

# GEMEINDE WILLENDORF

2732 Willendorf, Puchberger Straße 36

Telefon 02620 / 2261 FAX DW 20

---

## SITZUNGSPROTOKOLL

über die mittels Einladungskurrende vom 14. März 2023 öffentliche und ordentliche Sitzung des Gemeinderates am **Montag, den 20. März 2023 um 19.00 Uhr** im Bauhof der Gemeinde Willendorf

### *Tagesordnung*

1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Einwendungen gegen das Protokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 12. Dezember 2022
3. Bericht des Prüfungsausschusses über durchgeführte Kassaprüfung
4. Beschluss über Rechnungsabschluss 2022
5. Beschluss über Darlehensaufnahme Kanalsanierung Schäden 4
6. Beschluss über Abgabenverordnung Müllgebühren
7. Beschluss über Grundstücksverkauf an die ÖBB sowie die Willenserklärung zur Übernahme von im Eigentum der ÖBB befindlichen Teilflächen in das öffentliche Gut
8. Grundsatzbeschluss über die Übernahme einer von der ÖBB geplanten Zufahrtsstraße in das öffentliche Gut
9. Beschluss der Übernahme eines Trennstücks der Liegenschaft Florin Antonesei, gemäß Teilungsplan GZ 3569/22 der AREA-Vermessung in das öffentliche Gut sowie die grundbücherliche Durchführung des Teilungsplanes gemäß § 15 LTG
10. Beschluss über Einleitung eines Umwidmungsverfahrens aufgrund des Ansuchens von Uwe Sodl, Nettinger Straße 2, 2731 Dörfles
11. Beschluss über Verlängerung Mietvertrag, Bianca Hammerl, Puchberger Straße 4, 2732 Willendorf
12. Grundsatzbeschluss über Umbau der alten Bauhofgarage in einen Sitzungssaal

Nicht öffentlich:

13. Beschluss über Dienstvertrag Petra Gröbner

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:10 Uhr

### **Anwesende:**

Bürgermeister Ing. Johannes Bauer als Vorsitzender

Mitglieder des Gemeinderates:

Vize-Bgm. Angela Reiterer, GGR Mag. Edwin Stangl, GGR Ing. Josef Mühlhofer, GGR Ing. Werner Aschenbrenner, GGR Uwe Sodl, GR Robert Kotrc, GR Roland Haselbacher, GR Daniel Zwickl, GR Robert Tisch, GR Waldl Andrea, GR Hermann Pichler, GR Andreas Pichler, GR Ing. Andreas Schloffer, GR Uwe Dingeldey

**entschuldigt:** -

Schriftführer: Matthias Bauer

### **Zu Punkt 1:**

Der Bürgermeister begrüßt die erschienenen Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Der Bürgermeister berichtet von einem Dringlichkeitsantrag der NEOS, betreffend der Aufnahme der Begründungen der Abstimmung der einzelnen GemeinderätInnen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten in die Protokolle der Gemeinderatssitzungen.

Der Dringlichkeitsantrag ist vor der Sitzung eingegangen. GR Andrea Waldl verliert den Antrag. Derartige Änderungen der Protokollführung werden gemäß § 58 Abs. 3, NÖ GO 1973 im Rahmen einer Geschäftsordnung des Gemeinderats beschlossen. Gemäß § 58 Abs.2, NÖ GO 1973 sind Anträge auf Erlassung und Änderung der Geschäftsordnung bei der Einberufung zur Gemeinderatssitzung als Gegenstand der Tagesordnung anzugeben. Somit sind derartige Anträge in Form eines Dringlichkeitsantrages unzulässig. Der Dringlichkeitsantrag wurde deshalb zurückgewiesen.

### **Zu Punkt 2:**

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 12. Dezember 2022 ist den Mitgliedern vor der Sitzung zugegangen. Es hat bis zur Sitzung keine schriftlichen Einwendungen gegeben. Das Protokoll gilt somit als genehmigt.

### **Zu Punkt 3:**

Der Vorsitzende erteilt dem Obmann des Prüfungsausschusses Herrn GR Robert Tisch das Wort. Der Obmann bringt dem Gemeinderat den schriftlichen Bericht über das Ergebnis der letzten Prüfung der Kassengebarung vom 13. März 2023 zur Kenntnis. Diesem Bericht des Prüfungsausschusses sind die schriftlichen Äußerungen des Bürgermeisters und des Kassenverwalters angeschlossen.

***Der Bericht wird einstimmig zur Kenntnis genommen.***

### **Zu Punkt 4:**

#### **Sachverhalt:**

Der vom Bürgermeister erstellte Entwurf des Rechnungsabschlusses 2022 lag in der Zeit vom 3. März 2023 bis 17. März 2023 am Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht auf. Stellungnahmen sind keine eingegangen. Jeder im Gemeinderat vertretenen Wahlpartei wurde eine Ausfertigung des Rechnungsabschlusses ausgefolgt. Die Fragen der Gemeinderatsmitglieder dazu wurden im Vorfeld der Sitzung beantwortet.

#### **Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeinderat möge den vorliegenden Entwurf des Rechnungsabschluss 2022 beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:** 14 Stimmen dafür, 1 Stimmenthaltung (GR Uwe Dingeldey)

### **Zu Punkt 5:**

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung vom 12. Dezember 2022 wurde die Auftragsvergabe für die Kanalsanierung der Schäden 4 beschlossen. Die Kosten dafür belaufen sich auf € 86.000,-. Wie im Voranschlag 2023 berücksichtigt, müssen diese Kosten durch die Aufnahme eines Darlehens bedeckt werden. Es wurden dafür fünf Kreditinstitute zur Angebotslegung eingeladen. Nach Prüfung der eingegangenen Angebote wurde folgender Vergleich erstellt:

## Angebotsvergleich Darlehen Kanalsanierung Schäden 4

| Angebot               | Angebot 1                | Angebot 2    | Angebot 3                              | Angebot 4                              | Angebot 5                              |
|-----------------------|--------------------------|--------------|--|--|--|
| Anbieter              | Sparkasse<br>Neunkirchen | Hypo NO      | Raiffeisenbank<br>Neunkirchen          | BAWAG                                  | Unicredit Group                        |
| Darlehenshöhe         | 86.000                   | 86.000       | von Angebotslegung<br>Abstand genommen | von Angebotslegung<br>Abstand genommen | von Angebotslegung<br>Abstand genommen |
| Laufzeit              | 10 Jahre                 | 10 Jahre     |  |  |  |
| Tilgungsart           | Kapitalraten             | Kapitalraten |  |  |  |
| Zinssatz fix          | 3,99%                    | 3,95%        |  |  |  |
| Zinskalendar          | 30 / 360                 | 30 / 360     |  |  |  |
| Fälligkeit            | halbjährlich             | halbjährlich |  |  |  |
| vorzeitig rückzahlbar | Ja                       | Nein         |  |  |  |

### Antrag GGR Mühlhofer:

Der Gemeinderat der Gemeinde Willendorf beschließt die Aufnahme des Darlehens in der Höhe von € 86.000,- bei der Sparkasse Neunkirchen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

### Zu Punkt 6:

#### Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet von der Notwendigkeit die Verordnung der Abfallwirtschaftsgebühren neu zu beschließen. Aufgrund der Tatsache, dass der Gebührenhaushalt nicht mehr kostendeckend geführt werden kann, haben die Beamten des Land NÖ der Gemeinde aufgetragen, die Gebühren und Abgaben zu erhöhen, um wieder eine Kostendeckung zu erzielen. Die Erhöhung beträgt 12 %.

#### Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den vorliegenden Entwurf der Abfallwirtschaftsverordnung (Beilage 1 zum Protokoll) beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** 11 Stimmen dafür, 4 Gegenstimmen (NEOS, SPÖ)

### Zu Punkt 7:

#### Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet von der Besprechung mit der ÖBB betreffend Infrastrukturoffensive. Im Rahmen dieses Projekts soll bei der Bahnhaltstelle Rothengrub der Bahnsteig erhöht und verlängert werden um damit barrierefrei zu werden. Dafür benötigt die ÖBB Grundstücksflächen der Gemeinde im Ausmaß von ca. 76 m<sup>2</sup>. Grundsätzlich wird für die Abtretung der Grundstücke eine Unentgeltlichkeit vereinbart. Lediglich für die Steuerbemessungszwecke wird der Wert des genannten Flächenausmaßes einvernehmlich mit € 500,- festgelegt. Nach Fertigstellung der Arbeiten erklärt sich die ÖBB dazu bereit, im Rahmen einer sinnvollen Grenzziehung andere, nicht mehr benötigte Flächen im Ausmaß von ca. 35 m<sup>2</sup> in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutreten. Es liegt ein Kaufvertrag, eine Absichtserklärung und eine Erklärung zur ImmoEst der ÖBB vor.

#### Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat beschließt die Zustimmung des vorliegenden Kaufvertrags (Beilage 2 zum Protokoll) samt Absichtserklärung (Beilage 3 zum Protokoll) und der vorliegenden ImmoEst-Erklärung (Beilage 4 zum Protokoll) zu den im Vertrag genannten Bedingungen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** 13 Stimmen dafür, 1 Gegenstimme (GR Uwe Dingeldey), 1 Stimmenthaltung (GR Andrea Waldl)

### **Zu Punkt 8:**

#### **Sachverhalt:**

Es wird seitens der ÖBB angeboten, rechts entlang der Gleisanlagen, beginnend von der EK Klammweg bis zur privaten EK Johann Schlager (Bahnsteig) einen Begleitweg zu errichten. Ziel ist es dadurch die private EK von Johann Schlager auflassen zu können. Bedingung dafür wäre, dass die Gemeinde diese Zufahrtsstraße nach dem Bau in das öffentliche Gut übernimmt. Seitens des Nutzers der privaten EK Johann Schlager wurde in der Besprechung mit der ÖBB Zustimmung signalisiert.

#### **Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeinderat beschließt die Übernahme der geplanten Zufahrtsstraße zur Liegenschaft Johann Schlager nach deren Fertigstellung.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** 14 Stimmen dafür, 1 Gegenstimme (GR Uwe Dingeldey)

### **Zu Punkt 9:**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück 27/1, KG Willendorf, Gartenweg 9, soll demnächst bebaut werden und wurde zu diesem Zweck neu vermessen. Der Flächenwidmungsplan sieht für dieses Grundstück eine Abtretung in das öffentliche Gut im Bereich des Gartenwegs vor. Es liegt ein Teilungsplan des Vermessungsbüro AREA-Vermessung ZT GmbH, 2700 Wiener Neustadt vor.

#### **Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeinderat beschließt gemäß Teilungsplan GZ 3569/22 der AREA Vermessung ZT GmbH vom 29.11.2022 die Übernahme des Trennstückes 1 ins öffentliche Gut der Gemeinde Willendorf. Die AREA Vermessung ZT GmbH wird bevollmächtigt nach ordnungsgemäßer Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses den notwendigen Antrag zur grundbücherlichen Durchführung gemäß § 15 LTG bei der Vermessungsbehörde einzubringen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** 14 Stimmen dafür, 1 Stimmenthaltung (GR Uwe Dingeldey)

### **Zu Punkt 10:**

GGR Uwe Sodl verlässt vor Beratung zu TOP 10 aus Befangenheitsgründen den Sitzungssaal

#### **Sachverhalt:**

Der Bürgermeister berichtet von einem eingegangenen Ansuchen um Umwidmung des Grundstücks 1663/6, KG Willendorf von Herrn Uwe Sodl, Nettinger Straße 2, 2731 Dörfles. Die derzeitige Widmung ist Grünland und Grünland-Grüngürtel. Das Ansuchen lautet auf Umwidmung in Bauland-Agrar. Zweck der Umwidmung ist die beabsichtigte Erweiterung, des im Eigentum des Umwidmungswerbers befindlichen, auf der Adresse Nettingerstraße 2, 2731 Dörfles ansässigen Elektroinstallationsunternehmens Elektro Sodl.

#### **Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeinderat möge die Einleitung eines Umwidmungsverfahrens für das Grundstück 1663/6, KG Willendorf von Grünland und Grünland-Grüngürtel in Bauland-Agrar beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

GGR Uwe Sodl kommt nach Abstimmung zu TOP 10 wieder zur Sitzung hinzu.

### **Zu Punkt 11:**

#### **Sachverhalt:**

Der Bürgermeister berichtet von der Notwendigkeit den Mietvertrag von Frau Bianca Hammerl, Puchberger Straße 4, 2732 Willendorf erneut mit einer Befristung auf drei Jahre zu verlängern. Der

ursprüngliche Mietvertrag wurde im Jahr 2017 mit einer Befristung von drei Jahren abgeschlossen und wurde im Jahr 2020 bereits einmal um weitere drei Jahre verlängert.

**Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeinderat möge den Beschluss fassen den Mietvertrag von Frau Bianca Hammerl um drei weitere Jahre zu verlängern.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:** 14 Stimmen dafür, 1 Gegenstimme (GR Uwe Dingeldey)

GR Robert Kotrc verlässt um 19:55 Uhr den Sitzungssaal

**Zu Punkt 12:**

**Sachverhalt:**

Der Bürgermeister berichtet vom Vorhaben die alte Bauhofgarage beim Gemeindeamt in einen Sitzungssaal umzubauen. Grund dafür ist der bereits jetzt bestehende Platzmangel im derzeitigen Sitzungssaal. Derzeit hat die Gemeinde rund 970 Einwohner. Im Fall der Überschreitung der Bevölkerungszahl von 1000 Einwohnern, sieht die Gemeindeordnung eine Erhöhung der Anzahl der Gemeinderäte um weitere vier Mitglieder vor. Um die jetzige Situation zu verbessern und auch eine eventuell noch höhere Zahl von Mitgliedern im Sitzungssaal unterbringen zu können, wäre der Umbau der jetzt ungenutzten Garage in einen großen Sitzungssaal optimal. Das Projekt ist auf zwei Jahre mit geschätzten Gesamtkosten von € 95.000,- im Voranschlag budgetiert und muss durch die Aufnahme eines Darlehens finanziert werden.

**Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeinderat möge den Grundsatzbeschluss fassen, die bestehende ehemalige Bauhofgarage beim Gemeindeamt in einen Sitzungssaal umzubauen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:** 12 Stimmen dafür, 2 Gegenstimmen (NEOS)

## **BEILAGE 1 zum Gemeinderatsprotokoll vom 20.03.2023**

## **Beilage 1**

Der Gemeinderat der Gemeinde Willendorf hat in seiner Sitzung am 20. März 2023 folgende

**Abfallwirtschaftsverordnung  
nach dem NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992  
für die Gemeinde Willendorf**

beschlossen:

§ 1

In der Gemeinde Willendorf werden folgende Abgaben für die Durchführung der Müllabfuhr erhoben:

- a) Abfallwirtschaftsgebühren
- b) Abfallwirtschaftsabgaben

§ 2

**Pflichtbereich**

Der Pflichtbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Willendorf

§ 3

**Aufzählung der neben Müll in die Erfassung und Behandlung  
einbezogenen Abfallarten**

Neben Müll wird Sperrmüll in die Erfassung und Behandlung miteinbezogen.

§ 4

**Erfassung und Behandlung von Abfällen**

- (1) im Pflichtbereich sind Siedlungsabfälle entsprechend den zur Verfügung gestellten Müllbehältern und den entsprechenden Vorschriften getrennt nach
  - 1. Restmüll
  - 2. kompostierbaren (biogenen) Abfällen
  - 3. Altstoffen (Papier, Kartonagen, Glas)
  - 4. Wertstoffen [Grüne Tonne] (Verpackungskunststoffe, Verpackungsmetalle, Nicht-Verpackungskunststoffe, Nicht-Verpackungsmetalle)
  - 5. Sperrmüllzu sammeln.
- (2) Restmüll ist in den zugeteilten Müllbehältern mit einem Volumen von 60 Liter und 240 Liter je Abfuhr zu sammeln und wird von der Liegenschaft abgeholt (Holsystem)  
Restmüll wird einer thermischen Behandlung zugeführt.
- (3) Kompostierbarer (biogener) Abfall ist in den zugeteilten Müllbehältern mit einem Volumen von 120 Liter und 240 Liter je Abfuhr zu sammeln und wird von der Liegenschaft abgeholt (Holsystem).  
Ausgenommen sind jene Grundstücke, bei welchen der Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigte selbst eine sachgemäße Kompostierung im örtlichen Nahbereich durchführt.  
Biogener Abfall wird einer sachgemäßen Kompostierung zugeführt.
- (4) Altpapier ist in den zur Verfügung gestellten Müllbehältern mit einem Volumen von 240 Liter je Abfuhr zu sammeln und wird von der Liegenschaft abgeholt (Holsystem).  
Altpapier wird einer stofflichen Verwertung zugeführt.
- (5) Altglas sind in die im Gemeindegebiet zur Verfügung gestellten Containern (Sammelinseln) einzubringen (Bringsystem).  
Altglas wird einer stofflichen Verwertung zugeführt.

- (6) Wertstoffe sind in dem zugeteilten Müllbehälter (Grüne Tonne) mit einem Volumen von 240 Liter zweimal und 1100 Liter je Abfuhr zu sammeln und werden von der Liegenschaft abgeholt (Holsystem).  
Wertstoffe werden sortiert und weitestgehend einer stofflichen Verwertung zugeführt.
- (7) Sperrmüll wird zweimal jährlich von der Liegenschaft abgeholt (Holsystem).  
Sperrmüll wird sortiert und weitestgehend einer stofflichen Verwertung zugeführt.

#### § 5

#### **Durchführung der Abfuhr**

- (1) Bei vorübergehendem Mehrbedarf können Müllsäcke gegen Entrichtung der entsprechenden Gebühren und Abgaben beim Gemeindeamt bezogen werden. Eine Rückverrechnung nicht zur Verwendung gelangter Müllsäcke ist nicht möglich.
- (2) Zur Lagerung, Sammlung und Bereitstellung des Mülls dürfen nur die vom Abfallwirtschaftsverband Neunkirchen bereitgestellten Müllbehälter verwendet werden. Die Müllbehälter dürfen nur soweit gefüllt werden, dass ihre Deckel stets einwandfrei geschlossen gehalten bleiben können. Ein Einstampfen oder Einschlämmen des Mülls in die Müllbehälter ist verboten. Der Müll darf dem Behälter nicht in heißem Zustand zugeführt werden. Ebenso ist das Abbrennen von Müll in den Behältern verboten. Müllsäcke müssen in zugebundenem Zustand zur Abholung bereitgestellt werden.
- (3) Am Abfuhrtag sind die Müllbehälter im Pflichtbereich an der Grundstücksgrenze so bereitzustellen, dass hierdurch der öffentliche Verkehr nicht beeinträchtigt wird und die Abfuhr ohne Schwierigkeit und Zeitverlust möglich ist. Nach erfolgter Entleerung sind die Müllbehälter ehestens an ihren Aufstellungsort zurückzubringen.
- (4) Die bereitgestellten Müllbehälter verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Die Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten haften für die von ihnen verursachten Schäden, die durch eine unsachgemäße Behandlung von Müllbehältern entstehen. Die Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten haben auch für die Reinigung der Behälter zu sorgen.
- (5) Ist mit einem nicht nur vorübergehenden Mehranfall von Müll zu rechnen, muss dies rechtzeitig der Gemeinde zwecks Zuteilung zusätzlich benötigter Müllbehälter gemeldet werden. Organe der Gemeinde sind darüber hinaus berechtigt, jederzeit selbst festzustellen, ob die vorhandenen Müllbehälter für die Aufnahme des anfallenden Mülls ausreichen. Ist dies nicht oder nicht mehr der Fall, werden zusätzliche Müllbehälter zugeteilt.
- (6) Kann die Entleerung der Müllbehälter aus Verschulden des Grundstückseigentümers bzw. Nutzungsberechtigten oder dessen Beauftragten nicht durchgeführt werden, erfolgt diese erst bei der nächsten regelmäßigen Abfuhr oder mittels zusätzlicher Entleerung gegen Kostenersatz.

#### § 6

#### **Abfuhrplan**

- (1) Im Pflichtbereich werden
- a) 13 Einsammlungen von Restmüll
  - b) 6 Einsammlungen von Altpapier
  - c) 16 Einsammlungen von kompostierbaren Abfällen
  - d) 12 Einsammlungen von Wertstoffen
- durchgeführt.  
Die genauen Sammeltermine werden gesondert bekannt gegeben.
- (2) Im Pflichtbereich erfolgt die Sammlung des Sperrmülls zweimal jährlich durch Abholung gegen vorherige Anmeldung durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten.

#### § 7

#### **Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe**

- (1) Die Abfallwirtschaftsgebühr errechnet sich aus einem Behandlungsanteil.

(2) Die Berechnung des Behandlungsanteiles erfolgt durch Multiplikation der Anzahl der festgesetzten Abfuhrtermine und der Grundgebühr der zugeteilten Müllbehälter.

(3) Die Grundgebühr je Müllbehälter beträgt:

1. Für die Abfuhr von Restmüll
  - a) für einen Müllbehälter von 60 Liter € 2,08
  - b) für einen Müllbehälter von 240 Liter € 8,33
  - c) für eine Grüne Tonne von 240 Liter € 8,51
  - d) für eine Grüne Tonne von 1100 Liter € 39,01

Bei Müllbehältern für eine einmalige Benützung (Grüne Tonne Sack) mit 120 Liter beträgt € 5,75

2. Für die Abfuhr von kompostierbaren (biogenen) Abfällen:
  - a) für einen Müllbehälter von 120 Liter € 2,55
  - b) für einen Müllbehälter von 240 Liter € 5,10

(4) Die Abfallwirtschaftsabgabe beträgt 20 % der Abfallwirtschaftsgebühr

§ 8

#### **Fälligkeit**

Die Abfallwirtschaftsgebühr und die Abfallwirtschaftsabgabe sind in vier gleichen Teilbeträgen zu entrichten. Die Teilbeträge sind jeweils am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. des Jahres fällig.

§ 9

#### **Erhebung der Bemessungsgrundlagen**

Zur Ermittlung der für die Bemessung der Abfallwirtschaftsgebühr maßgeblichen Umstände haben die Grundstückseigentümer bzw. Nutzungsberechtigten die von der Gemeinde aufgelegten Erhebungsbögen richtig und vollständig auszufüllen und innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamt abzugeben.

§ 10

#### **Umsatzsteuer**

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

§ 11

#### **Schluss- und Übergangsbestimmung**

Die Abfallwirtschaftsverordnung tritt mit dem Monatsersten, der dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist zunächst folgt, in Kraft. Auf Abgabentatbestände, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung verwirklicht wurden, ist der bisher geltende Abgabensatz anzuwenden.

angeschlagen am: 28. März 2023

abgenommen am: 12. April 2023

Der Bürgermeister

Ing Hannes Bauer



## KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**A) Gemeinde Willendorf (öffentliches Gut)**

mit dem Sitz in Puchberger Straße 36, 2732 Willendorf

im Folgenden kurz „Eigentümerin“ bzw. „Verkäuferin“ genannt, einerseits,

und der

**B) ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft, FN 71396 w des HG Wien**

mit dem Sitz in 1020 Wien, Praterstern 3,

im Folgenden kurz „ÖBB Infra“ bzw. „Käuferin“ oder „Bestandnehmerin“ genannt, andererseits,

wie folgt:

### VORBEMERKUNG

Die ÖBB-Infrastruktur AG ist an der ÖBB Strecke Bad-Fischau – Brunn – Puchberg am Schneeberg mit der Attraktivierung der Verkehrsstation Rothengrub befasst.

Wenn in diesem Vertrag von „Projekt“ die Rede ist, bezieht sich dies auf alle Maßnahmen zur Errichtung und zum Betrieb dieses Eisenbahnprojektes.

Zweck dieser Vereinbarung ist, die vertragsgegenständlichen Grundflächen in das Eigentum der ÖBB Infra zu übertragen, da dieselben für das genannte Eisenbahnprojekt benötigt werden.

Festgehalten wird, dass der ÖBB-Infrastruktur AG gemäß § 51 Bundesbahngesetz die Rechte und Pflichten eines Eisenbahnunternehmens zukommen.

### I. KAUFGEGENSTAND UND WILLENSEINIGUNG

Die Verkäuferin ist Eigentümerin der Liegenschaften EZ 1374 KG 23354 Willendorf und EZ 166 KG 23334 KG Rothengrub.

Gegenstand dieses Vertrags ist die in beiliegendem, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Grundeinlöseplan „rot“ dargestellten folgenden Teilfläche:

| Lauf. Zahl   | EZ   | Grundstück Nr. | Flächenausmaß laut Planung [m <sup>2</sup> ] |
|--------------|------|----------------|--|
| 89.1         | 1374 | 75/15          | 41 m <sup>2</sup>                            |
| 89.2         | 1374 | 75/15          | 6 m <sup>2</sup>                             |
| 90.1         | 1374 | 1645/1         | 20 m <sup>2</sup>                            |
| 91.1         | 166  | 12/4           | 4 m <sup>2</sup>                             |
| 92.1         | 166  | 12/1           | 5 m <sup>2</sup>                             |
| <b>SUMME</b> |      |                | <b>ca. 76 m<sup>2</sup></b>                  |

Festgehalten wird, dass die angegebenen Flächenausmaße vorläufige auf Grundlage der Planung festgestellte Werte darstellen. Das tatsächliche Flächenausmaß ergibt sich erst nach

Baufertigstellung durch eine einvernehmlich durchzuführende Schlussvermessung und sind auch diese endgültigen Flächenausmaße Vertragsgegenstand.

Die Liegenschaft EZ 1374 ist wie folgt belastet:

```
***** C *****
1 a 1488/1965
  DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung
  über Gst 1660/1 gem Pkt 1 2 Übereinkommen 1965-06-22 für
  Österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft
  b 149/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
    aus EZ 519
2 a 1184/2001
  DIENSTBARKEIT der Gasleitung und technischen Anlagen auf
  Gst 1644/1 1650 gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag
  2001-03-09 für EVN AG
  b 149/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
    aus EZ 519
3 a 4163/2001
  DIENSTBARKEIT der elektrischen Kabel- und Verteilanlage auf
  Gst 75/17 gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 2001-09-17 für
  EVN AG
  b 149/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
    aus EZ 519
4 a 2547/2002
  DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 1651
  gem Pkt II Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2002-03-22 für
  Gst 143/27 143/35
  b 149/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
    aus EZ 519
***** HINWEIS *****
Seite 3 von 4
  Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
```

Die Liegenschaft EZ 166 ist unbelastet.

Die Eigentümerin verkauft und übergibt nun an die ÖBB Infra und diese kauft und übernimmt von ersterem den Vertragsgegenstand samt dem rechtlichen und natürlichen Zubehör sowie den selbständigen und unselbständigen Bestandteilen und mit allen Grenzen und Rechten, mit denen die Eigentümerin diesen besessen und benützt hat oder hierzu berechtigt gewesen wären, in ihr Alleineigentum.

Die Grundeinlösepläne sowie das Grundeinlöseverzeichnis sind integrierende Bestandteile dieses Vertrages.

## II. VERBÜCHERUNG / VERFAHREN NACH §§ 15 ff. LiegTeilG

Die Herstellung der Grundbuchsordnung wird durch die Käuferin nach Abschluss des in der Vorbemerkung genannten Bauvorhabens auf ihre Kosten veranlasst werden. Die Käuferin beabsichtigt, die Grundbuchsordnung gemäß §§ 15 ff. Liegenschaftsteilungsgesetz herzustellen und erteilt die Eigentümerin ihre ausdrückliche Zustimmung zur lastenfreien Abschreibung, Eigentumsübertragung und Verbücherung.

Sollte dies nicht möglich sein, verpflichtet sich die Verkäuferin ausdrücklich, alle für die Verbücherung notwendigen Urkunden den Erfordernissen des Grundbuchgesetzes entsprechend gegen Ersatz der Kosten für die Unterschriftenbeglaubigung zu fertigen.

### **III. BESITZÜBERGABE**

Die Käuferin ist berechtigt, die vertragsgegenständlichen Grundflächen ab dem Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages durch die Verkäuferin in Verwendung zu nehmen. Ein weiterer Übergabeakt findet einvernehmlich nicht statt.

Ab dem Zeitpunkt der grundbücherlichen Durchführung gehen die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Steuern, Gebühren, Abgaben, Kosten udgl. auf die Käuferin über. Für Steuern und Gebühren gilt nicht der Tag der Vorschreibung, sondern der Zeitraum, für den sie vorgeschrieben wurden. Verrechnungsstichtag ist der dem Tag der Verbücherung folgende Monatsletzte.

### **IV. GEWÄHRLEISTUNG**

Die Eigentümerin haftet weder für eine bestimmte Beschaffenheit, noch für ein bestimmtes Flächenausmaß, eine bestimmte Verwendungsfähigkeit oder für die Erträge des Vertragsgegenstandes.

Die Eigentümerin haftet jedoch dafür, dass der Vertragsgegenstand frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, insbesondere frei von Bestandrechten, sowie frei von jeder Haftung für rückständige Steuern, Abgaben und öffentlich-rechtliche Beiträge in das unbeschränkte Eigentum der Käuferin übergeht.

### **V. VERFÜGUNGSVERBOT**

Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis zur grundbücherlichen Übereignung weder mit bücherlichen noch außerbücherlichen Verpflichtungen zu belasten. Sollte im Zuge einer Exekution auf den Kaufgegenstand gegriffen werden, ist die ÖBB Infra unverzüglich zu verständigen.

Der Verkäuferin ist ab dem Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages die Veräußerung oder jede sonstige Verfügung über den Kaufgegenstand gemäß Punkt I. an oder im Hinblick auf Dritte untersagt.

### **VI. VERÄNDERUNG DER TATSÄCHLICHEN GRUNDINANSPRUCHNAHME**

Sollte die Käuferin zur Durchführung des Bauvorhabens noch weitere Grundflächen im Ausmaß von maximal 20% über die im Punkt I. hinaus genannten benötigen, so kann sie diese unter denselben Bedingungen ohne weitere Verhandlung beanspruchen.

Sollten die tatsächlich in Anspruch genommenen Flächen das unter Punkt I. genannte Ausmaß unterschreiten, sind nur diese Flächen Vertragsgegenstand.

Die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche ist durch eine Schlussvermessung am Ende des Bauvorhabens zu ermitteln.

### **VII. VOLLMACHT**

Die Verkäuferin erteilt ihre Zustimmung und Einwilligung zur Einholung sämtlicher Bewilligungen, Genehmigungen und Bescheide, die zur grundbücherlichen Durchführung des Kaufes notwendig sind, und beauftragt und bevollmächtigt die Käuferin, ihn in sämtlichen diesbezüglichen Verfahren zu vertreten. Die Verkäuferin verpflichtet sich weiters, über Aufforderung der Käuferin unverzüglich alle notwendigen Erklärungen, sowohl schriftlich als auch mündlich, die zur Errichtung und zum Betrieb des Projektes sowie zur grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages notwendig sind, gegenüber Behörden abzugeben.

## VIII. ENTSCHÄDIGUNG

Festgehalten wird, dass für das in Punkt I. genannte Grundstück Unentgeltlichkeit vereinbart wird und der Verkäuferin keine Entschädigung gebührt.

Lediglich für Steuerbemessungszwecke wird der Wert der oben genannten Flächen parteieinvernehmlich mit EUR 500,00 festgelegt.

## IX. BEHÖRDENVERFAHREN

Die Eigentümerin erklärt, dem in der Vorbemerkung dargestellten Bauvorhaben in diesbezüglich abzuführenden behördlichen Verfahren einschließlich aller vorgesehenen Begleitmaßnahmen zuzustimmen, soweit in diesen Verfahren von der in diesem Vertrag geregelten Grundinanspruchnahme ausgegangen wird.

## X. KOSTEN DER VERTRAGSERRICHTUNG

Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern für die Errichtung und Durchführung dieses Vertrages und der Errichtung sowie Durchführung des Teilungsplans trägt die ÖBB Infra.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil selbst zu tragen. Auf die Gebührenbefreiung der ÖBB Infra gemäß § 50 Abs 2 Bundesbahngesetz i.d.g.F. wird hingewiesen.

Die Vergebührung erfolgt durch die Öffentliche Notare Festl, Raeser und Partner, 1160 Wien, Lerchenfelder Gürtel 55, und erteilen die Vertragsparteien hiezu die Vollmacht.

## XI. RECHTSNACHFOLGE

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

Die Eigentümerin 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. Die Überbindungspflicht gilt betreffend Kauf bis zur rechtskräftigen Verbücherung dieses Vertrages, betreffend Inbestandnahme bis zum Ende des Bestandverhältnisses. Die ÖBB Infra ist von einem Eigentumswechsel zu verständigen.

## XII. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

### • Festhaltung

Festgehalten wird, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft erst durch allseitige Unterfertigung der vorliegenden Vertragsurkunde zustande kommt und dass bis zu dieser Unterfertigung keinerlei Vertragsverhältnis zwischen den Vertragsparteien besteht. Der Vertragsteil, der die Vertragsurkunde als erster unterfertigt, stellt dem anderen Vertragsteil ein Anbot und ist der anbotlegende Vertragsteil an sein Angebot zumindest ein Monat bis nach Übergabe aller für diesen Vertrag erforderlichen Urkunden einschließlich Ranganmerksbeschluss, Zustellung der Lösungs-, Freilassungs- oder sonstigen Vertragserklärungen, allfälliger Räumungsvergleichs-ausfertigungen, gebunden. Ein Nachweis hierüber ist dem Grundbuchgericht nicht zu erbringen.

- **Eidesstattliche Erklärung**

Die ÖBB Infra hat ihren Sitz in Wien. Das gesamte Grundkapital der ÖBB Infra steht über die ÖBB-Holding AG mittelbar im Eigentum der Republik Österreich und erklärt die ÖBB Infra, den Großteil ihres Vermögens im Inland zu haben und folglich Deviseninländerin zu sein.

- **Bestätigung gemäß § 30 Abs. 2 EStG**

Die ÖBB Infra bestätigt der Eigentümerin im Sinne der genannten Gesetzesbestimmung, dass dieser Vertrag zur Herstellung einer Eisenbahnanlage abgeschlossen wird und dass in Ermangelung dieses Vertrages die Einbringung des Antrages auf Enteignung des Vertragsgegenstandes erfolgen würde. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig im Rahmen des bzw. zur Durchführung des oben angeführten Eisenbahnprojektes.

- **Anfechtungsverzicht**

Festgehalten wird, dass die Vertragspartner – soweit dies gesetzlich zulässig ist – auf eine Anfechtung des Vertrages, aus welchem Grund auch immer, verzichten.

- **Datenverarbeitung**

Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass alle mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten von der ÖBB Infra automationsunterstützt verarbeitet werden.

- **Vertragsausfertigungen**

Das Original dieses Vertrages verbleibt bei der ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft. Der Eigentümerin wird eine einfache Kopie ausgefolgt.

- **Nebenabreden**

Die Vertragsteile bestätigen, dass vor und anlässlich der Vertragsunterfertigung mündliche Nebenabreden – welcher Art auch immer – nicht getroffen wurden. Vertragsergänzungen bedürfen der Schriftform.

- **Gerichtsstand**

Für allfällige aus diesem Vertrag entspringende Streitigkeiten wird als Gerichtsstand Wien vereinbart.

- **Mitteilungen**

Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, dem anderen schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.

- **Bedingung**

Dieser Vertrag wird unter der auflösenden Bedingung abgeschlossen, dass er erlischt, wenn und sobald feststeht, dass eine der für die Realisierung des gegenständlichen Projektes erforderliche behördliche Bewilligung nicht erwirkbar ist oder das Projekt nicht umgesetzt wird.

- **Gemeinderat**

Zu diesem Vertrag liegt eine Zustimmung des Gemeinderates in der Sitzung vom .....vor. Diese Flächen werden aus dem Öffentlichen Gut der Gemeinde entlassen.

Beilagen:

1 Grundeinlöseplan

1 Grundeinlöseverzeichnis

....., am.....

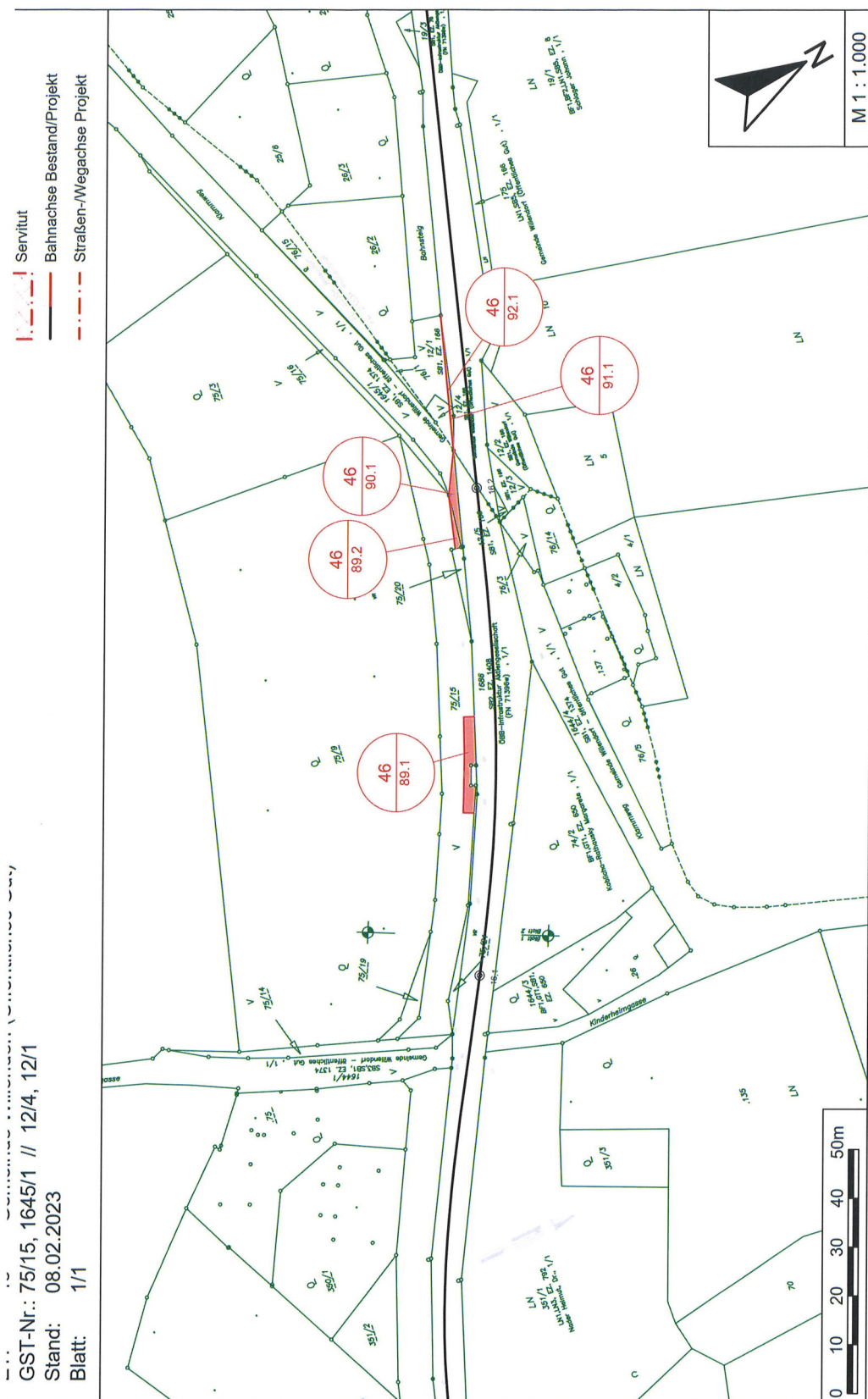
.....  
Gemeinde Willendorf (Verkäuferin)

.....  
Steuernummer

Wien, am .....

.....  
ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft FN 71396 w (Käuferin)

GST-Nr.: 75/15, 1645/1 // 12/4, 12/1  
 Stand: 08.02.2023  
 Blatt: 1/1







## Absichtserklärung

abgeschlossen zwischen

**A) Gemeinde Willendorf (öffentliches Gut)**

mit dem Sitz in Puchberger Straße 36, 2732 Willendorf

im Folgenden kurz „**Eigentümerin**“ bzw. „**Verkäuferin**“ genannt, einerseits,

und der

**B) ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft, FN 71396 w des HG Wien**

mit dem Sitz in 1020 Wien, Praterstern 3,

im Folgenden kurz „**ÖBB Infra**“ bzw. „**Käuferin**“ oder „**Bestandnehmerin**“ genannt, andererseits,

wie folgt:

Die ÖBB-Infrastruktur AG ist an der ÖBB Strecke Bad-Fischau – Brunn – Puchberg am Schneeberg mit der Attraktivierung der Verkehrsstation Rothengrub befasst.

Die ÖBB-Infrastruktur AG hat mit der Gemeinde einen Kaufvertrag betreffend der Grundstücke Nr. 75/15 und 1645/1 EZ 1374, beide einliegend in der KG 23354 Willendorf und der Grundstücke Nr. 12/4 und 12/1 EZ 166, beide einliegend in der KG 23334 KG Rothengrub abgeschlossen.

Nach Abschluss des Bauverfahrens sollen die Erhaltungsgrenzen für dieses Projekt sinnvoll gesetzt werden.

Aus diesem Grunde beabsichtigt die ÖBB Infra bei Notwendigkeit der sinnvollen Grenzziehung, im Zuge der Schlussvermessung, die Abtretung von Teilflächen der im Eigentum der ÖBB-Infra stehenden Grundstücke NR. 75/20 mit ca. 13 m<sup>2</sup> und NR. 75/21 mit ca. 22m<sup>2</sup>, EZ 1408 beide einliegend in der KG 23354 Willendorf.

Festgehalten wird, dass dies unentgeltlich zum im bereits abgeschlossenen Kaufvertrag zwischen der ÖBB Infra und der Gemeinde erfolgen wird, vorbehaltlich einer internen Entbehrlichkeitsprüfung.

Beilagen:

1 Grundeinlöseplan

....., am.....

.....  
Gemeinde Willendorf (Verkäuferin)

.....  
Steuernummer



## ERKLÄRUNG zur ImmoEST

Die **Gemeinde Willendorf (öffentliches Gut)**, mit dem Sitz in Puchberger Straße 36, 2732 Willendorf,

Steuernummer.....,

erklärt hiermit im Hinblick auf den mit der ÖBB-Infrastruktur AG geschlossenen Kaufvertrag über die Liegenschaften EZ 1374 KG 23354 Willendorf und EZ 166 KG 23334 Rothengrub, im folgenden Text als „Vertragsgegenstand“ bezeichnet, in Kenntnis der Bestimmungen der §§ 30 ff EStG (Immobilienvertragssteuer) zu sein.

Zutreffendes bitte ankreuzen:

- Vertragsgegenstand gehört zu einem Betriebsvermögen und dient dem Betrieb und der Erzielung von betrieblichen Einkünften.
- Vertragsgegenstand gehört nicht zu einem Betriebsvermögen und wurde vor dem 01.04.2002 angeschafft, seither nicht umgewidmet. In diesem Fall soll eine Besteuerung nach dem Pauschalsatz von 4,2 % des Veräußerungserlöses vorgenommen werden.
- Vertragsgegenstand gehört nicht zu einem Betriebsvermögen und wurde vor dem 01.04.2002 angeschafft, seither umgewidmet.
- Vertragsgegenstand gehört nicht zu einem Betriebsvermögen und wurde nach dem 01.04.2002 angeschafft.

Den Vertragsgegenstände habe ich aufgrund

- a 2419/2008 Beschluss Oberlandesgericht Wien 28 Nc 21/08k vom 2008-04-15 Eigentumsrecht (2 Nc 188/07k)
- d 834/2008 IM RANG 2236/2007 Bescheid 2007-09-05 Eigentumsrecht

erworben. ich stellt somit fest, dass der Vertragsgegenstand bei der Veräußerung an die ÖBB-Infrastruktur AG grundsätzlich unter die oben angekreuzten Tatbestände fällt.

Weiters erkläre ich, dass mir die Befreiungsbestimmungen des § 30 EStG bekannt sind. Dies sind insbesondere die Fälle der Hauptwohnsitzbefreiung, der Veräußerung von selbst hergestellten Gebäuden, der Tauschgeschäfte im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren und der Vermeidung von Enteignungen.

**Dazu erkläre ich, dass es sich bei dem nunmehr vorliegenden Vertrag um eine Grundstücksveräußerung zur Vermeidung einer Enteignung für ein Eisenbahninfrastrukturprojekt gemäß § 30 Absatz 2 dritter Fall EStG handelt.**

Ich bin in Kenntnis, dass die Immobilienvertragssteuer sowie die Grunderwerbsteuer im Wege der Selbstberechnung durch Öffentliche Notare Festl, Raeser und Partner, 1160 Wien, Lerchenfelder Gürtel 55, berechnet und allenfalls abgeführt wird und erteile ich hiezu die Vollmacht.

## Allgemeine Informationen zur ImmoESt

Mit dem 1. Stabilitätsgesetz 2012 wurde die **Besteuerung** beim **Verkauf von Immobilien** in Österreich neu geregelt. Die bisherige Regelung sah vor, dass nach Ablauf einer "Spekulationsfrist" von 10 Jahren der Verkaufsgewinn aus dem Verkauf einer privaten Liegenschaft nicht steuerpflichtig war.

Anstelle dieser Regelung trat mit 1. April 2012 die **Immobilienwertsteuer**, kurz ImmoESt, die in §§ 30ff EStG (Einkommensteuergesetz) geregelt ist. Darin wird die **Steuerpflicht des Verkäufers** einer Liegenschaft neu geregelt.

Seit 01. Jänner 2013 müssen Rechtsanwälte und Notare (Parteienvertreter), die mit derartigen Geschäften befasst sind, die Immobilienwertsteuer berechnen.

Unabhängig davon, ob eine **Selbstberechnung** und Entrichtung der ImmoESt durch den Parteienvertreter erfolgt oder nicht, muss der Parteienvertreter jedenfalls die relevanten Daten aus dem Grundstücksgeschäft dem Finanzamt mitzuteilen. **Es ist daher unbedingt erforderlich, diese Daten des Verkäufers zu erheben!**

Als Grundstücke gelten Grund und Boden, Gebäude und grundstücksgleiche Rechte (z.B. Baurechte). Die zehnjährige Spekulationsfrist hat insofern noch Bedeutung, als für Grundstücke, die vor dem 31. März 2002 angeschafft wurden, normalerweise nur eine Einkommensteuer von 4,2 Prozent des Veräußerungserlöses anfällt.

Von der Besteuerung ausgenommen bleiben weiterhin insbesondere der Hauptwohnsitz des Verkäufers sowie selbst hergestellte Gebäude. Ausnahmen gibt es auch für Flurbereinigungen und für Veräußerungen im Zuge oder zur Vermeidung eines behördlichen Eingriffs (Enteignung). Grundsätzlich ändert sich damit an der Steuerbarkeit für den Liegenschaftserwerb nichts.

Da die Immobilienwertsteuer Bestand des Einkommensteuergesetzes ist, kann eine Aufrollung grundsätzlich im Wege der Steuererklärung des Verkäufers erfolgen.