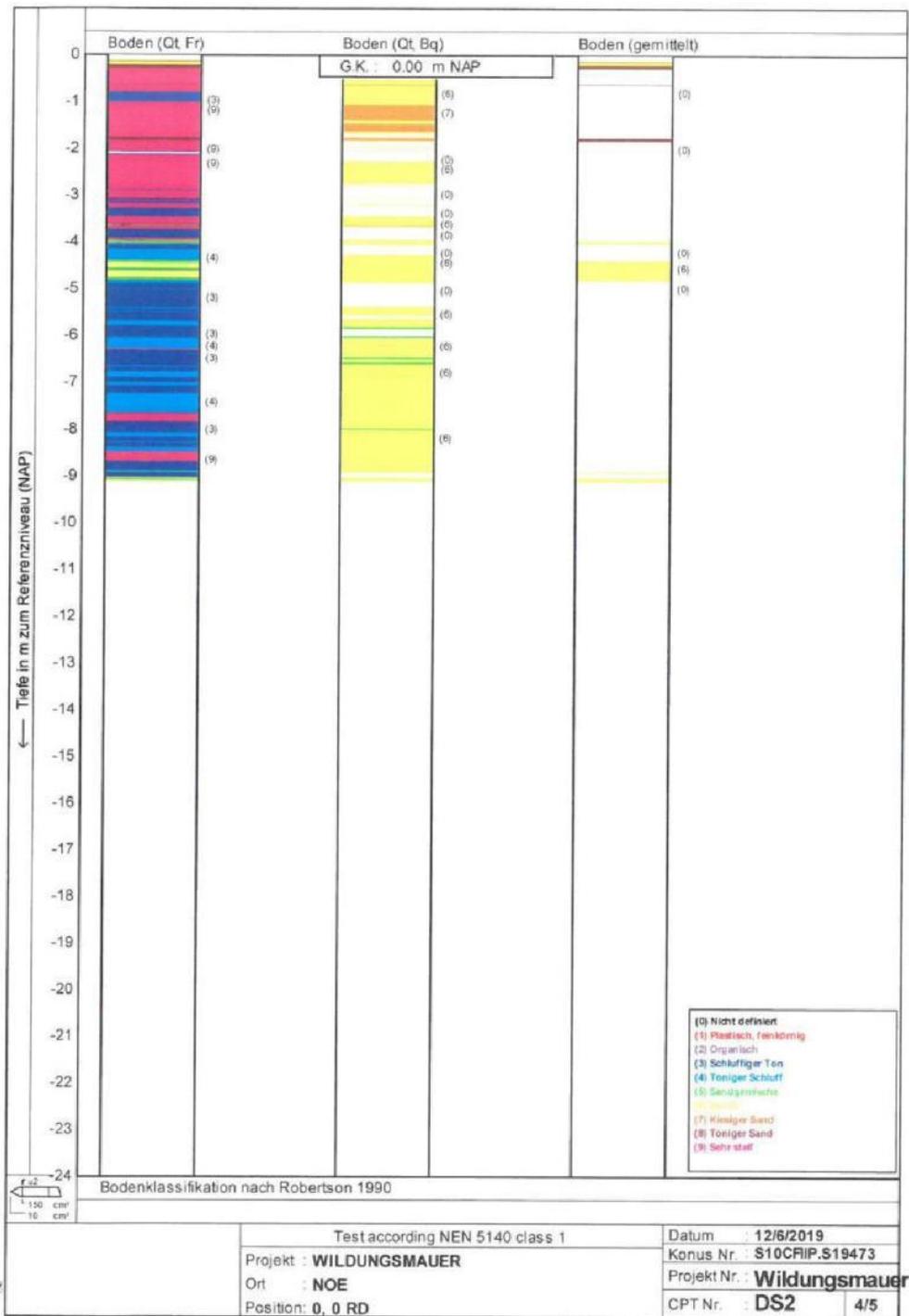


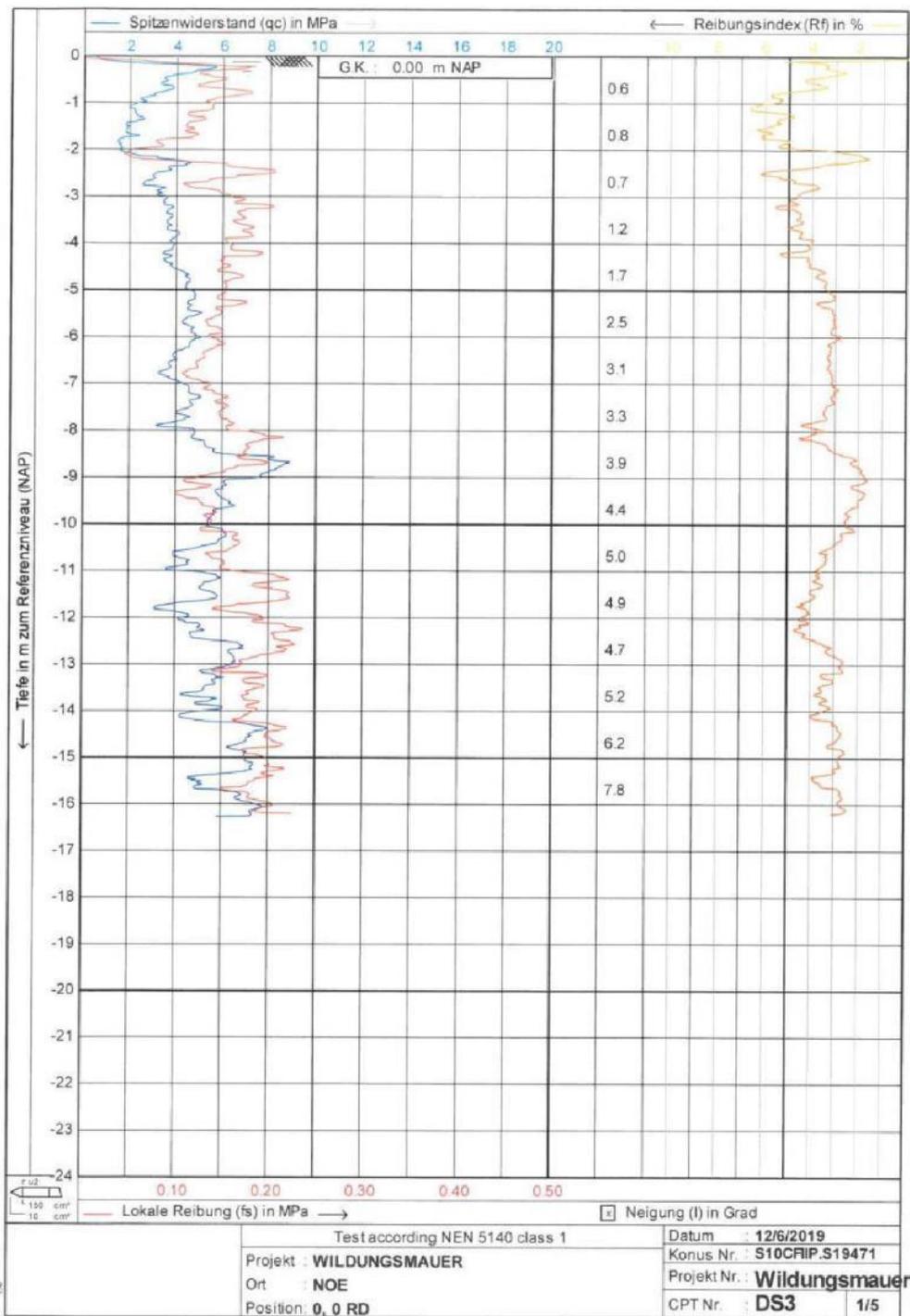


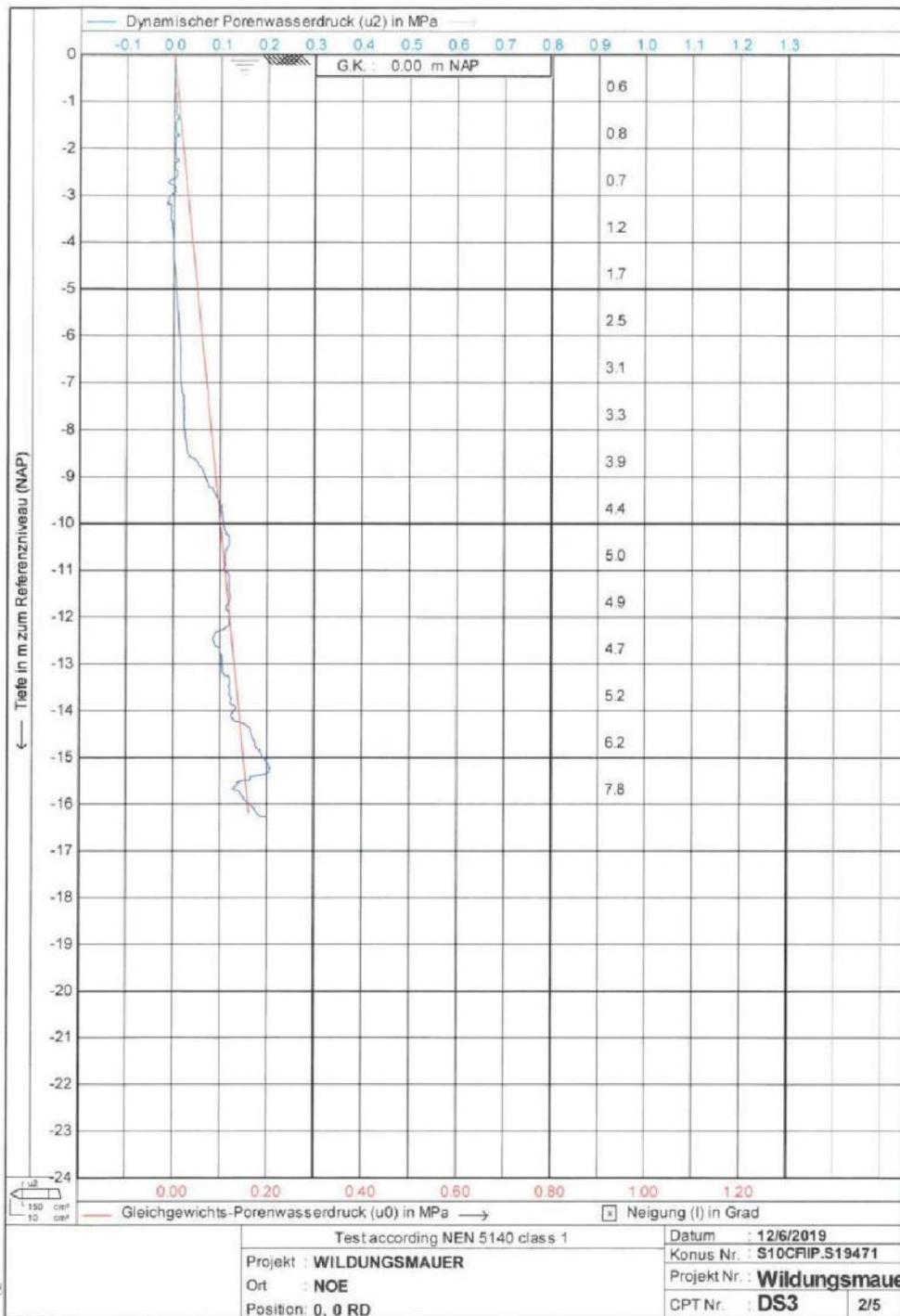


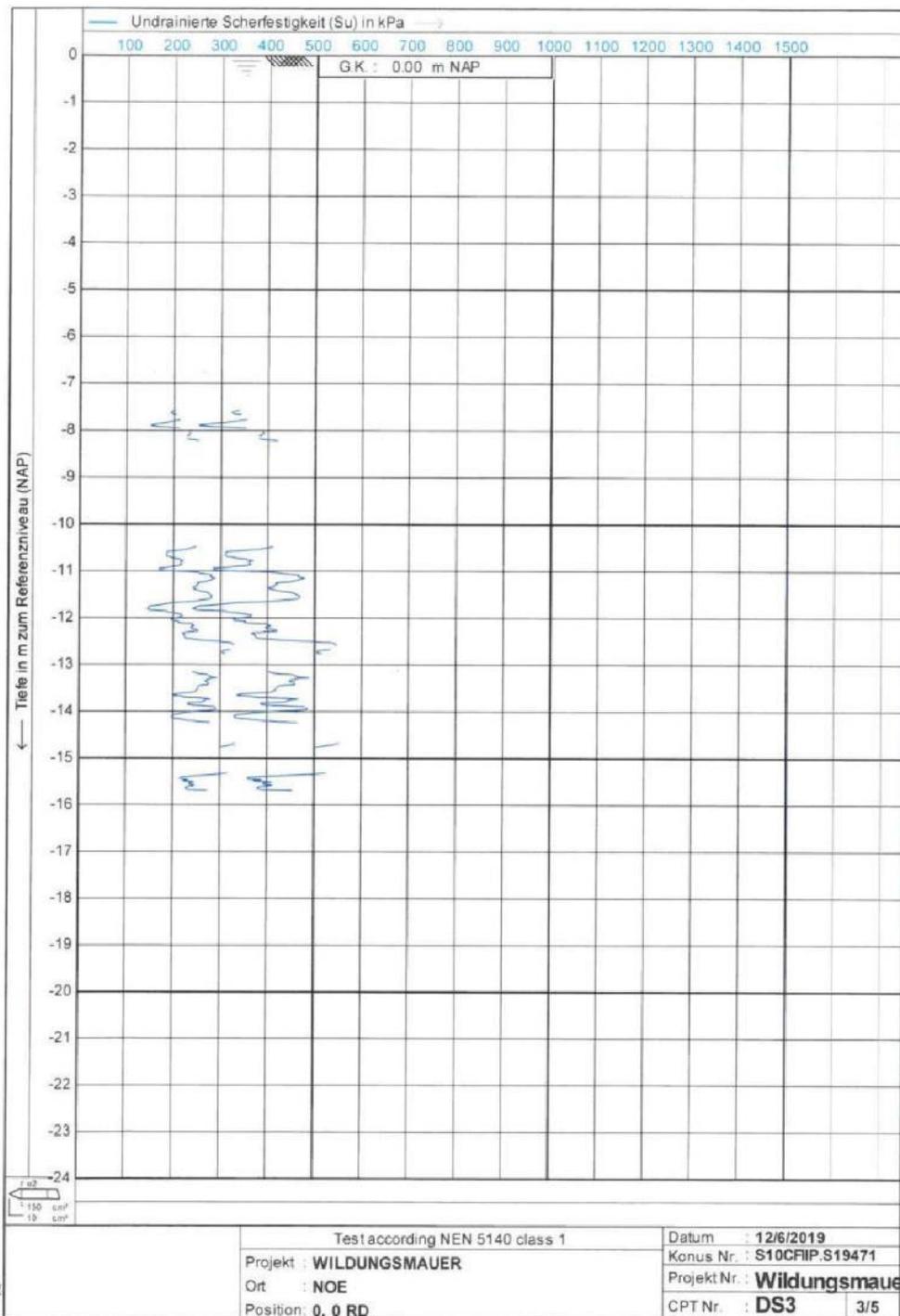


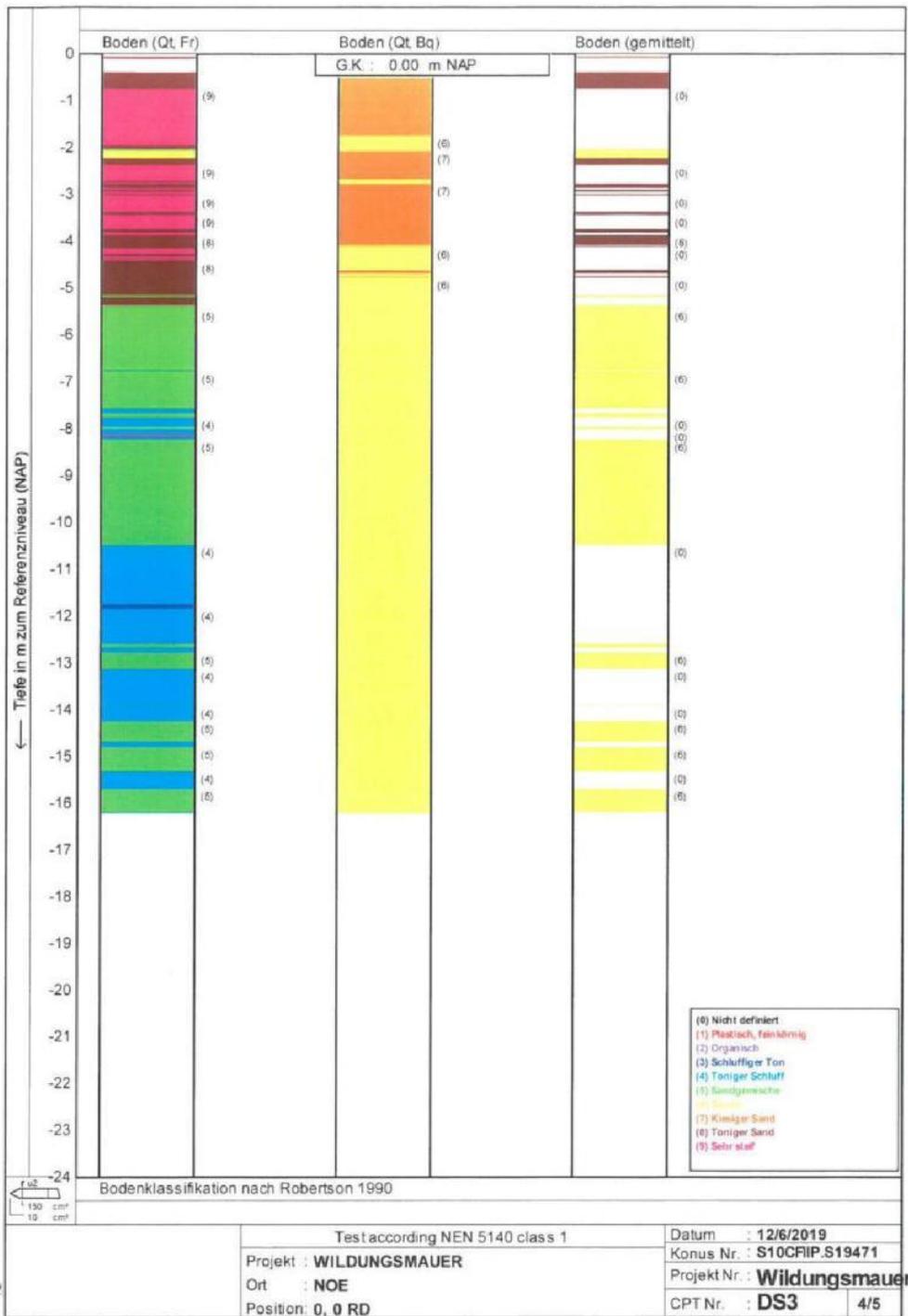








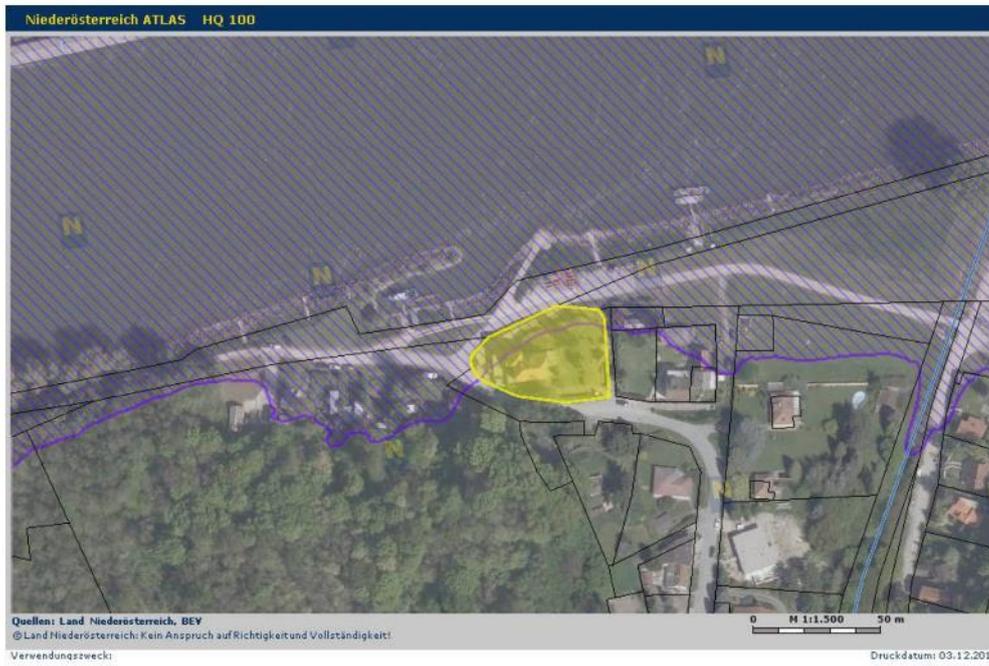




7.8. Auszug NÖ-Atlas HQ30



7.9. Auszug NÖ-Atlas HQ100



7.10. Auszug NÖ-Atlas HQ300



7.11. Pegelstände Donau

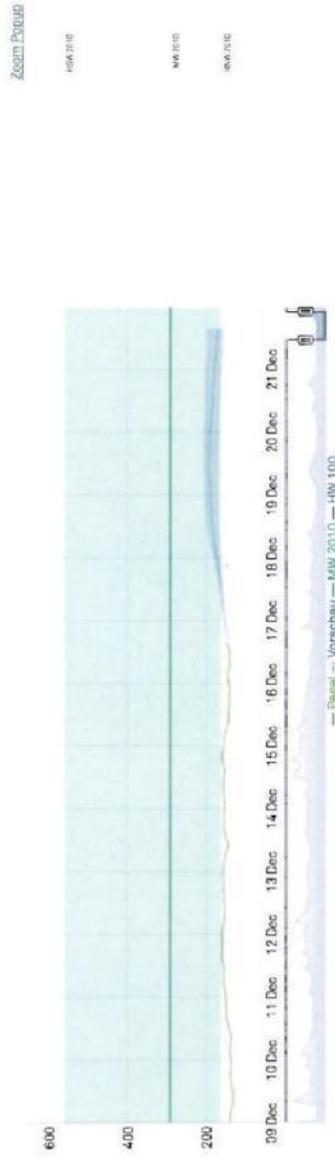


Pegelstände und Prognosen

Information zu den für die Schifffahrt auf der Donau wesentlichen Pegelständen und Prognosen entnehmen sie bitte der Seite Infos & Haftung.

Pegelstelle:	Wildungsmauer
Art:	Schnelpegel, Untertor für einseitigen
Ufer:	Rechts
Stromkilometer:	184,72
Pegel (Pegelpunkt in Meter über Adig):	139,48
MW 2010 (Regulierungswasserstand in cm):	167
MW 2010 (Mittelwasser in cm):	283
MSW 2010 (Hochster Schiffschwasserstand in cm):	564
HW 100 (100-jähriges Hochwasser in cm):	895

Im Allgemeinen wird die Schifffahrt im Streckenabschnitt unterhalb von Wien erst bei einem Pegelstand von 600 cm am Pegel Wildungsmauer gesperrt.



developed by jlemerlab

11.3 Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05115 Wildungsmauer EINLAGEZAHL 182
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

Letzte TZ 2827/2021

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
249/36	GST-Fläche *	1457	
	Bauf.(10)	186	
	Gärten(10)	1271	Donaustraße 68

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Republik Österreich (Oberste Schifffahrtsbehörde)
ADR: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie, Radetzkystraße 2, Wien 1030
a 526/1957 Kaufvertrag 1955-11-29 Eigentumsrecht
b 1872/2021 Adressenänderung

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

02.09.2021 15:20:02

11.4 Beilagen betreffend Zentralheizungsanlage/Ölbefeuerung

Stadl. Markt. Gemeinde SCHARNDORF am 30.9. 1978
 AZ. _____
 Betrifft: Baubehördliche Bewilligung
 An ~~Herrn~~ den ~~Stammesrat~~ das
Amt für Schifffahrt
in 1010 W i e n, Kärntner Ring 8

Bescheid

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 28.8.1978 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 28. August 1978 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1) — gemäß § 93 Z. 1) NO. Bauordnung die

Bewilligung

einer Zentralheizungsanlage

~~— zum Neubau¹⁾ — Zubau²⁾ — Umbau³⁾ — Abbruch⁴⁾ —~~
~~— zur Errichtung einer Einfriedung⁵⁾ —~~
~~— zur Änderung⁶⁾ — Instandsetzung⁷⁾ —~~
~~— zur Umwidmung⁸⁾ —~~
~~— zur Aufstellung folgender Maschinen⁹⁾ — Gegenstände¹⁰⁾ — Werbeanlagen¹¹⁾ —~~
~~— zur wesentlichen Abweichung¹²⁾ von der Bewilligung vom _____, AZ. _____ durch _____~~
~~— zur Anlage¹³⁾ — Erweiterung¹⁴⁾ — Verwendung¹⁵⁾ —~~
 auf dem Grundstück in 2403 Wildungsmauer Nr.97
 Parz. Nr. 249/36 EZ. 182 KG. Wildungsmauer

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung — und der Baubeschreibung¹⁶⁾ — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs¹⁷⁾)unterlagen zu erfolgen; hierbei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 560,- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse¹⁸⁾ — mit beiliegendem Erlagschein¹⁹⁾ (Zahlschein²⁰⁾) zu entrichten.

Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe (bei einer — neuen Geschoßfläche²¹⁾ — bebauten Fläche²²⁾) von _____ m² gemäß Tarifpost 27 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 200,-

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Amtorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 160,-

Barauslagen²³⁾, welche gemäß § 78 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für Bausachverständigen in der Höhe von S 200,-

Best.-Nr. N 153/15 Bewilligungsbescheid
 (Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. N 153/15E als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)
 Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 4, Mariahilfer Straße 103

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim ~~Stadtamt~~ ~~Gemeindeamt~~²⁾ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Ergeht gleichlautend an:

-) Anrainer
-) Anrainer
-) Anrainer
-) Anrainer
-) _____

und sonstige Beteiligte:

-) Straßenmeistere! _____
-) Streckenleitung _____
-) Betriebsstelle _____
-) _____

Beilagen für den Bauwerber:

1 weitere Bescheidausfertigung

- ... Pläne (2fach)
- ... Berechnungen (2fach)
- ... Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Partie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufolgen!

Bescheid — ~~unter Rechtsmittelverzicht~~ — übernommen:

3019-1470

[Handwritten signature]

¹⁾ Zutreffende Ziffer der Gesetzesstelle nach Art des Vorhabens ergänzen!
²⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Gemeinde SCHARNDORF
.....

GZ.: _____

Betrifft:
Amt für Schifffahrt, 1010 Wien, Kärntner Ring 8 (Stromaufsichtsgebäude)
Zentralheizungsanlage, P.Nr. 249/36, KG. Wildungsmauer,
.....
wasserrechtliche Bewilligung.

B e s c h e i d

Das Amt für Schifffahrt, 1010 Wien, Kärntner Ring 8
hat (haben) um die wasserrechtliche Bewilligung zur Lagerung
wassergefährdender Stoffe auf dem Grundstück in Wildungsmauer Nr. 97
Parzelle Nr. 249/36, EZ. 182.... der KG. Wildungsmauer.
..... angesucht.

Die Gemeinde SCHARNDORF hat schon im Gegenstande am
28.8.1978 gen. den §§ 40 - 44 des Allgemeinen Verwaltungsver-
fahrensgesetzes 1950, BGBl.Nr. 172/1950, in Verbindung mit den
§§ 31 a und 107 des Wasserrechtsgesetzes 1959, BGBl.Nr. 215/1959
in der Fassung der Novelle BGBl.Nr. 207/1969, eine kommissionelle
Verhandlung an Ort und Stelle durchgeführt.

Der Verhandlung lagen an Projektsunterlagen zu Grunde:

- a.) 3 Pläne
- b.) 3 Technische Beschreibungen

S p r u c h

I.

Genäss § 31 a des Wasserrechtsgesetzes, BGBl.Nr. 215/1959, in der
Fassung der Novelle BGBl. Nr. 207/1969, im Zusammenhalt mit der
Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft,
BGBl. Nr. 275/1969, wird dem (der) Amt für SCHIFFFAHRT, 1010 Wien,
Kärntner Ring 8 (Stromaufsichtsgebäude in Wildungsmauer Nr. 97)

die wasserrechtliche Bewilligung zur Lagerung von 3.000 l Heizöl
"Extra Leicht"

in der Art und Weise, wie dies in der Verhandlungsschrift von
28.8.1978, welche einen wesentlichen Bestandteil dieses
Bescheides bildet, beschrieben ist und bei Einhaltung sämtlicher
in der zitierten Verhandlungsschrift angeführten Bedingungen erteilt.

Genäss § 112 Abs. 1 des WRG. 1959 wird als Frist für den Baubeginn
der 1.9.1978, als Frist für die Bauvollendung der 31.12.1978

festgesetzt.

Die Bauvollendung ist der Gemeinde SCHARNDORF,
schriftlich anzuzeigen und in der Anzeige anzuführen, ob die im

Spruch zitierten Bedingungen restlos erfüllt wurden.
Gemäss § 27 Abs. 1 lit. f WRG. 1959 erlischt diese Bewilligung
bei Nichteinhaltung der vorstehenden Frist(en). Vor Ablauf der-
selben kann jedoch gemäss § 112 Abs. 2 WRG. 1959 unter Angabe
von Gründen bei der Gemeinde SCHARNDORF um ihre
Verlängerung angesucht werden.

II.

Dem Amt für SCHIFFFAHRT, 1010 Wien, Kärntner Ring 8
wird (werden) gemäss den §§ 76, 77 und 78 AVG. 1950, EGBL. Nr. 172,
in Verbindung mit Tarifpost 1 der Bundesverwaltungsabgabenver-
ordnung 1968, EGBL.Nr. 53 und Teil A der Gemeindekommissionsge-
bührenverordnung 1968, LGBL.Nr. 195/1968, verpflichtet, binnen
14 Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides S an die
Gemeinde zu bezahlen.

B e g r ü n d u n g

Zu I.

Die Entscheidungen beruhen auf den angeführten Gesetzesstellen und
dem Ergebnis der kommissionellen Verhandlung, welches einschliess-
lich der vorgeschriebenen Bedingungen von Vertreter des (der)
Konsenswerbers(in) zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist.
Da durch gegenständlichen Bescheid auch die Verträge der Parteien
und Beteiligten berücksichtigt sind, entfällt eine weitere Be-
gründung gemäss § 58/2 des AVG. 1950.

Zu II.

Die Kosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe	S 30,-
Kommissionsgebühren u.	S 360,-
Sachverständigengeb.	
<u>zusammen:</u>	<u>S 390,-</u>

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei
der Gemeinde schriftlich oder telegrafisch Berufung
eingebracht werden, die diesen Bescheid zu bezeichnen und einen
begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat.

Erreicht gleichlautend an:

- 1.) Amt für Schifffahrt, 1010 Wien, Kärntner Ring 8.
- ..)
- ..)
- 2.) zur Verwahrung in Gemeindeamt (für Verzeichnis gem. § 31 a Abs.
B. WRG. 1959.)



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Vorschriften bei der Errichtung von
Ö l f e u e r u n g e n
=====

Bei Einhaltung nachfolgender Auflagen gegen die Erteilung der Baubewilligung keine Bedenken:

- 1) Die Fenster und Türen des Heiz- und Öllagertraumes sind feuerhemmend, letztere außerdem nach außen aufschlagend und selbstschließend einzurichten.
- 2) An den Türen zum Heiz- und Öllagertraum sind sinngemäße Schilder "Heizraum bzw. Öllagertraum" und jeweils "Unbefugten ist der Zutritt verboten" anzubringen.
- 3) Bei der Tür zum Heizraum ist eine 3 cm hohe dichte Schwelle vorzusehen.
- 4) Die Elektrikinstallationen sind nach den Vorschriften für feuchte und erdschlußgefährdete Räume auszuführen.
- 5) Im Heiz- und Öllagertraum sind möglichst diametral gegenüberliegende Lüftungseröffnungen (25x25 cm) vorzusehen, die bei ihrem Austritt ins Freie mit engmaschigen Drahtnetzen abzudecken sind.
- 6) Im Öllagertraum ist eine dichte Wanne so herzustellen, daß die gesamte Öllagermenge aufgenommen werden kann. Über die Dichtheit der Ölwanne ist von der Baufirma ein Attest vorzulegen.
- 7) Oberhalb des Ölbrenners ist ein Brandschutzstreifen anzubringen, bei dessen Abbrennen das Magnetventil schließt und der Ölbrenner still steht.
- 8) Der Öllagerbehälter ist aus mind. 5mm starken Platten des Materials St 37-T oder St 37-2 herzustellen, er ist einer 24 stündigen Standprobe mit Wasser zu unterziehen und es ist darüber von der Herstellerfirma eine Standprobenbescheinigung vorzulegen.
- 9) Der Öllagerbehälter ist außerdem verlässlich zu erden und es ist über den gemessenen Erdübergangswiderstand von der zuständigen Elektrifirma ein Attest vorzulegen.
- 10) Der Öllagerbehälter ist mit einem Füllalarm und einer Ölstandsanzeige in geschlossener Form auszurüsten.
- 11) Der Öllagerbehälter ist auf 20 cm hohe Streifenfundamente so zu stellen, daß er an zwei Seiten 15 cm und an den jeweils gegenüberliegenden Seiten 50 cm von der Wand zu stehen kommt. Der Abstand zur Decke muß 50 cm betragen. Befindet sich jedoch der Einstieg an der Oberseite des Öllagertanks so ist ein Abstand von 1 m zur Decke zu gewährleisten, anderenfalls der Einstieg nicht benutzt werden darf.
- 12) Die Entlüftungsleitung des Öllagerbehälters ist 2,5 m über das angrenzende Niveau hochzuziehen, in jedem Falle aber so hoch, daß sie nicht in Fensterhöhe ausmündet und ist mit einer Kappe abzudecken.
- 13) Der Füllstutzen befindet sich am Öllagertank innerhalb der dichten Wanne und ist mit einer Kappe zu verschließen.
- 14) Bei der Ölabbfüllstelle ist der Hinweis "nur für Heizöl leicht" anzubringen.
- 15) Der Kamin ist mit einer selbständig schließenden und mit Anschlag versehenen Explosionsklappe auszurüsten.

- 16) Unter den Ölbrenner ist eine Ölauffangtasse zu stellen.
- 17) Die Eignung des Kamines für die Ölfuerung in der gegenständlichen Größenordnung ist vom zuständigen Rauchfangkehrermeister zu bestätigen.
- 18) Unmittelbar bei der Eingangstür zum Heiz- und Öllager- raum ist ein für die Bekämpfung von Mineralölbränden geeigneter Handfeuerlöscher nach Ö Norm F 1050 mit einer Mindestfüllmenge von 12 kg vorzusehen.
- 19) Für das Abschalten der gesamten Anlage jedoch ohne Raum- beleuchtung ist ein elektr. Fluchtschalter außerhalb des Heizraumes, an einer leicht zugänglichen und nicht gefährdeten Stelle anzubringen. Der Fluchtschalter ist als solcher zu kennzeichnen.
- 20) Die Rauchgasklappe am Kessel ist in offener Stellung zu fixieren.
- 21) Bei Verwendung eines Druckausdehnungsgefäßes ist dieses von der Herstellerfirma einer Druckprobe mit dem 1 1/2 fachen Betriebsdruck zu unterziehen und es ist darüber ein Attest vorzulegen. Die Herstellungsnummer des Druckausdehnungsgefäßes ist sowohl an diesem als auch im Attest festzulegen.



Der Bürgermeister

[Handwritten signature]

Hofer Alfred

Rauchfangkehrermeister

A-2401 FISCHAMEND, Klein Neusiedler Strasse 9, Tel: 02232 / 766 66

Firma
via donau -
Österreichische Wasserstraßen GmbH
Donaustraße 68
2403 WILDUNGSMAUER

FISCHAMEND, am 19. Februar 2009

Kunden-Nr.: 08299

Prüfbericht für Ölfeuerung
Gemäß NÖ Bautechnikverordnung

Heizkessel bzw. Wärmeerzeuger:

Fabrikat/Type:	Brötje EB-U 20	LfdNr:	1a
Nennwärmeleistung:	20 kW	Baujahr:	1995
Brennstoff:	HEL	Heizwert:	42850 kJ/kg
Brenner Fabrikat/Type:	Brötje Eurobloc Unit-O-32-11E-U1	Öldruck:	- bar
Düsen Fabrikat/Größe:		US Gal: 0	Durchsatz: -kg/h
Öldurchsatz:	- kg/h	Nennwärmebelastung:	- kW

Normalüberprüfung:	in Ordnung		in Ordnung
Heizflächen sauber	-	Zündvorgang:	Ja
Kesselverschlüsse dicht:	Ja	Zugregler/Expl.klappe:	Ja
Kessel-Regleinrichtung:	Ja	Zusatzeinrichtung:	-

Meßwerte:

Zugstärke:	10 Pa	O2-Gehalt:	5,9 %
Verbrennungslufttemp.:	13 °C	CO2-Gehalt	11 %
Rauchgastemperatur:	153 °C	CO-Gehalt gemessen	9 ppm
Differenz (ta-tl)	140 K	CO-Gehalt unverdünnt	12,27ppm
Kesselwassertemp:	58 °C	Rußzahl: 1	Rauchgas ölfrei: Ja

Ermittelte Werte:

Verbr. Gas-Verlust:	6,62 %	Kesselwirkungsgrad Ist-Wert:	93,38 %
Maximalwert:	16 %		
Strahlungsverlust	- %	tatsäch. Kessel-Wärmeleistg.:	- kW

Meßgeräte:

CO2/O2-Messung: Testo 330-3 (Testotherm Wien, 29.05.2008)

Feuerungsanlage entspricht den Bestimmungen der NÖ-Bautechnikverordnung: **Ja**

Überprüfungsdatum: 18.02.2009 Überprüfungsorgan: 001/8 (LÖFFELMANN Martin)



11.5 Bescheid Nutzungsverbot



GEMEINDE SCHARNDORF
Bodenzeile 1b
2403 Scharndorf

Datum: 28.04.2015

Betreff: Nutzungsverbot

B E S C H E I D

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
Abteilung: Schifffahrtsaufsicht
Radetzkystraße 2
1030 Wien

Spruch

- I.
Der Bürgermeister der Gemeinde Scharndorf als Baubehörde I. Instanz untersagt Ihnen,
gemäß § 35 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014, die

Benützung als Wohn- bzw. als Bürogebäude

für das **Gebäude auf dem Gst. Nr. 249/36, EZ 182**, KG Wildungsmauer, in 2403 Scharndorf,
Donaustraße 68.

Begründung

- I.
§ 35 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014

Die Baubehörde hat alle **Sicherungsmaßnahmen**, die zum Schutz von Personen und Sachen
erforderlich sind, insbesondere die Untersagung der Nutzung sowie die Räumung von
Gebäuden oder Teilen davon anzuordnen.

Aufgrund einer Sachverständigengutachtens und der darin enthaltenen Stellungnahme von
Herr Dr. Joachim Schweigl – Geologischer Dienst des Amt der NÖ Landesregierung – ist das
Stromaufsichtsgebäude durch seine zahlreichen Risse dermaßen beschädigt, dass es aus
fachlicher Sicht nicht mehr als Wohn- oder Bürogebäude genutzt werden darf.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Kontakt:

Telefon: 02163-2303
Fax: 02163-2303-71
Email: gemeinde@scharndorf.gv.at
UID ATU: 16259402

Amtsstunden:
Montag bis Freitag: 08:00 bis 11:30
Dienstag: 17:30 bis 18:30

Seite 1 von 2



GEMEINDE SCHARNDORF
Bodenzeile 1b
2403 Scharndorf

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet Berufung an den Gemeindevorstand eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, fernschriftlich, telegrafisch oder per Fax beim Gemeindeamt Scharndorf, einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muss weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten. Die Stempelgebühr für die Berufung beträgt € 14,30.



Hubert Zwickelstorfer
Hubert Zwickelstorfer
Bürgermeister

Kontakt:

Telefon: 02163-2303
Fax: 02163-2303-71
Email: gemeinde@scharndorf.gv.at
UID ATU: 16259402

Amtsstunden:
Montag bis Freitag: 08:00 bis 11:30
Dienstag: 17:30 bis 18:30

Seite 2 von 2

11.6 Fotos



Nordansicht



Westansicht



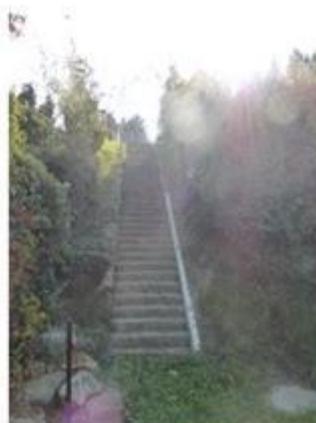
Südwestansicht



Ostansicht



Südansicht Pegelhaus (nicht bewertungsgegenständlich), Garten



Zugang zu Pegelhaus (nicht bewertungsgegenständlich)

SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2403 Wildungsmauer, Donaustraße 68

- Seite 29 von 49 -

Beilagen



Blick in Straße und zur Donau



Blick in Straße und zur Donau



Hauszugang, Garageneinfahrt



Garage, Risse



Garage mit Stiegenaufgang, Riss



Beispiel Stiegenhaus

SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2403 Wildungsmauer, Donaustraße 68

- Seite 30 von 49 -

Beilagen



Beispiel Innenansicht, Riss



Beispiel Innenansicht



Beispiel Innenansicht



Beispiel Innenansicht, Riss



Beispiel Innenansicht



Beispiel Badezimmer

SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2403 Wildungsmauer, Donaustraße 68

- Seite 31 von 49 -

Beilagen



Beispiel Teeküche



Beispiel Riss im KG



Zustand Terrasse inkl. Zugang; Ausblick



Riss in Terrasse



Beispiel Rohdachboden



Beispiel Rohdachboden

SV Flödl: Verkehrswertgutachten
2403 Wildungsmauer, Donaustraße 68