



## INFORMATIONSBROSCHÜRE

Das Land Niederösterreich, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäudeverwaltung, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, bietet im Rahmen einer öffentlichen Verkaufsausschreibung folgende Grundstücke zum Verkauf an.

Kaufinteressenten erklären durch ihre Teilnahme an gegenständlichem Verkaufsprozess, den nachfolgend näher dargestellten Bedingungen ausdrücklich und unwiderruflich zuzustimmen.

### **1. Grundstücksdaten**

- Katastralgemeinde 03023 Mauer bei Amstetten, Bezirksgericht Amstetten
- EZ 201
- Grundstücke Nr. 1894/8 (unverbindlich 14.000m<sup>2</sup>), 1894/10 (unverbindlich 14.599m<sup>2</sup>)
- Flächenwidmung Bauland Betriebsgebiet

### **2. Lage, Beschreibung**

Die zweireihig angeordneten Grundstücke liegen direkt an der Bundesstraße B 121 im Bereich des Kreisverkehrs Weißes Kreuz. Die Zufahrt zu den Grundstücken wird sowohl von Norden (Amstetten) her von der B 121 (Verzögerungstreifen) als auch von der Hausmeningerstraße her möglich sein, die Abfahrt wird über die Hausmeningerstraße erfolgen. Die Straßenführung ist aus den beiliegenden Planunterlagen ersichtlich.

Die Abgrenzung des Gewerbegebietes nach Westen bzw. Norden ist durch eine Abschirmungsbepflanzung vorgesehen, die Aufforstung des Grüngürtels erfolgt auf Veranlassung und Kosten des Landes Niederösterreich.

Die Grundstücke sind weitgehend eben und sollen entsprechend den Anforderungen der künftigen Eigentümer gegebenenfalls abgeteilt werden. Die Mindestbauplatz-Größe beträgt lt. aktueller Verordnung der Stadtgemeinde Amstetten 5.000m<sup>2</sup>. Bei



der Grundstücksteilung ist zu beachten, dass die jeweilige Restfläche eine Mindestgröße von 5.000m<sup>2</sup> aufweist.

Die Grundstücksteilungen erfolgen im Einvernehmen mit den Käufern auf Veranlassung und Kosten des Verkäufers.

In der Verkehrsfläche liegt bereits die Wasserleitung. Der öffentliche Kanal befindet sich in der Hausmeningerstraße und wird bei Bebauung eines Grundstückes entsprechend weitergeführt.

Im Kaufvertrag ist eine **Bauverpflichtung** aufzunehmen, wonach sich Käufer verpflichten, binnen 2 Jahren ab Kaufvertragsdatum den Baubeginn eines baubewilligten Betriebsgebäudes nachzuweisen.

Nach einem solchen Baubeginn ist binnen weiterer fünf Jahre eine entsprechende Bebauung abzuschließen und der Baubehörde eine Fertigstellungsanzeige vorzulegen. Widrigenfalls ist das Land Niederösterreich berechtigt, eine Konventionalstrafe in der Höhe des Kaufpreises zuzüglich allfälliger Abbruchkosten einzuheben. Weiters ist darüber hinaus im Kaufvertrag ein Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht zugunsten des Landes Niederösterreich für den Fall der Nichteinhaltung dieser Bau- und Fertigstellungsverpflichtung gemäß dem beiliegenden Kaufvertragsentwurf aufzunehmen.

#### **Wichtige Information zu Grundstück Nr. 1894/10:**

Käufer dieses Grundstückes nehmen zur Kenntnis, dass der Eigentümerin des östlich an dieses Grundstück angrenzende Grundstück Nr. 1894/14 eine außerbücherliche Kaufoption für eine Fläche von 2.000m<sup>2</sup> eingeräumt wurde, welche die Berechtigten bis Ende 2019 ziehen können. Käufer des Grundstückes Nr. 1894/10 bzw. der betroffenen Teilfläche dieses Grundstückes verpflichten sich gegebenenfalls, die 2.000m<sup>2</sup> große Teilfläche zu einem Kaufpreis von € 38,00/m<sup>2</sup> an die Eigentümer des Grundstückes Nr. 1894/14 zu verkaufen, so wie dies aus der dieser Informationsbroschüre angeschlossenen Naturaufnahme ersichtlich ist. Sofern



die von der Option betroffene Teilfläche kaufgegenständlich ist, werden die Fristen im Zusammenhang mit vorgenannter Bauverpflichtung dahingehend abweichend im Kaufvertrag zu vereinbaren sein, dass Käufer spätestens bis 31.12.2021 den Baubeginn eines baubewilligten Betriebsgebäudes nachzuweisen haben. Nach einem solchen Baubeginn ist binnen weiterer fünf Jahre eine entsprechende Bebauung abzuschließen und der Baubehörde eine Fertigstellungsanzeige vorzulegen.

### 3. Bebauungsbestimmungen, Aufschließung, Nutzungsmöglichkeiten

- Mindest- Grundstücksgröße 5.000m<sup>2</sup>
- Offene Bauungsweise
- Maximale Gebäudehöhe 11 Meter
- Geschoßflächenzahl 1,00

Käuferseitig sind die **Aufschließungskosten** zu tragen:

Aktueller Einheitssatz € 576,00

Bauklassenkoeffizient 1,5 (gem. Bauordnung §38)

Durch die Festlegung im Flächenwidmungsplan können Handelsbetriebe nicht errichtet werden. Weiters sind keine Betriebe zulässig, die die Widmung Industriegebiet benötigen. ZB ist ein Produktionsbetrieb mit Direktverkauf möglich.

Wir empfehlen, eine vorgesehene Bebauung bzw. Nutzung vorweg mit der Baubehörde bzw. einem Ziviltechniker abzuklären.



#### **4. Mindestkaufpreis**

Für das Grundstück Nr. **1894/10** (2. Reihe) bzw. für eine Teilfläche dieses Grundstückes beträgt der Mindestkaufpreis **€ 38,00/m<sup>2</sup>**.

Für das Grundstück Nr. **1894/8** (1. Reihe direkt an der B 121) bzw. für eine Teilfläche dieses Grundstückes beträgt der Mindestkaufpreis **€ 40,00/m<sup>2</sup>**.

#### **5. Verkaufsprozess**

Der beabsichtigte Verkauf der Grundstücke erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung nach dem Meistbieterprinzip, die nicht dem Vergaberecht unterliegt. Die rechtliche Betreuung des Verkaufsverfahrens erfolgt durch Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG, Domgasse 2, 3100 St. Pölten.

Anfragen während des Verkaufsverfahrens sind ausschließlich zu richten an:

**Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG**

**Ansprechpartner: Dr. Bernd Schmied**

**[biermayr@ulsr.at](mailto:biermayr@ulsr.at)**

**oder postalisch 3100 St. Pölten, Domgasse 2**

Eine direkte Kontaktaufnahme mit Vertretern, Organen oder Mitarbeitern der Verkäuferin ist untersagt.



Kaufinteressenten werden ersucht, bis spätestens

**16. Juli 2017, 12:00 Uhr (einlangend)**

ein verbindliches, unbedingtes und schriftliches Angebot per Post an  
**Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG, Domgasse 2, 3100 St. Pölten**  
zu übermitteln oder persönlich dort abzugeben.

Das Kuvert mit dem Angebot ist verschlossen mit dem Vermerk

**„Kaufangebot Mauer, Grundstücke Nr. 1894/8, 1894/10; DAS KUVERT NICHT  
ÖFFNEN“**

zu versehen und hat folgenden Inhalt aufzuweisen:

- Bezeichnung des Kaufgegenstandes: Anführung der Grundstücksnummer und gegebenenfalls skizzenhafte Darstellung der abzuteilenden Fläche (Mindestgröße 5.000m<sup>2</sup>; sofern die von der Option betroffene Teilfläche des Grundstückes Nr. 1894/10 kaufgegenständlich ist, beträgt die Mindestgröße 7.000m<sup>2</sup>)
- Angabe über die Höhe des angebotenen Kaufpreises /m<sup>2</sup> (Mindestkaufpreise beachten!)
- Erklärung über die Übernahme folgender Kosten:
  - o Grunderwerbsteuer 3,5% des Kaufpreises
  - o Gerichtliche Eintragungsgebühr 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungskosten pauschal 1,75% des Kaufpreises zuzügl. Ust. und Barauslagen
- Name, Anschrift des potenziellen Käufers, kurze Angabe zur Geschäftstätigkeit
- Verbindlichkeit des Angebotes bis 3 Monate nach Angebotsfrist
- Erklärung hinsichtlich Einverständnis zur Übernahme der Bauverpflichtung



- Erklärung, dass der beiliegende Kaufvertrag samt Treuhandvereinbarung vollinhaltlich akzeptiert wird

Das Land Niederösterreich als Verkäufer behält sich das Recht vor, die Beibringung einer Kaufpreissicherstellung zu verlangen. Diesfalls ist seitens des Bieters binnen 2 Wochen ab Verlangen der geforderte Nachweis beizubringen.

Angebote, welche nicht den vorangeführten Kriterien entsprechen, insbesondere nicht zumindest den Mindestkaufpreis aufweisen bzw. bedingt abgegeben werden, werden ausgeschieden. Gleiches gilt im Falle einer Nichtvorlage bzw. verspäteten Vorlage eines Nachweises über die Kaufpreissicherstellung. Die von der Option betroffene Teilfläche des Grundstückes Nr. 1894/10 kann nur zur Gänze veräußert werden. Die Legung eines Angebotes, das nur einen Teil der von Option betroffenen Teilfläche des Grundstück Nr. 1894/10 betrifft, ist unzulässig und wird ausgeschieden.

Sollten mehrere Angebote für ein und dieselbe Grundstücksfläche bzw. für ein und dasselbe Grundstück einlangen, wird als Zuschlagskriterium der höhere m<sup>2</sup>- Preis herangezogen. Sollten mehrere der Höhe nach gleichwertige Angebote für ein und dieselbe Grundstücksfläche bzw. dasselbe Grundstück einlangen, werden die betroffenen Bieter schriftlich zu einer Kaufpreisbesserung eingeladen. Die Bieter sind dann berechtigt, aber nicht verpflichtet, ein höheres Kaufangebot zu übermitteln. Unter sinngemäßer Anwendung vorgenannter Regelung kann das Land Niederösterreich als Verkäufer aus gesamtwirtschaftlichen Erwägungen statt dem Zuschlagskriterium „m<sup>2</sup>- Preis“ die bestmögliche Gesamtverwertung heranziehen.

Den Meistbietenden ist sodann unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die NÖ Landesregierung ehestmöglich der Zuschlag zu erteilen.



## **6. Sonstiges, Inhalt der Informationsbroschüre, Haftungsausschluss**

Das Land Niederösterreich als Verkäufer behält sich das ausdrückliche Recht vor, jederzeit, auch vor Ende der Angebotsfrist, den Verkaufsprozess abzuändern, zu adaptieren oder zu beenden. Ansprüche der Kaufinteressenten gegen das Land Niederösterreich in diesem Zusammenhang sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Diese Informationsbroschüre ist eine unverbindliche und freibleibende Einladung zur Angebotslegung. Es beinhaltet keine verbindliche Verpflichtung des Verkäufers zur Veräußerung der gegenständlichen Grundstücke.

Die vorliegende Information soll Kaufinteressenten einen Überblick über die gegenständliche Liegenschaft verschaffen und als Entscheidungshilfe dienen.

Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen des Verkäufers für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Gewährleistungszusage der Verkäuferin.

Allfällige im Zusammenhang mit der Teilnahme am gegenständlichen Verkaufsprozess entstehenden Kosten, Aufwendungen oder Gebühren sind ausschließlich von den Kaufinteressenten selbst zu tragen. Der Verkäufer haftet gegenüber Kaufinteressenten nicht für allfällig im Zusammenhang mit der Prüfung der Liegenschaft entstehenden Kosten oder Gebühren. Dies gilt auch dann, wenn der Verkäufer sich entscheiden sollte, den Verkaufsprozess zu ändern, zu unterbrechen oder vorzeitig abubrechen. Durch die Teilnahme an diesem Verkaufsprozess oder durch die Abgabe eines (verbindlichen) Angebotes verzichten die Kaufinteressenten ausdrücklich auf die Geltendmachung von jeglichen



Ansprüchen (insbesondere aus dem Titel des Schadensersatzes oder Gewährleistung sowie auf den Ersatz frustrierter Aufwendungen).

Immobilienmakler, Berater oder sonstige im Auftrag Dritter handelnde Personen können an diesem Verkaufsprozess nur teilnehmen, wenn sie den Namen ihres Auftraggebers bekanntgeben und das Auftragsverhältnis nachweisen. Eine Abgeber-Provision der Verkäuferseite ist ausdrücklich ausgeschlossen.

## **7. Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand**

Das Verkaufsverfahren wie auch ein abzuschließender Kaufvertrag unterliegen Österreichischem Recht, dies unter Ausschluss seiner internationalprivatrechtlichen Kollisionsnormen und unter Ausschluss der Anwendbarkeit der Bestimmungen des UN-Kaufrechts. Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht für St. Pölten.

*Dieser Informationsbroschüre sind angefügt:*

- *Grundbuch-Auszug*
- *Auszug Flächenwidmungsplan*
- *Luftbildaufnahme*
- *Kataster*
- *Kaufvertragsentwurf*
- *Naturaufnahme (Teil der Vermessungsurkunde)*





**Amt der NÖ Landesregierung**  
Abt. Hydrologie und Geoinformation  
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

**GZ 80086** vom 5. Oktober 2017  
Kat. Gem. Mauer bei Amstetten  
03 0 23

# Naturaufnahme 1:1000

Höhenbezug: KT-Stein 183-52A1 mit der Höhe 304,04m über Adria



Vhw 14/77  
GZ B/7-154-V-70A  
Abteilung Vermessung  
u. Geoinformation

Vhw. 5/11  
GZ B/3-V-12791  
Abteilung Vermessung  
u. Geoinformation



**Glf**

1894/2 i N  
EZ 201  
Land Niederösterreich  
Amt der NÖ Landesregierung  
Abt. Sanitätsrecht und Krankenanstalten  
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

**Ggf-Abschirmungsbepflanzung**  
**Ersatzaufforstung**

1894/11 i N  
EZ 201  
Land Niederösterreich

**BB-HB**

F=14.599m<sup>2</sup>  
1894/10  
EZ 201  
Land Niederösterreich  
Amt der NÖ Landesregierung  
Abt. Sanitätsrecht und Krankenanstalten  
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Kaufoption  
2.000m<sup>2</sup>

F=76.420m<sup>2</sup>  
1894/14  
F/Neu  
Beckerei, Bräuereibetrieb GmbH  
Gunsendorfer Straße 2  
3363 Neuluth

Strabe

1894/6 EZ 1538  
Stadtgemeinde Amstetten (Öffentliches Gut)  
3300 Amstetten, Rathausstr. 1

Vhw. 10/11  
GZ B/3-V-12791-I  
Abteilung Vermessung  
u. Geoinformation

1894/8  
EZ 201  
Land Niederösterreich  
Amt der NÖ Landesregierung  
Abt. Sanitätsrecht und Krankenanstalten  
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

**BB-HB**

1894/7  
EZ 201  
Land Niederösterreich  
Amt der NÖ Landesregierung  
Abt. Sanitätsrecht und Krankenanstalten  
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

**BB-HB**

x=328700.00  
y=109700.00  
=328600.00



# Kataster



0 M 1:2.017 100 m

Quellen: Land Niederösterreich, BEV / map  
Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit

Erstellt am: 21.03.2018  
Bearbeiter:  
Abteilung:  
Verwendung:  
Qualität: 9000  
Verantwortung: mit Genehmigung des Umweltares

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03023 Mauer bei Amstetten  
BEZIRKSGERICHT Amstetten

EINLAGEZAHL 201

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 718/2018

NÖ Landeskrankenhaus

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
800/3	GST-Fläche	(608759)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf. (10)	21937	
	Bauf. (20)	856	
	Landw(10)	64930	
	Wald(10)	312203	
	Wald(30)	4585	
	Gewässer(20)	172	
	Sonst(10)	37763	
	Sonst(30)	3207	
	Sonst(40)	1328	
	Sonst(50)	10493	
	Sonst(70)	149693	
	Sonst(80)	1592	Hausmeninger Straße 221
958	GST-Fläche	54592	
	Landw(10)	42171	
	Sonst(10)	8500	
	Sonst(30)	3921	
992/1	GST-Fläche	24228	
	Bauf. (10)	986	
	Landw(10)	8730	
	Sonst(10)	901	
	Sonst(30)	61	
	Sonst(50)	1190	
	Sonst(70)	12360	Hausmeninger Straße 219
1894/2	G Landw(10)	* 102237	
1894/5	GST-Fläche	10672	
	Bauf. (10)	20	
	Wald(10)	9631	
	Sonst(70)	1021	
1894/8	G Sonst(50)	* 14000	
1894/10	G Sonst(50)	* 14599	
1894/11	G Landw(10)	* 27186	
1894/12	G Landw(10)	* 3066	
1895/5	GST-Fläche	9622	
	Bauf. (10)	271	
	Wald(10)	932	
	Sonst(10)	530	
	Sonst(70)	1579	
	Sonst(80)	6310	
2368/4	GST-Fläche	* 315	
	Sonst(10)	306	

## Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Sonst(80): Sonstige (Friedhöfe)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 42/1897 11115/2002 Realrecht der Wasserversorgung wider Gst 2915/3 2919  
3045/2 je KG Zeillern für EZ 201
- 2 a 2756/1897 Realrecht , ob Gst 1013/2 keine Industrien zu errichten oder  
Schankgewerbe auszuüben, für EZ 201
- 3 a 803/1898 bis 813/1898 3405/1999 3095/2001 3167/2001 2264/2005 3454/2007  
5912/2017 Realrecht der Rohrwasserleitung über Gst 906 966/1 966/2  
966/3 966/4 966/5 966/6 966/7 966/8 je dsGB und Gst 25/2 40/1 45/2  
45/3 46 51 52/1 .137 61 62/1 62/2 62/3 87/1 115/1 299 303 304/1 304/2  
441 443 je KG Öhling für EZ 201
- b gelöscht
- 4 a 1151/1898 bis 1159/1898 1614/1995 2276/1997 3932/2001 Realrecht der  
Abwasserleitung über Gst 839 892/3 892/12 939/2 955 959/2 959/5 959/6  
962/2 962/3 966/2 966/3 966/4 für EZ 201
- 5 a 1154/1898 Realrecht der Rohrwasserleitung über Gst 440 KG Öhling  
für EZ 201
- 34 a 3454/2007 Realrecht des Gehens und Fahrens hins Gst 1760 GB Öhling für  
EZ 201
- 35 a 3455/2007 Realrecht der Rohrwasserleitung hins Gst 1752 GB Öhling für  
EZ 201
- 36 a 3455/2007 Realrecht des Gehens und Fahrens hins Gst 63 GB Öhling für  
EZ 201
- 37 a 3457/2007 Realrecht der Rohrwasserleitung hins Gst 1751 GB Öhling für  
EZ 201
- 44 a 1656/2013 8446/2014 Denkmalschutz hins "Niederösterreichische  
Landesnervenklinik Mauer bei Amstetten" auf Gst 800/3 1895/5  
(BDA GZ 9.016/6/2013)
- 46 a 2946/2014 BEV 1051/2013/03 Änderung hins Gst 972 800/3
- 49 a 8446/2014 BEV 2355/2014/03 §12 VermG Änderung hins Gst 992/1 1895/5  
800/3
- 50 a 9237/2014 Ergänzungsabgabe entrichtet hins Gst 800/3
- 53 a 4386/2017 Aufschließungs-Ergänzungsabgabe entrichtet hins GSt 800/3
- 54 a 263/2018 Rangordnung für die Veräußerung hins GSt 1894/10 bis  
2019-02-01
- 56 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

## 1 ANTEIL: 1/1

Land Niederösterreich

ADR: Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Sanitätsrecht und Krankenanstalten,

Landhauspl. 1, St. Pölten 3109

a 442/1947 Eigentumsrecht

b 313/1961 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

c 1205/2000 Adressenänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 1434/1960

DIENSTBARKEIT der Transformatorstation und der elektrischen Leitung auf Gst 992/1 gem P 1  
Dienstbarkeitsvertrag 1960-07-08 für NEWAG  
Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft

4 a 2618/1968 2946/2014

DIENSTBARKEIT der Transformatorstation und der elektrischen Leitung auf Gst 1894/5 800/3 gem P 1  
Dienstbarkeitsvertrag 1968-08-21 für NEWAG  
Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft

5 a 4036/1987 2860/1991 4434/1991 5149/1991 2141/2003 1450/2004  
1166/2013 2946/2014 8446/2014

DIENSTBARKEIT der Gasleitung auf Gst 800/3 gem P 1 2  
Dienstbarkeitsvertrag 1987-12-07 für NEWAG NIOGAS  
Aktiengesellschaft

6 a 773/2004 1450/2004 1166/2013 2946/2014

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens sowie Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen ob Gst 800/3 gem Pkt. VI.  
Baurechtsvertrag 2003-06-06 für EZ 1967

7 a 3187/2004 1166/2013 2946/2014

DIENSTBARKEIT des Gehens- und Fahrens sowie Ver- und Versorgungsleitungen aller Art hins Gst 800/3 gem Pkt. VI.  
Baurechtsvertrag 2003-09-04 für EZ 1975

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 1,66 \*\*\*\*\*