Gemeinde Viehdorf
Dorfplatz 1 | 3322 Viehdorf
(07472) 641 14
gemeinde@viehdorf.gv.at
www.viehdorf.gv.at

Sitzungsprotokoll

über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Viehdorf, am **Donnerstag, dem 15. Oktober 2026** im Dorfhaus, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte am 08.10.2026 per Mail.

Beginn: 19:42 Uhr
Ende: 20:05Uhr

Anwesend waren:

Bgm. Burgstaller Markus	Vbgm. Eder Franz	GGR Seisenbacher Maria
GGR DI Kleindl Paul	GGR Radinger Karl	GGR Ing. Nesslinger Fridolin
GGR Ing. Lechner Franz	GR Zach Julian	GR Brandstetter Anneliese
GR Resnitschek Ludwig	GR Grubbauer Manfred	GR Schragl Petra
GR Holzer Günter		

Schriftführer: Katharina Gruber
Bedienstete: -
Zuhörer:

Entschuldigt abwesend waren: GR Kühr Josef, GR Kendlbacher Martin, GR Wenko Martin, GR Wagner Alois

Nicht entschuldigt abwesend: GR Dorothea Weichinger

Vorsitzender: Bgm. Markus Burgstaller, MA

Die Sitzung war öffentlich.

Tagesordnung

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der Gemeinderatssitzung vom 18.06.2026
3. Bericht Prüfungsausschusssitzung vom 16.09.2026
4. BgA Photovoltaikanlage

5. BgA Kindergarten (Nachweis der Gemeinnützigkeit zur Vorsteuer-Optimierung)
6. Vergabe Bauparzellen Viehdorf (Dorfstraße 42)
    a. Dorfstraße 42: Teilungsplan GZ 81762
    b. Grundsatzbeschluss über Kaufverträge
7. Gemeindewasserversorgungsverband Amstetten: Beschluss über Verbandsauflösung

Nicht öffentlicher Teil der Sitzung gemäß § 47 NÖ GemO 1973, LGBl. 1000-23

Protokoll

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Markus Burgstaller eröffnet die Sitzung um 19:42 Uhr und stellt die Beschlussfähigkeit fest. GR Alois Wagner wird etwas später kommen.

2. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der Gemeinderatssitzung vom 18.06.2026

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 18. Juni 2026 wurde allen Mitgliedern des Gemeinderates fristgerecht übermittelt. Es werden keine Einwände erhoben.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Bürgermeister stellt den Antrag, das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 18.06.2026 zu genehmigen.

Beschluss: **einstimmig**

3. Bericht Prüfungsausschusssitzung vom 16.09.2026

Sachverhalt:
Der Stellvertretende Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Ludwig Resnitschek, berichtet über die am 16. September 2026 durchgeführte Prüfung.
Die Belege Nr. 1007/2026 vom 20.07.2026 bis 1651/2026 vom 15.09.2026 wurden geprüft. Es wurden keine Beanstandungen gefunden.

Weiters wurden die Belege der Barkasse von der Nr. 149/2026 vom 16.06.2026 bis 249/2026 vom 15.09.2026 geprüft und stimmen mit dem Ist-Bestand der Barkasse überein.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den Bericht von der unangesagten Kassenprüfung des Prüfungsausschusses vom 16.09.2026 zur Kenntnis nehmen.

Beschluss: **einstimmig**

4. BgA Photovoltaikanlage

Sachverhalt:
GGR Maria Seisenbacher erläutert, dass die Einnahmen aus unseren PV-Anlagen der Gemeinde die steuerliche Geringfügigkeitsgrenze überschreiten. Auf Empfehlung und mit Unterstützung durch unseren neuen Steuerberater BDO wurde daher einen „Betrieb gewerblicher Art Photovoltaik Gemeinde Viehdorf“ gegründet.
Zur weiteren steuerlichen Optimierung wurde empfohlen, die für die PV-Anlagen verwendeten Dachflächen von der Gemeinde an den Betrieb gewerblicher Art zu vermieten.
Es wird für die Nutzung der Dachflächen der Gemeindegebäude (Dorfhaus, Kindergarten, Volksschule, Feuerwehrhäuser Viehdorf und Seisenegg, Sportplatz und Ordination Hainstetten) eine Miete in Höhe von 37,77 € pro kWp und Jahr angesetzt. Dies entspricht bei einer Gesamtleistung von 153 kWp einer jährlichen Mieteinnahme für die Gemeinde von 5.778,81 € und reduziert die Bemessungsgrundlage für die Körperschaftssteuer des BgA. Ein entsprechender Mietvertrag wurde vorbereitet:

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen der Gemeinde Viehdorf, im Folgenden kurz Vermieter genannt, und dem „Betrieb gewerblicher Art Photovoltaik Gemeinde Viehdorf, als Mieter.

I. Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet den Bestandsgegenstand, das sind die Dachflächen des Dorfhauses, Dorfplatz 1, des Kindergartens, Sportplatzstraße 6, der Volksschule, Schulstraße 18, der Feuerwehr Viehdorf, Hauptstraße 19, der Feuerwehr Seisenegg, Seisenegg 105, des Sportplatzes, Sportplatzstraße 11, und der Ordination, Hainstetten 99.

Die installierte Leistung der Photovoltaikanlagen beträgt gesamt 153 kWp (Kilowattpeak)

PV-Dorfhaus	35 kWp
PV-Kindergarten	29 kWp
PV-Volksschule	19 kWp
PV-Feuerwehr Viehdorf	9 kWp
PV-Feuerwehr Seisenegg	30 kWp
PV-Sportplatz	6 kWp
PV-Ordination	25 kWp

Bei Anschaffung weiterer Anlagen gelangt ebenfalls eine Miete für die Dachfläche zur Verrechnung.

II. Mietzeit

Dieser Mietvertrag beginnt rückwirkend mit Inbetriebnahme.

III. Höhe und Fälligkeit der Miete

Der angemessene pauschale Mietzins beträgt EUR 37,77 pro kWp und Jahr. Der pauschale Jahreszins beträgt daher EUR 5.778,81 (153 kWp x EUR 37,77).

Vereinbart wird der Verbraucherpreisindex 2020 des Österreichischen Statistischen Zentralamtes als Wertsicherung. Die Indexierung erfolgt jährlich und wird einvernehmlich der Jänner des aktuellen Jahres als Vergleichsmonat festgesetzt.

Dieser Mietvertrag wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 15. Oktober 2026 genehmigt.

Viehdorf, am 15.10.2026

Vermieter:	Mieter:
_____	_____
(Bürgermeister)	(Vizebürgermeister)

Antrag GGR Seisenbacher:

GGR Maria Seisenbacher stellt den Antrag, den Abschluss des vorliegenden Mietvertrages für die Dachflächen zu beschließen.

Beschluss: **einstimmig**

5. BgA Kindergarten (Nachweis der Gemeinnützigkeit zur Vorsteuer-Optimierung)

Sachverhalt:
GGR Maria Seisenbacher berichtet über die Möglichkeit, durch den Nachweis der Gemeinnützigkeit für den Kindergarten den Umsatzsteuersatz von 13 % auf 10 % zu senken. Eine Analyse durch die BDO GmbH hat ergeben, dass durch den Wechsel in die Gemeinnützigkeit keine steuerliche Belastung für die Gemeinde entsteht, da die stillen Lasten des Gebäudes und Verlustvorträge einen Übergangsgewinn verhindern. Voraussetzung für den Wechsel ist der Beschluss eines entsprechenden Statuts, das die gemeinnützigen Zwecke im Sinne der Bundesabgabenordnung festschreibt.

Organisationsstatut des Betriebes gewerblicher Art „Kindergarten“

§ 1 Name, Sitz und Tätigkeitsbereich

Die Gemeinde Viehdorf unterhält den Betrieb gewerblicher Art (BgA) „Kindergarten“. Er hat seinen Sitz in der Sportplatzstraße 6, 3322 Viehdorf

§ 2 Zweck

Der Zweck des Kindergartens ist die Förderung der Kinderfürsorge.
Die Tätigkeit des Kindergartens ist nicht auf Gewinn gerichtet.
Der Kindergarten verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne der §§ 34 ff Bundesabgabenordnung (BAO).

§ 3 Mittel zur Erreichung des Zwecks

Der Zweck soll durch folgende ideelle und materielle Mittel erreicht werden:
Als ideelle Mittel dienen

- die Förderung, Betreuung und Erziehung von Kindern bis zum schulpflichtigen Alter durch den Betrieb eines Kindergartens
- Informationsveranstaltungen für Kinder und Eltern zu diversen Fachthemen im Bereich der Kinderbetreuung und Erziehungsfragen allgemeiner Natur
- Öffentlichkeitsarbeit zur Bewerbung diverser Aktivitäten und Bewusstseinsbildung innerhalb der Bevölkerung.

Die erforderlichen materiellen Mittel sollen aufgebracht werden durch

- die erhaltenen Förderungen vom Land,
- Elternbeiträge, Bastelbeiträge, Fahrtkostenbeiträge, Essensbeiträge und ähnliche Einnahmen aus dem Betrieb des Kindergartens
- Mittel aus dem Budget der Gemeinde,
- Spenden, Subventionen, Sponsor- und Werbeeinnahmen sowie
- Einnahmen aus Vermögensverwaltung.

§ 3a Begünstigungswürdigkeit im Sinne der §§ 34 ff BAO

(1) Die Tätigkeit des Betriebes gewerblicher Art ist nicht auf die Erzielung eines finanziellen Gewinnes gerichtet und erfolgt ausschließlich und unmittelbar zur Förderung gemeinnütziger, mildtätiger Zwecke im Sinne der Bundesabgabenordnung (BAO).

(2) Eventuelle nicht im Sinne der §§ 34 ff BAO begünstigte Zwecke sind den begünstigten Zwecken untergeordnet und werden höchstens im Ausmaß von 10% der Gesamtressourcen verfolgt.

(3) Zufallsgewinne dürfen ausschließlich zur Erfüllung der in diesen Statuten festgelegten begünstigten Zwecke verwendet werden.

(4) Der Betrieb gewerblicher Art tritt mit abgabenpflichtigen Betrieben derselben oder ähnlicher Art nicht in größerem Umfang, als dies bei Erfüllung der Zwecke lt diesem Statut unvermeidbar ist in Wettbewerb.

(5) Die Mittel des Betriebes gewerblicher Art dürfen ausschließlich für die begünstigten Zwecke verwendet werden.

(6) Der Betrieb gewerblicher Art hat seine Aufgaben nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Zweckmäßigkeit zu erfüllen.

(7) Dem Betrieb gewerblicher Art nahestehende Personen dürfen keine Zuwendungen bzw Vermögensvorteile aus Mitteln des Betriebes gewerblicher Art erhalten.

(8) Bei Auflösung des Betriebes gewerblicher Art dürfen ihm nahestehende Personen und Mitglieder nicht mehr als die eingezahlte Einlage und den gemeinen Wert ihrer Sacheinlagen erhalten, Wertsteigerungen dürfen nicht berücksichtigt werden.

(9) Der Betrieb gewerblicher Art darf keine Personen durch Verwaltungsabgaben, die dem Zweck des Betriebes gewerblicher Art fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe oder nicht fremdübliche Vergütungen (Gehälter) begünstigen.

(10) Alle Organe des Betriebes gewerblicher Art haben das Gebot der Sparsamkeit zu beachten.

(11) Der Betrieb gewerblicher Art kann zur Zweckverfolgung Erfüllungsgehilfen im Sinne des § 40 Abs 1 BAO heranziehen. Deren Wirken ist wie eigenes Wirken des Betriebes gewerblicher Art anzusehen.

(12) Der Betrieb gewerblicher Art kann, soweit die materiellen Mittel und der Zweck lt diesem Statut dies zulassen, Angestellte haben oder sich überhaupt Dritter bedienen, um den Zweck zu erfüllen. Auch an nahestehende Personen, darin eingeschlossen Gemeindefunktionäre, kann Entgelt bezahlt werden, sofern dies auf Tätigkeiten bezogen ist, die über die Tätigkeit als Gemeindefunktionär im engsten Sinn hinausgeht, derartiges Entgelt hat einem Drittvergleich standzuhalten.

(13) Der Betrieb gewerblicher Art kann teilweise oder zur Gänze für andere Körperschaften als Erfüllungsgehilfe gemäß § 40 Abs 1 BAO tätig werden.

(14) Der Betrieb gewerblicher Art kann Mittel als Zuwendungen an andere Einrichtungen weitergeben, im Ausmaß von unter 10% der Gesamtressourcen oder unter Anwendung des § 40a Z 1 bzw § 39 Abs 2 BAO an spendenbegünstigte Organisationen mit einer entsprechenden Zweckwidmung, sofern zumindest ein übereinstimmender Organisationszweck besteht. Sonstige Vermögenszuwendungen sind ausgeschlossen.

(15) Der Betrieb gewerblicher Art kann unter Anwendung von § 40a Z 2 BAO Lieferungen und sonstige Leistungen an andere, gemäß den §§ 34 ff BAO begünstigte Körperschaften, erbringen. Diese Tätigkeit darf nur im Ausmaß von weniger als 50% der Gesamttätigkeit des BgA ausgeübt werden. An den Leistungsempfänger muss eine Verrechnung zu Selbstkosten erfolgen.

(16) Der Betrieb gewerblicher Art kann im Rahmen von Kooperationen tätig werden. Sind nicht alle Kooperationspartner steuerlich begünstigt im Sinne der §§ 34 ff BAO, muss gemäß § 40 Abs 3 BAO sowohl der Kooperationszweck als auch der Beitrag des Betriebes gewerblicher Art zur Kooperation eine unmittelbare Förderung seines begünstigten Zweckes darstellen und es darf zu keinem Mittelabfluss zu einem nicht im Sinne der §§ 34 ff BAO begünstigten Kooperationspartner kommen.

§ 4 Organe

Organe des Betriebes gewerblicher Art sind der Gemeinderat, der Gemeindevorstand, der Bürgermeister und der Gemeindekassier im Sinne der Gemeindeordnung. Die Bestimmungen der Gemeindeordnung sind auch im Hinblick auf die Vertretung nach Außen und allen übrigen organisatorischen Aspekten anzuwenden.

§ 5 Auflösung des Kindergartens

Bei Auflösung des Betriebes gewerblicher Art oder bei Wegfall des bisherigen begünstigten Zwecks ist das nach Abdeckung der Passiva verbleibende Vermögen für gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke im Sinne der §§ 34 ff BAO zu verwenden. Soweit möglich und erlaubt, soll es dabei Institutionen zufallen, die gleiche oder ähnliche Zwecke wie lt. diesem Statut verfolgen.
Viehdorf, am 15.10.2026

_____	_____
Bürgermeister	Gemeinderat
_____	_____
Gemeinderat	Gemeinderat

Antrag GGR Seisenbacher:

GGR Maria Seisenbacher stellt den Antrag: "Der Gemeinderat der Gemeinde Viehdorf beschließt zur Kenntnis gebrachtes, vorliegendes Organisationsstatut und damit, den Kindergarten nunmehr gemeinnützig zu führen“

Beschluss: **einstimmig**

6. Vergabe Bauparzellen Viehdorf (Dorfstraße 42)

a. Dorfstraße 42: Teilungsplan GZ 81762

Sachverhalt:
Der vom Vermessungsbüro Lubowski ZT GmbH erstellte Teilungsplan (GZ 81762) für die Parzellierung des Grundstücks der ehemaligen Mutterberatung (Dorfstraße 42) wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. (Grundsatzbeschluss erfolgte bereits in der GR-Sitzung am 18.06.2026).
Die laut Teilungsplan vermessenen Trennstücke (Neufestlegung der Grundstücksgrenzen) werden unentgeltlich getauscht. Die Grenzänderung im Bauland wird entsprechend dem Teilungsplan bei der Behörde angezeigt und bewilligt.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den Teilungsplan GZ 81762 der Vermessung Lubowski ZT GmbH zu genehmigen.

Beschluss: **einstimmig**

b. Grundsatzbeschluss über Kaufverträge

Der von Rechtsanwalt Dr. Brandstetter ausgearbeitete Entwurf des Kaufvertrags für die neuen Bauparzellen wird vorgestellt. Wesentliche Inhalte sind der Kaufpreis, die Zahlungsmodalitäten, die vom Käufer zu tragenden Nebengebühren (Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %), die Bauverpflichtung (Baubeginn binnen 3 Jahren, Fertigstellung binnen 5 Jahren), die Hauptwohnsitzpflicht (mindestens 10 Jahre) sowie das im Grundbuch zu verankernde Vor- und Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinde zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung. Die Aufschließungskosten sind von der Käuferseite zu tragen.

K A U F V E R T R A G

abgeschlossen zwischen

Gemeinde Viehdorf, Dorfplatz 1, 3322 Viehdorf (im Folgenden kurz Verkäuferin genannt)

und

Herr/Frau xxx, Adresse xxx, geboren am xxx, geboren am xx.xx.xxxx (im Folgenden kurz Käuferseite genannt)

1. Kaufgegenstand

1.1. Die Verkäuferin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der untenstehenden näher bezeichneten Liegenschaft.

1.2. Der Grundbuchstand stellt sich dar wie folgt: *(aktuellen Grundbuchsauszug einfügen)*

1.3. Gegenstand dieses Kaufvertrages ist Grundstück Nr. xxx im Ausmaß von xxx m², im Folgenden kurz das Vertragsobjekt genannt.

1.4. Die Verkäuferin hält fest, dass das Vertragsobjekt unbebaut ist. Festgehalten wird außerdem, dass das vertragsgegenständliche Grundstück im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Viehdorf als Bauland-Kerngebiet ausgewiesen ist. Auf die zu erwartende Widmungsänderung gemäß Punkt 5.4. dieses Vertrages wird hingewiesen.

1.5. Festgehalten wird, dass das/die vertragsgegenständliche(n) Grundstück(e) im vom Bundesministerium für Umwelt (Umweltbundesamt) geführten Altlastenportal

(Geographisches Informationssystem-Altlasten) gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) nicht als Teil einer Altlast, einer Altablagerung oder eines Altstandortes veröffentlicht ist/sind. Die österreichweite Erfassung ist jedoch nicht abgeschlossen und sind daher noch nicht sämtliche Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte im Altlastenportal enthalten. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass im Altlastenportal insbesondere nicht veröffentlicht werden: Ablagerungen von Abfällen, die nach dem 01.07.1989 durchgeführt wurden und Standorte von Anlagen, in denen nach dem 01.07.1989 mit Schadstoffen umgegangen wurde

2. Kaufabrede

2.1. Die Verkäuferin verkauft und übergibt und die Käuferseite kauft und übernimmt zu gleichen Teilen, das der Verkäuferin gehörige im Punkte Erstens dieses Vertrages näher bezeichnete Vertragsobjekt und zwar mit allen Rechten und Pflichten und – sofern sich aus Punkt 1. nichts anderes ergibt – mit allem rechtlichen und faktischen Zubehör so, wie die Verkäuferseite dieses Vertragsobjekt bisher besessen und benützt hat, oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den hiermit einvernehmlich vereinbarten und als angemessen erachteten Gesamtkaufpreis von € xxx (Euro in Worten).

3. Kaufpreisberichtigung

3.1. Der Gesamtkaufpreis wird 21 (einundzwanzig) Tage nach allseitiger Vertragsunterfertigung zur Zahlung fällig.

3.2. Die Käuferseite verpflichtet sich sohin zur ungeteilten Hand, den Gesamtkaufpreis längstens binnen 21 Tagen nach allseitiger Vertragsunterfertigung in die treuhändige Verwahrung des mit der Vertragsabwicklung betrauten und hiermit bestellten Treuhänders xxx mittels Überweisung auf ein zu eröffnendes Anderkonto bei der Bank xxx – wobei der Tag des Einlangens am Konto maßgeblich ist, widrigenfalls die Verkäuferin nach Setzung einer Nachfrist von einer Woche und deren fruchtlosen Verstreichen berechtigt ist, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten.

3.3. Ungeachtet eines allfällig darüberhinausgehenden Schadens und ungeachtet des Rechts zum Vertragsrücktritt, werden im Falle des Zahlungsverzugs 8% (acht Prozent) Verzugszinsen per anno vereinbart.

3.4. Die Käufer verpflichten sich, binnen drei Wochen nach allseitiger Vertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% des vereinbarten Kaufpreises sowie die Grundbuchseintragungsgebühr in der Höhe von 1,1% des vereinbarten Kaufpreises auf das vom Vertragserrichter bekanntzugebende Anderkonto zur Einzahlung zu bringen.

4. Übergabe und Stichtag

4.1. Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes mit Übergang von Gefahr und Zufall, Nutzen und Lastenerfolgt mit dem Tage des vollständigen Einlangens des Gesamtkaufpreises sowie der Grunderwerbsteuer und Grundbuchseintragungsgebühr am

Anderkonto des Treuhänders. Die näheren Einzelheiten der tatsächlichen Übergabe beziehungsweise Übernahme regeln die Vertragsparteien selbständig.

4.2. Nochmals wird festgehalten, dass das Vertragsobjekt unbebaut ist und sohin keine Gebäudeversicherung vorliegt; die Bestimmungen der §§ 69ff VersVG gelangen demnach nicht zur Anwendung.

5. Gewährleistung

5.1. Die Käuferseite erklärt, das Vertragsobjekt vor Vertragsunterfertigung eingehend besichtigt zu haben; die Käuferseite ist sohin dessen Flächenausmaß, Lage, Grenzverlauf, Zustand und Beschaffenheit bekannt und wurde dies bei der Kaufpreisgestaltung berücksichtigt.

5.2. Sofern sich aus Punkt 1.4. nichts anderes ergibt bzw. sonst in diesem Vertrag nichts Gegenteiliges vereinbart ist, sichert die Verkäuferin keine besonderen Eigenschaften des Vertragsobjektes zu und leistet demnach keine Gewähr für ein bestimmtes Ausmaß, einen besonderen Zustand, eine besondere Beschaffenheit oder ein besonderes Erträgnis bzw. Ertragskraft des Vertragsobjektes.

5.3. Die Verkäuferin leistet jedoch volle Gewähr dafür, dass dieses – sofern in diesem Vertrag bzw. sonst zwischen den Vertragsparteien nichts anderes vereinbart ist – vollkommen satz- und lastenfrei, sohin auch frei von Servituten und öffentlich-rechtlichen Lasten, und frei von Besitz-, Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechten Dritter in das grundbücherliche Eigentum der Käuferseite übergeht sowie dafür, dass keine Steuern, Gebühren oder Abgaben, für welche die Liegenschaft in Sachhaftung steht, unberichtigt aushaften, widrigenfalls die Verkäuferin verpflichtet ist, die Käuferseite diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten; ausgenommen von dieser Zusicherung sind die in Punkt 5.5. angeführten Kosten.

5.4. Die Käuferseite hat sich über die grundsätzliche Bebaubarkeit des Vertragsobjektes informiert. Die Verkäuferin leistet keinerlei Gewähr für eine bestimmte Art der Verbauung. Die Käuferseite hat die entsprechenden Veranlassungen aus eigenem zu erwirken. Die Käufer wurden von der Verkäuferin darüber informiert, dass eine Änderung der Flächenwidmung hinsichtlich des kaufgegenständlichen Grundstückes bevorsteht, sodass dieses Grundstück zukünftig die Widmung Bauland-Wohngebiet aufweisen wird.

5.5. Die Verkäuferin hält fest, dass die Aufschließungskosten im Sinne der Bauordnung sowie des NÖ Kanalgesetzes noch nicht vorgeschrieben bzw. bezahlt sind. Die künftig zur Vorschreibung gelangenden Aufschließungskosten hat sohin die Käuferseite zu tragen und verpflichtet sich diese, die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

5.6. Die Vertragsparteien halten nochmals fest, dass es sich beim Vertragsobjekt um ein unbebautes Grundstück handelt und sohin die Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG 2012) mangels Gebäude bzw. Nutzungsobjekt nicht zur Anwendung kommen.

5.7. Die Vertragsparteien haben sich durch eigene Nachforschungen und durch Vergleich mit anderen Objekten über die Preisangemessenheit des Vertragsobjektes orientiert und ist ihnen nach den derzeit gegebenen Verhältnissen dessen wahrer Wert bekannt; sie erklären daher Leistung und Gegenleistung als beiderseits angemessen zu erachten und befinden unter diesen Umständen eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte als nicht möglich.

6. Nebenrechte

6.1. Zum Zwecke der Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung des kaufgegenständlichen Grundstückes sowie der Sicherung der Bebauung des kaufgegenständlichen Grundstückes schließen die Gemeinde Viehdorf einerseits und die Käuferseite andererseits eine Vereinbarung gemäß den nachstehenden Bestimmungen ab.

6.2. Die Käuferseite verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Viehdorf zur Einhaltung folgender verpflichtender Vertragsbedingungen, widrigenfalls die vereinbarte Pönale zum Tragen kommt und gerichtlich geltend gemacht wird:

6.2.1. Die Käuferseite verpflichtet sich, mit dem Bau eines Eigenheims auf dem kaufgegenständlichen Grundstück innerhalb von drei Jahren ab Vertragsunterfertigung zu beginnen. Die Fertigstellung hat sodann binnen fünf Jahren ab Baubeginn zu erfolgen. Für den Fall eines nicht fristgerechten Baubeginns behält sich die Gemeinde Viehdorf das Recht vor, entweder vom Vertrag zurückzutreten oder auf die Verpflichtung zur Bebauung zu beharren. In beiden Fällen fällt eine Pönale iHv 10% des Kaufpreises an, wobei diese Pönale an dem auf das Überschreiten der eingeräumten Frist folgenden Monatsersten zur Zahlung fällig wird.

6.2.2. Die Käuferseite verpflichtet sich, in dem errichteten Eigenheim binnen acht Jahren nach Vertragsunterfertigung den Hauptwohnsitz zu begründen und diesen für mindestens zehn Jahre (Hauptwohnsitzzeitraum) aufrechtzuerhalten. Wird der Hauptwohnsitz vorzeitig aufgegeben, ist pro angefangenem Jahr des Hauptwohnsitzzeitraums, in welchem kein Hauptwohnsitz der Käuferseite begründet ist, eine Konventionalstrafe in der Höhe von 5 % der zum Zeitpunkt der Wohnsitz-Abmeldung aktuell gültigen Aufschließungsabgabe zu entrichten.

6.2.3. Die Käuferseite darf innerhalb der Gemeinde Viehdorf über keinen anderen bebaubaren Baugrund verfügen.

6.2.4. Vor einer allfällig beabsichtigten Veräußerung des kaufgegenständlichen Grundstückes ist die Gemeinde Viehdorf hierüber zu informieren und eine Ausfertigung des beabsichtigten Kaufvertrages vor Unterfertigung durch den (die) in Aussicht genommenen Käufer der Gemeinde Viehdorf zum Zwecke der Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen dieser Vereinbarung vorzulegen.

6.2.5. Die Käuferseite verpflichtet sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des kaufgegenständlichen Grundstückes, den Inhalt dieser Vereinbarung auf ihre dereinstigen Rechtsnachfolger im Eigentum des kaufgegenständlichen Grundstückes zu übertragen samt der Verpflichtung zur Überbindung der Übertragungsverpflichtung.

6.3. Zur Absicherung der in Punkt 6.2. vereinbarten Verpflichtungen bedingt sich die Gemeinde Viehdorf ob dem kaufgegenständlichen Grundstück das Wiederkaufsrecht im Sinne §§ 1068 ff ABGB aus wie folgt:

6.3.1. Die Gemeinde Viehdorf ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, das kaufgegenständliche Grundstück von der Käuferseite zurückzukaufen, wenn die Käuferseite der Verpflichtung gemäß Punkt 6.2.1.,6.2.2. und 6.2.5.nicht bzw. nicht fristgerecht nachkommt.

6.3.2. Die Ausübung des Wiederkaufsrechtes hat durch einseitige empfangsbedürftige Erklärung der Gemeinde Viehdorf, das Grundstück kaufen zu wollen, an die von der Käuferseite zuletzt bekanntgegebene Adresse zu erfolgen. Diese Erklärung hat innerhalb einer Frist von 90 (neunzig) Tagen nach Verwirklichung eines Wiederkauftatbestandes, sonhin insbesondere nach ergebnislosem Ablauf der Fristen im Sinne des Punkt 6.2.1. bzw. 6.2.2., der Käuferseite zuzugehen, widrigenfalls das Wiederkaufsrecht erlischt.

6.3.3. Die Käuferseite ist nach wirksamer Ausübung des Wiederkaufsrechtes verpflichtet, alle Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, damit das Grundstück an die Gemeinde Viehdorf satz-, lasten- und bestandfrei zurückgestellt und deren Eigentumsrecht im Grundbuch einverleibt werden kann. Die Gemeinde Viehdorf hat dagegen Zug-um-Zug den Wiederkaufspreis an die Käuferseite zu entrichten.

6.3.4. Als Wiederkaufspreis wird der Kaufpreis des gegenständlichen Vertrages ohne Berücksichtigung einer Verzinsung oder Wertsicherung vereinbart.

6.3.5. Wurden von der Käuferseite bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes werterhöhende Investitionen in das Grundstück vorgenommen, so gebührt der Käuferseite im Sinne § 1069 ABGB gleich einem redlichen Besitzer Ersatz. Mangels Einigung in Güte ist die Werterhöhung von einem gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen auf dem Gebiet des Immobilienwesens nach den jeweils einschlägigen Richtlinien und Gutachten festzulegen.

6.3.6. Das Wiederkaufsrecht ist als wesentlicher Bestandteil in Kaufverträge aufzunehmen, sodass auch im Falle der Weiterveräußerung des Grundstückes die jeweiligen Käufer zur Einräumung des Wiederkaufsrechtes samt grundbücherlicher Sicherstellung verpflichtet sind.

6.3.7. Das Wiederkaufsrecht ist grundbücherlich sicherzustellen.

6.3.8. Das Wiederkaufsrecht erlischt, sobald den Verpflichtungen gemäß Punkt 6.2.1. oder 6.2.2. oder 6.2.5. fristgerecht nachgekommen wurde.

6.3.9. Die Gemeinde Viehdorf verpflichtet sich, bei Erlöschen des Wiederkaufsrechtes eine Urkunde auszustellen, mit welcher das Wiederkaufsrecht auf Kosten der Käuferseite im Grundbuch gelöscht werden kann.

6.4. Zur Absicherung der in Punkt 6.2.1. und 6.2.2. sowie 6.2.5. vereinbarten Verpflichtungen räumt die Käuferseite der Gemeinde Viehdorf ob dem kaufgegenständlichen Grundstück ein Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072ff ABGB für alle Arten der Veräußerung ein. Das Vorkaufsrecht gilt nicht nur für den Fall der entgeltlichen Veräußerung, sondern für jede Übertragung des kaufgegenständlichen Grundstückes bzw. Teilen hievon, insbesondere auch für unentgeltliche bzw. entgeltsfremde Übertragungen oder Übertragungen, anlässlich derer die Gegenleistung nicht in Geld bestimmt ist.

6.5. Die Gemeinde Viehdorf ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, das Vorkaufsrecht auszuüben.

6.5.1. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes hat durch einseitige empfangsbedürftige Erklärung der Gemeinde Viehdorf, das Grundstück kaufen zu wollen, an die von der Käuferseite zuletzt bekanntgegebene Adresse zu erfolgen. Diese Erklärung ist innerhalb einer Frist von 90 (neunzig) Tagen nach schriftlicher Vorlage des Kaufanbotes des Dritten der Käuferseite zuzugehen, widrigenfalls das Vorkaufsrecht erlischt.

6.5.2. Die Käuferseite ist nach wirksamer Ausübung des Vorkaufsrechtes verpflichtet, alle Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, damit das Grundstück an die

Gemeinde Viehdorf satz-, lasten- und bestandfrei zurückgestellt und deren Eigentumsrecht im Grundbuch einverleibt werden kann. Die Gemeinde Viehdorf hat dagegen Zug-um-Zug den Vorkaufspreis an die Käuferseite zu entrichten.

6.5.3. Als Vorkaufspreis – und zwar sowohl für entgeltliche, als auch unentgeltliche oder entgeltsfremde Übertragungen – wird schon jetzt der Kaufpreis des gegenständlichen Vertrages ohne Berücksichtigung einer Verzinsung oder Wertsicherung vereinbart.

6.5.4. Wurden von der Käuferseite bis zur Ausübung des Vorkaufsrechtes werterhöhende Investitionen in das Grundstück vorgenommen, so gebührt der Käuferseite Ersatz. Mangels Einigung in Güte ist die Werterhöhung von einem gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen auf dem Gebiet des Immobilienwesens nach den jeweils einschlägigen Richtlinien und Gutachten festzulegen.

6.5.5. Das Vorkaufsrecht ist als wesentlicher Bestandteil in Kaufverträge aufzunehmen, sodass auch im Falle der Weiterveräußerung des Grundstückes die jeweiligen Käufer zur Einräumung des Vorkaufsrechtes samt grundbücherlicher Sicherstellung verpflichtet sind.

6.5.6. Das Vorkaufsrecht ist grundbücherlich sicherzustellen.

6.5.7. Das Vorkaufsrecht erlischt, sobald den Verpflichtungen gemäß Punkt 6.2.1. und 6.2.2. und 6.2.5. fristgerecht nachgekommen wurde.

6.5.8. Die Gemeinde Viehdorf verpflichtet sich, bei Erlöschen des Vorkaufsrechtes eine Urkunde auszustellen, mit welcher das Vorkaufsrecht auf Kosten der Käuferseite im Grundbuch gelöscht werden kann.

7. Aufsandungserklärung

7.1. Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der unter Punkt 1.2. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft nachstehende Grundbuchseintragung erfolgen könne: ob der Liegenschaft EZ xxx Grundbuch xxx

7.2. die lastenfreie Abschreibung des durch Teilung neu entstehenden Grundstückes Nr. xxx vom Gutsbestand und hiefür die Eröffnung einer neuen Einlage EZ … (neu) desselben Grundbuchs ob der Liegenschaft EZ … (neu) Grundbuch xxx, bestehend aus dem Grundstück Nr. xxx: die Einverleibung des Eigentumsrechtes für xxx, geboren am xxx

7.3. die Einverleibung des Wiederkaufsrechtes gemäß Punkt 6.3. zugunsten Gemeinde Viehdorf

7.4. die Einverleibung des Vorkaufsrechtes für alle Arten der Veräußerung gemäß Punkt 6.4. zugunsten Gemeinde Viehdorf

8. Kosten

8.1. Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten und Abgaben jeglicher Art (inklusive der Kosten für die Anlage und Führung des Treuhandkontos) tragen – unbeschadet der hiefür sämtliche Vertragsparteien nach außen gesetzlich treffenden Solidarhaftung, welche auch bei Ausübung eines allfälligen Rücktrittsrechts gilt, und sofern nachstehend nichts anderes vereinbart ist – die Käuferseite.

8.2. Die Immobilienertragssteuer und die Kosten der Selbstberechnung derselben sowie die Kosten der (allfälligen) Satz- und Lastenfreistellung trägt die Verkäuferin

9. Schlussbestimmungen

9.1. Dieser Kaufvertrag wird in einem Original errichtet, welches bis zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages vom Vertragsabwickler verwahrt und danach an die Käuferseite ausgefolgt wird; die Verkäuferin erhält eine Kopie.

genehmigt im Gemeinderat der Gemeinde Viehdorf am 15. Oktober 2026

Gemeinde Viehdorf

_____, am _____ _____, am _____

…… ……..……
Bürgermeister Gemeindevorstand

_____, am _____ _____, am _____

…… ……
Gemeinderat Gemeinderat

_____, am _____

…… ……
Käufer Käufer

Antrag des Bürgermeisters:

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Entwurf des Kaufvertrags als Grundlage für den Verkauf der Bauparzellen in der Dorfstraße 42 zu beschließen.

Beschluss: **einstimmig**

7. Gemeindewasserversorgungsverband Amstetten: Beschluss über Verbandsauflösung

Sachverhalt:
Bürgermeister Markus Burgstaller informiert, dass der 1977 gegründete Gemeindewasserversorgungsverband Amstetten, dem die Gemeinden Amstetten, Oed-Oehling und Viehdorf angehören, aufgelöst werden soll. Die wasserwirtschaftlichen Aufgaben sollen künftig von der Wasserwerke Amstetten GmbH (WWA) übernommen werden, während die hoheitliche Zuständigkeit bei den Gemeinden verbleibt. Die Anlagen des Verbandes gehen an die WWA über.
Dem Gemeinderat liegt ein umfassendes Vertragswerk vor, das den Wasserlieferungsvertrag,

Vereinbarungen zur Errichtung eines Hochbehälters und zur Sanierung der Leitung in der Langederstraße sowie den Auflösungsbeschluss selbst umfasst. Die Gemeinde Viehdorf wird die Sanierung der Wasserleitung in der Langederstraße vorfinanzieren, die Kosten werden von der WWA refundiert. Der Wasserlieferungsvertrag sichert die Versorgung für Viehdorf langfristig (50 Jahre Kündigungsverzicht) zu angemessenen Konditionen.
Der Bürgermeister stellt folgenden Antrag:

Es wird die Auflösung des Gemeindeverbandes "Gemeindewasserversorgungsverband Amstetten" mit Wirkung zum 01.01.2027 verlangt.

Dem Abschluss des beiliegenden Wasserlieferungsvertrages zwischen der Gemeinde Viehdorf und der Wasserwerke Amstetten GmbH wird zugestimmt. Der Bürgermeister der Gemeinde Viehdorf wird ermächtigt, den Wasserlieferungsvertrag sowie sämtliche zu dessen Abschluss und Durchführung erforderlichen Erklärungen und Vereinbarungen für die Gemeinde zu unterfertigen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Viehdorf fasst nachstehenden

BESCHLUSS:

1. **Es wird die Auflösung des Gemeindeverbandes "Gemeindewasserversorgungsverband Amstetten" mit Wirkung zum 01.01.2027 verlangt.**
2. **Dem Abschluss des beiliegenden Wasserlieferungsvertrages zwischen der Gemeinde Viehdorf und der Wasserwerke Amstetten GmbH wird zugestimmt. Der Bürgermeister der Gemeinde Viehdorf wird ermächtigt, den Wasserlieferungsvertrag sowie sämtliche zu dessen Abschluss und Durchführung erforderlichen Erklärungen und Vereinbarungen für die Gemeinde zu unterfertigen.**

Begründung:
Der Gemeindewasserversorgungsverband Amstetten ("**GWVV**") wurde von den Gemeinden Amstetten, Viehdorf, Oed-Öhling und Winklarn gegründet und mit Bescheid der NÖ Landesregierung vom 07.12.1976 mit Wirksamkeit 01.01.1977 genehmigt. Zweck des Verbandes ist die Errichtung, Erhaltung und Betreuung der Wasserversorgungsanlagen zur Versorgung der verbandsangehörigen Gemeinden mit Trink- und Nutzwasser. Mit Wirksamkeit zum 01.01.2014 ist die Gemeinde Winklarn aus dem Ver-band ausgeschieden; das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Winklarn wurde in diesem Zusammenhang von den Stadtwerken Amstetten (nunmehr: Wasserwerke Amstetten GmbH ["**WWA**"]) übernommen.

Diese Organisation der Wasserversorgung über einen Gemeindeverband wird den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Die Agenden der Wasserversorgung der Stadt Amstetten erfüllt inzwischen die WWA. Da der GWVV ein Gemeindeverband nach dem NÖ Gemeindeverbandsgesetz ist, kann die WWA nicht Mitglied eines des Verbandes sein. Diese rechtliche Konstellation bewirkt umfangreiche Probleme in der täglichen Abwicklung und konterkariert wichtige Verwaltungsvereinfachungen.

Auf Grund des Alters der Wasserversorgungsanlagen sind zudem in Teilbereichen Leitungssanierungen erforderlich. Die Rechtslage hinsichtlich der Kostentragung im Rahmen des GWVV ist unklar. Längerfristige Investitionen setzen eine klare Regelung der Verantwortlichkeit und

Sicherstellung der Investitionssicherheit voraus.

Es wird daher vorgeschlagen, den GWVV aufzulösen. Stattdessen soll die WWA fortan die wasserwirtschaftlichen Aufgaben, insbesondere die Betriebsführung, Planung, Errichtung und Instandhaltung der Wasserversorgungsanlagen einschließlich Brunnen- und Leitungsnetzen im bisherigen Verbandsgebiet übernehmen. Die hoheitliche Zuständigkeit für die Wasserversorgung der Endkunden im jeweiligen Gemeindegebiet verbleibt – wie bisher – bei der jeweiligen Gemeinde.

Die Anlagen des GWVV sollen der Stadtgemeinde Amstetten und in weiterer Folge der WWA zugewiesen werden.

Es ist beabsichtigt, dass die WWA mit den Gemeinden Verträge über die Versorgung mit Wasser vertraglich regelt und damit die Wasserversorgung im Versorgungsgebiet der bislang verbandsangehörigen Gemeinden sicherstellt. Es liegen zwischen den künftigen Vertragsparteien abgestimmte Vertragsentwürfe für langfristige Wasserlieferverträge vor.

Auf Grundlage dieser Verträge ist die WWA in der Lage, die erforderlichen umfangreichen Investitionen in die Versorgungsanlagen wirtschaftlich zu tragen.

Gemäß § 18 der Satzung des GWVV ist dieser Gemeindeverband aufzulösen, wenn die beteiligten Gemeinden es verlangen. Gemäß § 14 Abs 1 der Satzung fällt bei Auflösung des Gemeindeverbands das gesamte Vermögen des Gemeindeverbands in das Eigentum der Stadtgemeinde Amstetten.

Sobald auch die entsprechenden Gemeinderatsbeschlüsse der Gemeinden Amstetten und Oed-Öhling vorliegen, hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverbandes die Auflösung des Gemeindever-bands zu beschließen. Die Auflösung des Gemeindeverbandes bedarf gemäß § 21 Abs. 2 NÖ Gemeindeverbandsgesetz der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die vom Gemeindeverband und den verbandsangehörigen Gemeinden getroffenen Maßnahmen erkennen lassen, dass die ordnungsgemäße Besorgung der an die Gemeinden rückzuübertragenden Aufgaben durch diese gewährleistet ist. Die Genehmigung erfolgt durch Verordnung (Änderung der 1. NÖ Gemeindeverbändeverordnung), welche im Landesgesetzblatt kundzumachen ist.

Diese Voraussetzungen liegen vor:

Durch den ausverhandelten Wasserliefervertrag ist die Wasserversorgung der Gemeinde Viehdorf zu angemessenen Konditionen auf zumindest 50 Jahre und darüber hinaus sichergestellt. Die vorgeschlagene Maßnahme ermöglicht erst und gewährleistet die Durchführung von Investitionen in die Wasser-versorgungsanlagen, welche für die Wasserversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Viehdorf dringend erforderlich sind.

Das Amt der NÖ Landesregierung hat mit Schreiben vom 03.08.2026 nach Prüfung der vorgesehenen Maßnahmen festgehalten, dass die ordnungsgemäße Besorgung der an die Gemeinden rückzuübertragenden Aufgaben gewährleistet erscheint und die Voraussetzungen für eine Genehmigung der satzungs-konform beschlossenen Verbandsauflösung vorliegen. Die abschließende

Genehmigung bleibt der Beschlussfassung durch die NÖ Landesregierung als zuständigem Kollegialorgan vorbehalten.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Bürgermeister stellt den Antrag, entsprechend vorgetragenem Sachverhalt die Auflösung des Wasserversorgungsverbands mit Wirkung 01.07.2027 sowie die Ermächtigung des Bürgermeisters für die diesbezüglich notwendigen Vertragsunterzeichnungen zu beschließen.

Beschluss: **einstimmig**

Die Sitzung des Gemeinderates wird von Bgm. Markus Burgstaller um 20:05 Uhr geschlossen.

Unterschriften:

.....	.....
Bürgermeister	Schriftführer

.....	.....	.....
Gemeinderat	Gemeinderat	Gemeinderat