

---

## Protokoll

über die Sitzung des **GEMEINDERATES** der Stadt Waidhofen an der Thaya am **Mittwoch, den 20. Mai 2026** um **20.15 Uhr** im Rathaus, großer Sitzungssaal.

Anwesende: Bgm. Josef RAMHARTER (ÖVP)  
Vzbgm. Marlene-Eva BÖHM-LAUTER (ÖVP)

die Stadträte: Doris FIDI, MAS (ÖVP)  
Anja FUCHS, BEd (ÖVP)  
Eduard HIESS (ÖVP)  
Maria Müllner (ÖVP)  
Michael FRANZ (FPÖ)  
Ingeborg ÖSTERREICHER (FPÖ)  
2. LT-Präs. Gottfried WALDHÄUSL (FPÖ)

die Gemeinderäte: Edwin BÖHM (ÖVP)  
Markus LOYDOLT (ÖVP)  
Thomas MÜLLNER (ÖVP)  
Salfo NIKIEMA (ÖVP)  
Kurt SCHEIDL (ÖVP)  
Ing. Johannes STUMVOLL (ÖVP)  
Gerald WAIS (ÖVP)  
Elfriede WINTER (ÖVP)  
Josef ZIMMERMANN (ÖVP)  
Erwin BURGGRAF (FPÖ)  
Christian DANGL (FPÖ)  
Jasmin EDLINGER (FPÖ)  
Anton PANY (FPÖ)  
Susanne WIDHALM (FPÖ)  
Franz PFABIGAN (SPÖ)  
Ing. Martin LITSCHAUER (GRÜNE)

Entschuldigt: DI Bernhard LÖSCHER (ÖVP)  
Georg Julian SCHLAGER (SPÖ)  
Herbert HÖPFL (GRÜNE)

Nicht entschuldigt: Christian MAYER (FPÖ)

der Schriftführer: DI Christian Chana

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.  
Die Sitzung ist öffentlich.

Sämtliche Mitglieder des Gemeinderates wurden nachweislich mit der Einladung des Bürgermeisters vom 13.05.2026 unter Angabe der Beratungsgegenstände von dieser Sitzung verständigt. Die Tagesordnung wurde am 15.05.2026 an der Amtstafel angeschlagen.

**Dringlichkeitsantrag gemäß § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung 1973 i.d.d.g.F:**

**StR Eduard HIESS (ÖVP)** bringt vor Beginn der Gemeinderatssitzung schriftlich den als **Beilage A** diesem Protokoll angeschlossenen und mit einer Begründung versehenen Dringlichkeitsantrag ein:

**„Projekt FF Haus Altwaidhofen, Neubau –  
Vergabe Zimmererarbeiten, Dachstuhl samt Trockenbau“**

**ENTSCHEIDUNG DES GEMEINDERATES:**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

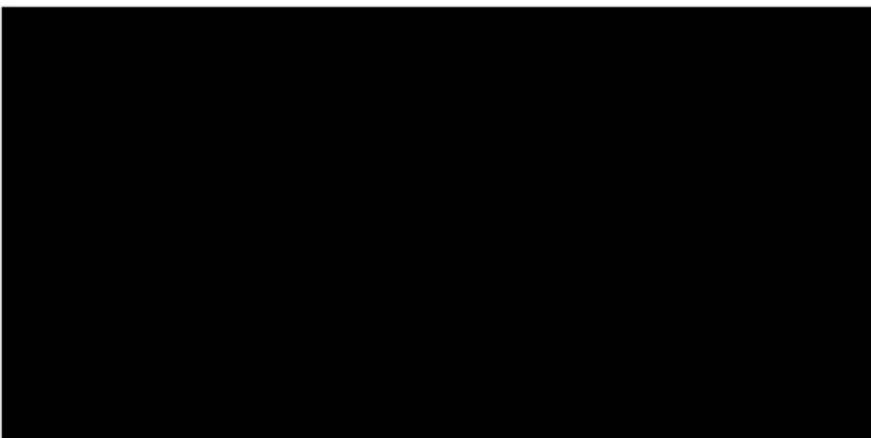
Bgm. Josef RAMHARTER gibt bekannt, dass diese Angelegenheit als Punkt 3 der Tagesordnung behandelt wird.

Beginn der Sitzung: 20.15 Uhr

Die Tagesordnung lautet:

**Öffentlicher Teil:**

1. Entscheidung über Einwendungen gegen das Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates vom 29. April 2026
2. Grundstücksangelegenheit Betriebsgebiet West – Rückerwerb des Grundstücks Nr. 1005/3, KG Waidhofen an der Thaya, aufgrund eines Wiederkaufsrechts
3. Projekt FF Haus Altwaidhofen, Neubau – Vergabe Zimmererarbeiten, Dachstuhl samt Trockenbau



StR Eduard HIESS  
Mozartstraße 1  
3830 Waidhofen an der Thaya

„A“

Waidhofen an der Thaya, am 20.05.2026

## Dringlichkeitsantrag

Der Unterzeichnete stellt gemäß § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung den Antrag, die Tagesordnung der Gemeinderatssitzung vom 20.05.2026 wie folgt zu ergänzen:

**„Projekt FF Haus Altwaidhofen, Neubau -  
Vergabe der Zimmererarbeiten, Dachstuhl samt Trockenbau“**

### Begründung:

Um Verzögerungen zu vermeiden, ist die Aufnahme dieses Punktes in die Tagesordnung gerechtfertigt.



---

## **NIEDERSCHRIFT zu Punkt: 1 der Tagesordnung**

### **Entscheidung über Einwendungen gegen das Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates vom 29. April 2026**

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen das Sitzungsprotokoll keine Einwände erhoben wurden.

**Das Sitzungsprotokoll gilt daher als genehmigt.**

---

## **NIEDERSCHRIFT zu Punkt: 2 der Tagesordnung**

### **Grundstücksangelegenheit Betriebsgebiet West – Rückerwerb des Grundstücks Nr. 1005/3, KG Waidhofen an der Thaya, aufgrund eines Wiederkaufsrechts**

#### **SACHVERHALT:**

Herr Josef Haider (im Folgenden kurz: Käufer) stellte am 05.08.1993 bei der Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya einen Antrag auf Kauf des Betriebsgrundstückes Nr. 1005/3, KG Waidhofen an der Thaya.

Der Verkauf wurde in der Gemeinderatssitzung vom 25.08.1993, TOP 9, unter der Bedingung eines grundbücherlich sichergestellten Wiederkaufsrechtes genehmigt. Daraufhin wurde der Käufer auf Grundlage dieses Beschlusses ersucht, einen Kaufvertrag erstellen zu lassen.

Als Kaufpreis wurden ÖS 80.475,00 festgelegt. Der Vertrag wurde im Auftrag von Herrn Haider vom öffentlichen Notar Dr. Herwig Reilinger erstellt und am 01.03.1994 an die Stadtgemeinde übermittelt. In Punkt VII des Vertrages wurde das Wiederkaufsrecht auszugsweise wie folgt geregelt:

„Der Käufer räumt hiermit der Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya das Wiederkaufsrecht am Vertragsobjekt gemäß § 1068 ff ABGB für den Fall ein, dass er oder seine Rechtsnachfolger auf dem Vertragsobjekt nicht innerhalb von zwei Jahren ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrages, spätestens jedoch bis 31.12.1996, mit der Errichtung eines Betriebsgebäudes beginnt.“

Der Käufer stimmt der grundbücherlichen Sicherstellung des Wiederkaufsrechtes zu.

Für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes ist der Rückkaufspreis in Höhe des oben genannten Kaufpreises festzusetzen. Die Rückeinverleibungs- und sonstigen Kosten hat der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Das Wiederkaufsrecht erlischt mit rechtskräftiger Kollaudierung des auf dem Vertragsobjekt errichteten Betriebsgebäudes.“

Herr Josef Haider konnte die vereinbarten Bedingungen trotz einer einmaligen Fristerstreckung bis 31.12.1998 durch die Stadtgemeinde, wonach das grundbücherlich sichergestellte Wiederkaufsrecht bis dahin nicht ausgeübt wird (Beschluss des Gemeinderates vom 11.07.1997, TOP 9), bis heute nicht erfüllen.

In der Vergangenheit hat Herr Haider wiederholt versucht, die Löschung des Wiederkaufsrechtes zu erwirken. Im Jahr 2010 empfahl Herr Notar Dr. Herwig Reilinger der Stadtgemeinde, einer Löschung nicht zuzustimmen, da dadurch der Zweck des Wiederkaufsrechtes verloren gehen würde.

Laut Grundbuchsauszug vom 17.03.2026 besteht das Wiederkaufsrecht gemäß Punkt VII des Kaufvertrages vom 31.03.1994 weiterhin zugunsten der Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya.

Herr Bürgermeister Josef Ramharter und Frau Vizebürgermeisterin Marlene-Eva Böhm-Lauter möchten das Wiederkaufsrecht nun geltend machen und haben das Bauamt beauftragt, die nächsten Schritte für eine mögliche Beschlussfassung vorzubereiten.

Das Bauamt hat das Notariat Mag. Müllner hinsichtlich der weiteren Vorgangsweise zur Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes befragt. Dabei wurde mitgeteilt, dass zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes auf Grundlage des ursprünglichen Kaufvertrages sowie der grundbücherlichen Sicherstellung ein neuer Rückkaufvertrag zu erstellen ist. Dabei ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ursprüngliche Kaufvertrag nicht erfüllt wurde, da kein Betriebsgebäude errichtet wurde.

Dieser Rückkaufvertrag ist vom Gemeinderat zu genehmigen und Herrn Haider zur Unterfertigung vorzulegen. Sollte Herr Haider den Vertrag nicht unterfertigen, kann die Stadtgemeinde den Rückkauf zivilrechtlich einklagen.

Gemäß dem damaligen Vertrag ist ein Rückkaufspreis in Höhe von ÖS 80.475,00 bzw. umgerechnet EUR 5.848,35 festzulegen.

**Haushaltsdaten:**

VA 2026: 5/840000-0001200/000 (Grundbesitz, Ankauf Grundstücke) EUR 384.400,00  
gebucht bis: 20.05.2026 EUR 9.618,98  
vergeben und noch nicht verbucht: EUR 0,00

**Chronologie:**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde in keiner Ausschusssitzung behandelt.

Der Stadtrat hat diesen Tagesordnungspunkt in der Sitzung vom 20.05.2026 vorberaten und stellt daher nachstehenden Antrag.

**Zuständigkeit:** gemäß § 35 der NÖ Gemeindeordnung 1973 i.d.g.F.: **Gemeinderat.**

**ANTRAG** des Stadtrates vom 20.05.2026 an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge folgenden **BESCHLUSS** fassen:

Damit das Wiederkaufrecht geltend gemacht werden kann, wird folgender Kaufvertrag, erstellt vom Notariat Mag. Michael Müllner, 3830 Waidhofen an der Thaya, Bahnhofstraße 4, genehmigt:



ÖFFENTLICHER NOTAR  
**MAG. MICHAEL MÜLLNER**

BAHNHOFSTRASSE 4  
3830 Waidhofen an der Thaya  
TEL. 02842/52396 FAX 02842/52396-30  
DVR 4007218 UID66925857  
e-mail michael.muellner@notar.at

Mag.M./De.

Erfasst am \*\*\*  
zu **ERFNR. 10-\*\*\***  
Angezeigt am \*\*\*  
Wert € 5.848,35  
Mag. Michael Müllner, öffentlicher Notar  
3830 Waidhofen an der Thaya  
  
Registriert im Treuhandregister des Österreichischen Notariates zu **N109904-3/\*\*\*/2026**

## ***KAUFVERTRAG***

welcher am heutigen Tage zwischen:

a) Herrn **Josef HAIDER**, geb. 25.02.1960, SV \*\*\* 25021960, wohnhaft in A-3830 Waidhofen an der Thaya, Vestenpoppen 35,

als Verkäufer einerseits, sowie

b) der **Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya**, A-3830 Waidhofen an der Thaya, Hauptplatz 1, vertreten durch die endesgefertigte Repräsentanz,

als Käuferin andererseits,

abgeschlossen wurde, wie folgt:

- 2 -

## I.

Ob der Liegenschaft **EZ. 2174 im Grundbuch der KG. 21194 Waidhofen an der Thaya** mit dem Grundstück 1005/3 Landw (10) im grenzkatastralen Ausmaß von 3219 m<sup>2</sup> (dreitausendzweihundertneunzehn Quadratmetern), sind unter anderem

- das Eigentumsrecht für Josef Haider, geb. 25.02.1960, zur Gänze,
- das Wiederkaufsrecht gemäß Punkt VII des Kaufvertrages vom 31.03.1994 für die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya einverleibt.

Festgestellt wird, dass Herr Josef Haider mit Kaufvertrag vom 31.03.1994

- die obgenannte Liegenschaft von der Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya um einen Kaufpreis von ATS 80.475,00 (Schilling achtzigtausendvierhundertfünfundsiebzig) – das entspricht € 5.848,35 (Euro fünftausendachthundertachtundvierzig Komma fünfunddreißig) – gekauft hat;
- der Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya für den Fall, dass er auf der obgenannten Liegenschaft nicht binnen zwei Jahren ab Wirksamkeit des genannten Kaufvertrages, spätestens jedoch bis zum 31.12.1996 (einunddreißigsten Dezember neunzehnhundertsechundneunzig), mit der Errichtung eines Betriebsgebäudes beginne, ein Wiederkaufsrecht um den seinerzeitigen Kaufpreis eingeräumt hat, welches Wiederkaufsrecht mit rechtskräftiger Kollaudierung des genannten Betriebsgebäudes erlischt.

Die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya erklärt, dass Herr Josef Haider nicht spätestens am 31.12.1996 mit der Errichtung eines Betriebsgebäudes auf der obgenannten Liegenschaft begonnen habe, weshalb sie ihr Vorkaufsrecht ausübe, zu welchem Zweck dieser Kaufvertrag errichtet werde.

## II.

Herr Josef Haider, geb. 25.02.1960, verkauft und übergibt an die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya und diese kauft und übernimmt in ihr alleiniges und unbeschränktes Eigentum vom vorgenannten Verkäufer die demselben zur Gänze gehörige Liegenschaft EZ. 2174 im Grundbuch der KG. 21194 Waidhofen an der Thaya, mit dem im Punkt "I." dieses Vertrages genannten Gutsbestand, mit allen Rechten und Pflichten, so wie der Verkäufer diese besessen und benützt hat oder doch zumindest zu besitzen und benützen berechtigt war, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von € 5.848,35 (Euro fünftausendachthundertachtundvierzig und fünfunddreißig Cent).

- 3 -

Der Verkäufer erklärt, von der Option gemäß § 6 Abs. 2 UStG nicht Gebrauch zu machen, sodass der Kaufpreis umsatzsteuerfrei im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 9 lit. a UStG ist. Der Kaufpreis enthält daher weder Umsatzsteuer, noch wird eine solche auf den Kaufpreis aufgeschlagen. Die Käuferin nimmt dies genehmigend zur Kenntnis.

### III.

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes seitens des Verkäufers in den physischen Besitz und Genuss der Käuferin hat binnen vierzehn Tagen ab Erlag des in Punkt VII. dieses Vertrages genannten Gesamtbetrages beim Urkundenverfasser als Treuhänder mit allen Rechten, mit denen der Verkäufer das Vertragsobjekt bis zu diesem Stichtag besessen und benützt hat und zu besitzen und benützen berechtigt war, zu erfolgen.

Der Käuferin gebühren daher ab der tatsächlichen Übergabe an die Früchte und Nutzungen des Vertragsobjektes, wogegen die Käuferin auch von da an die Gefahr und den Zufall des Besitzes zu tragen sowie die das Vertragsobjekt treffenden Steuern, öffentlichen Abgaben und sonstigen Lasten zu vertreten und aus eigenem zu berichtigen hat.

### IV.

Der Verkäufer haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß des Vertragsobjektes, wohl aber für die vollkommene Satz-, Lasten- und Schuldenfreiheit von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen Verbindlichkeiten und Belastungen, dies mit den folgenden Ausnahmen.

Ob der Liegenschaft EZ. 2174 im Grundbuch der KG. 21194 Waidhofen an der Thaya ist in

- a) C-LNR. 1a das Wiederkaufsrecht gemäß Punkt VII des Kaufvertrages vom 31.03.1994 für die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya
  - b) C-LNR. 3a auf Grund der Pfandurkunde vom 25.09.2003 das Pfandrecht für den Höchstbetrag per € 40.000,- für die Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft Waldviertel-Mitte
- einverleibt.

Die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya verzichtet hiermit auf ihr obiges Wiederkaufsrecht und stimmt der grundbücherlichen Löschung desselben ausdrücklich zu.

- 4 -

Herr Josef Haider beauftragt den Urkundenverfasser als Treuhänder, die dem vorstehenden Pfandrecht zugrunde liegende Schuld aus dem Kaufpreis zurückzuzahlen – dies gegen Ausstellung einer grundbuchstauglichen Löschungserklärung durch die Waldviertler Sparkasse Bank AG – und die Löschung dieses Pfandrechtes ob dem Vertragsobjekt im Zuge der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages zu veranlassen.

#### V.

Die Vertragsparteien bestätigen, Rechtsbelehrung gemäß den §§ 934 und 935 ABGB erhalten zu haben.

Der Verkäufer bestätigt, vom Urkundenverfasser über das Wesen der Immobilienertragssteuer belehrt worden zu sein. Er erklärt, dass

- der gegenständliche Kaufvertrag eine private Grundstücksveräußerung darstelle,
  - er das Vertragsobjekt mit Kaufvertrag vom 31.03.1994 gekauft zu haben, wobei die Anschaffungskosten den nunmehrigen Verkaufserlös überstiegen hätten,
  - er beantrage, das Vertragsobjekt, welches „Altvermögen“ darstelle, wie „Neuvermögen“ zu behandeln, sodass keine Immobilienertragsteuer anfalle,
- und bestätigt die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Angaben.

#### VI.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund des gegenständlichen Kaufvertrages ob der Liegenschaft EZ. 2174 im Grundbuch der KG. 21194 Waidhofen an der Thaya (Eigentümer: Josef Haider, geb. 25.02.1960, zur Gänze)

- a) die Löschung des in C-LNR. 1a für die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya eingetragenen Wiederkaufsrechtes,
- b) das Eigentumsrecht für die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya zur Gänze, einverleibt werden kann.

#### VII.

Zur Berichtigung des Kaufpreises verpflichtet sich die Käuferin für sich und ihre Rechtsnachfolger zur ungeteilten Hand, binnen eines Monats ab allseitiger grundbuchstauglicher Vertragsunterfertigung, den im Punkt "II." dieses Vertrages genannten Betrag von € 5.848,35 (Euro fünftausendachthundertachtundvierzig und fünfunddreißig Cent) zu treuen Händen des Urkundenverfassers als Treuhänder auf dessen Notarenanderkonto bei der Notartreuhandbank AG, IBAN: AT\*\*\*, BIC: NTBAATWW, lautend auf

"KV Haider – Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya", zu erlegen, dies mit der unwiderruflichen Widmung, daraus

- a) die Gebühr für die Kontoführung von € 50,00 (Euro fünfzig) zu entrichten,
- b) die für den gegenständlichen Erwerb zu entrichtende Grunderwerbsteuer nach deren bescheidmäßiger Vorschreibung abzuführen,
- c) die für die Vormerkung ihres Eigentumsrechtes und deren Rechtfertigung zu entrichtenden Eintragungsgebühren nach deren Vorschreibung abzuführen sowie
- d) aus dem Restbetrag unverzüglich nach Vormerkung oder Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferin bei unverändertem Lastenstand (letzte Belastung CLNR 3a):
  - aa) die allfällige Lastenfreistellung des Vertragsobjektes vorzunehmen, insbesondere hinsichtlich allfällig offener Gemeindeabgaben sowie sonstiger allenfalls offener Abgaben,
  - bb) die Lastenfreistellung des Vertragsobjektes hinsichtlich der Kreditforderung der Waldviertler Sparkasse Bank AG vorzunehmen, wobei den Urkundenverfasser hinsichtlich der von der Pfandgläubigerin bekanntgegebenen Forderung keine Überprüfungspflicht trifft,
  - cc) die vom Verkäufer zu tragenden Kosten für die Errichtung und Durchführung dieses Vertrages zu entnehmen und
  - dd) einen allenfalls sodann verbleibenden Restbetrag zuzüglich zwischenzeitig abgereiften Anderkontozinsen abzüglich Kontoführungsspesen an den Verkäufer auf dessen Konto IBAN: \*\*\* bei der \*\*\* zur Überweisung zu bringen.

Im Falle eines Zahlungsverzuges sind für den vorgenannten Kaufpreis für die Zeit vom Fälligkeitstag bis zum Zahlungstag 4 % (vier Prozent) Verzugszinsen pro Jahr zu bezahlen.

Der Verkäufer ist berechtigt, im Falle eines Zahlungsverzuges hinsichtlich des vorgenannten Kaufpreises unter Setzung einer Nachfrist von vierzehn Tagen durch einseitige Erklärung zu Händen des Urkundenverfassers vom Vertrag zurückzutreten und vollen Schadenersatz zu begehren.

Sollte der Kaufpreis zur Deckung aller Kosten gemäß a) bis d) cc) nicht hinreichen, ist der Käufer binnen vierzehn Tagen ab Aufforderung durch den Urkundenverfasser als Treuhänder zur Zahlung der nicht Deckung findenden Beträge sowie zum Ersatz des durch seinen Verzug entstandenen Schadens verpflichtet.

- 6 -

VIII.

Die endesgefertigten Vertreter der Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya bestätigen, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch das Amt der NÖ Landesregierung gemäß § 90 der NÖ Gemeindeordnung bedürfe.

IX.

Herr Josef Haider erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

X.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten und Abgaben gehen, unbeschadet der hierfür auch die Käuferin nach außen gesetzlich treffenden Solidarhaftung, im Innenverhältnis der Vertragsparteien zu Lasten des Verkäufers, Herrn Josef Haider.

XI.

Die Vertragsparteien erklären, dass weder sie selbst bzw. ihre vertretungsbefugten Organe, noch unmittelbare Familienmitglieder oder ihnen bekanntermaßen nahestehende Personen ein wichtiges öffentliches Amt im In- oder Ausland ausüben und daher nicht als politisch exponierte Personen (PEP) anzusehen sind.

Weiters erklärt die Käuferin, das Vertragsobjekt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu kaufen, und erklärt der Verkäufer, wirtschaftlicher Eigentümer des Vertragsobjektes zu sein.

XII.

Die Vertragsparteien erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass ihre persönlichen Daten – insbesondere ihre Sozialversicherungsnummern und ihre Steuernummern – sowie diese Urkunde, deren Datum, Gegenstand und Inhalt zeitlich unbefristet zum Zweck der Erstattung von Abgabenerklärungen an die Finanzverwaltung und zur Registrierung und/oder Archivierung von Urkunden im Urkundenarchiv des Österreichischen Notariates, welches elektronisch geführt wird, bei folgenden Verantwortlichen gespeichert und verwendet werden:

- 7 -

- Öffentlicher Notar Magister Michael Müllner, 3830 Waidhofen an der Thaya, Bahnhofstraße 4,
- Österreichische Notariatskammer, 1010 Wien, Landesgerichtsstraße 20.

Diese Einwilligung kann jederzeit bei den obgenannten Verantwortlichen auf dieselbe Art und Weise, wie die Einwilligung erteilt wurde, widerrufen werden.

### XIII.

Dieser Kaufvertrag wird in einem Original errichtet, welches nach Verbücherung der Käuferin gehört.

Für den Verkäufer ist eine einfache Abschrift bestimmt.

Waidhofen an der Thaya, am \*\*\*

Waidhofen an der Thaya, am \*\*\*

**FÜR DIE STADTGEMEINDE Waidhofen an der Thaya:**

.....  
(Bürgermeister)

.....

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates vom .....

Siegel

.....  
(Gemeinderat)

.....  
(Gemeinderat)

”

**und**

damit eine sichere und neutrale Abwicklung des Rechtsgeschäfts (Abwicklung Kaufpreiszahlung, Grundbuchseintrag, ...) gewährleistet wird, wird zusätzlich angeführte Treuhandvereinbarung genehmigt:

”



ÖFFENTLICHER NOTAR  
**MAG. MICHAEL MÜLLNER**  
BAHNHOFSTRASSE 4  
3830 Waidhofen an der Thaya  
TEL. 02842/52396 FAX 02842/52396-30  
DVR 4007218 UID66925857  
e-mail michael.muellner@notar.at

Mag.M./De.

REGISTRIERT IM TREUHANDREGISTER  
DES ÖSTERREICHISCHEN NOTARIATES  
ZUR ZAHL N109904-3/\*\*\*/2026

## TREUHANDVEREINBARUNG

welche am heutigen Tag zwischen:

- a) Herrn **Josef HAIDER**, geb. 25.02.1960, SV \*\*\* 25021960, wohnhaft in A-3830 Waidhofen an der Thaya, Vestenpoppen 35, als Käufer und
- b) der **Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya**, A-3830 Waidhofen an der Thaya, Hauptplatz 1, vertreten durch die endesgefertigte Repräsentanz, als Käuferin,

beide als Treugeber einerseits sowie

- c) Herrn Mag. Michael Müllner, öffentlicher Notar in 3830 Waidhofen an der Thaya, Bahnhofstraße 4,

als Treuhänder andererseits,

abgeschlossen wurde, wie folgt:

- 2 -

## I.

Die obengenannten Treugeber bestellen hiermit den öffentlichen Notar Mag. Michael Müllner einseitig unwiderruflich zum Treuhänder und letzterer übernimmt die Treuhanderschaft aufgrund des Kaufvertrages zwischen den Treugebern vom heutigen Tage.

Der Treuhänder, welcher hiermit einseitig unwiderruflich mit der grundbücherlichen Durchführung des obgenannten Kaufvertrages beauftragt wird, darf diese erst nach vollständigem Erlag sämtlicher laut Kaufvertrag bei ihm zu erlegenden Beträge vornehmen, ohne dass diese Tatsache dem Grundbuchsgericht nachgewiesen werden muss. Bis dahin können von ihm keine der Verbücherung dienenden Originalurkunden herausverlangt werden.

Die Parteien erteilen dem Treuhänder den Auftrag, für das finanzierende Institut die pfandrechtliche Sicherstellung des zu gewährenden Darlehens auf dem Vertragsgegenstand zu übernehmen, sofern dies von Seiten des finanzierenden Instituts gefordert wird. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der Treuhänder - bedingt durch die Fremdfinanzierung des Kaufpreises mit der Darlehensgeberin - einen gesonderten Treuhandauftrag abzuschließen hat und der Kaufpreis ungeachtet des erteilten Treuhandauftrages erst dann ausgezahlt werden kann, wenn die Voraussetzungen zur Erfüllung dieser Treuhanderschaft gewährleistet sind.

Es wird festgestellt, dass dem Treuhänder die Alleinverfügungsmacht über das Treuhandgut zusteht.

Das Treuhandverhältnis beginnt mit dem Tag des Einlangens des Kaufpreises beim Treuhänder.

## II.

1. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.
2. Die Treugeber stimmen zu, dass der Notar die beteiligten Kredit- und Finanzinstitute von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses (§ 38 BWG) bei Vorliegen einer gesetzlichen Verpflichtung entbindet.
3. Eine Auflösung dieses Treuhandverhältnisses ist an die Zustimmung des Notars gebunden.
4. Die Treugeber verzichten hiermit auf einen Rücktritt vom Treuhandauftrag und von dem dieser Treuhanderschaft zugrunde liegenden Rechtsfall, ferner auf Widerruf oder Aufhebung der Treuhanderschaft, sobald der Notar bereits mit der Erfüllung der

- 3 -

Treuhandenschaft begonnen hat, bis zur Beendigung der Treuhandenschaft. Beginn der Erfüllung der Treuhandenschaft ist die erste Verfügungshandlung des Notars über das Treuhandgut oder Teile desselben.

5. Die Treugeber entbinden den Notar - soweit er nach den Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer für notarielle Treuhandschaften vom 20.12.1994 Auskunfts- und Mitteilungspflichten zu erfüllen hat - von der Verschwiegenheitspflicht (§ 37 NO).
6. Die Treugeber erteilen ihr Einverständnis, dass bei Beendigung der Amtstätigkeit des Notars diese Treuhandenschaft durch den Substituten, sodann durch den Kanzleinachfolger, in Ermangelung eines solchen durch den von der zuständigen Notariatskammer zu bestimmenden Notar, fortgesetzt und beendet wird.
7. Die Treugeber erteilen ferner ihr Einverständnis, dass diese Treuhandenschaft im Treuhandregister des österreichischen Notariates, das mit Hilfe einer Datenverarbeitungsanlage geführt wird, registriert wird und Mitteilungen aus diesem Register an den jeweils die Treuhandenschaft durchführenden Notar (Substituten) und an die zuständige Notariatskammer erfolgen können.
8. Berichte des Notars an die Treugeber können an die eingangs angeführten Adressen zugesandt werden, es sei denn, die Parteien hätten eine andere Anschrift nachweislich bekannt gegeben.

### III.

Die Parteien wurden vom öffentlichen Notar Mag. Michael Müllner aufgeklärt, dass die Abwicklung dieser Treuhandenschaft gemäß den Bestimmungen der Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer vom 8.6.1999 über die Vorgangsweise bei notariellen Treuhandschaften idF 18.10.2012 (THR 1999) die Verwendung personenbezogener Daten betreffend ihre Person erfordert.

In Kenntnis der Sachlage erteilen die Parteien ausdrücklich die Zustimmung, dass der öffentliche Notar Mag. Michael Müllner und die Notartreuhandbank AG Informationen zu dem in dieser Treuhandenschaft anzulegenden Treuhandkonto bei der Notartreuhandbank AG (nämlich Notar, Kontonummer, Bezeichnung, Währung und Kontosaldo) sowie Namen (Firma), Postanschriften, Email-Adressen, Funktionen bei der Treuhandenschaft (Käufer, Verkäufer/Zahlungsempfänger, Finanzierer), Referenzen (zB Aktenzeichen) und ihre Kontonummern zu den in Punkt 38a.5.3, 38a.5.4 und 38a.5.5 THR 1999 genannten Zwecken (Information über Kontobewegungen und Zahlungsempfänger) verwenden und diese Daten sowie allfällige Änderungen dazu allen an dieser Treuhand-

- 4 -

schaft beteiligten Parteien (Käufer, Verkäufer/Zahlungsempfänger, Finanzierer) mitteilen.

Die Treugeber bestätigen mit Unterfertigung dieses Treuhandauftrages, dass sie über die Zugehörigkeit der Notartreuhandbank AG als anerkanntes Kreditinstitut im Sinne § 109a Abs. 5 NO zu einem Einlagensicherungssystem im Sinne § 37a BWG sowie über die Möglichkeit, nähere Informationen zur Einlagensicherungseinrichtung auf der Website der Notartreuhandbank AG [www.notartreuhandbank.at](http://www.notartreuhandbank.at) (Überschrift „Gesetzliche Einlagensicherung“) zu erhalten, informiert wurden.

#### IV.

Die Parteien wurden vom Notar über den Versicherungsschutz dieser Treuhandenschaft belehrt.

#### V.

Die Treugeber ermächtigen den Treuhänder sowie die Notartreuhandbank AG, sämtliche Daten betreffend den Treuhandauftrag und das gegenständliche Anderkonto, einschließlich der Identität der Treugeber (insbesondere auch Name, Geburtsdatum und/oder Firmenbuchnummer, Adresse, etc.) und sonstiger beteiligter Personen, das Treuhandgut, die Kontodaten (insbesondere auch Kontonummer, Kontostand etc.) und den Treuhandauftrag (insbesondere auch Modalitäten des Treuhandauftrages, Treuhandbedingungen etc.) im Sinne des Bankwesengesetzes gegenüber der Notartreuhandbank AG, der Notar Treuhand Informationssystem GmbH, den gesetzlichen Einlagensicherungseinrichtungen, der Österreichischen Notariatskammer und den Gesellschaftern der Notartreuhandbank AG, sowie sonstigen mit der Abwicklung oder Durchführung des gegenständlichen Treuhandauftrages betrauten Personen bekannt zu geben und entbinden den Treuhänder sowie die Notartreuhandbank AG hierzu ausdrücklich vom Bankgeheimnis (§ 38 Abs 2 Z 5 BWG).

#### VI.

Die Treugeber nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass der Treuhänder und die Notartreuhandbank AG jederzeit berechtigt sind, sämtliche im vorstehenden Punkt genannten Daten, sowie überhaupt sämtliche Daten betreffend den Treuhandauftrag, die Treugeber und das gegenständliche Anderkonto zum Zwecke der Abwicklung und Erfüllung des Treuhandauftrages automationsunterstützt jederzeit an Dritte zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihres Auftrages, zur Wahrung der Interessen der beteiligten Personen

- 5 -

(insbesondere der Treugeber) oder zur Wahrung berechtigter öffentlicher Interessen erforderlich oder zweckdienlich ist. Solche Dritte sind insbesondere, aber nicht ausschließlich, die Notar Treuhand Informationssystem GmbH, die gesetzlichen Einlagensicherungseinrichtungen, die Österreichische Notariatskammer und die Gesellschafter der Notartreuhandbank AG.

#### VII.

Die Treugeber ermächtigen den Treuhänder und die Notar Treuhand Informationssystem GmbH insbesondere auch in einem Einlagensicherungsfall im Sinne des ESAEG der Notartreuhandbank AG (NTB) zur Geltendmachung und Abwicklung allfälliger Ansprüche und Entschädigungszahlungen gegenüber und/oder mit der für ihre Einlage zuständigen gesetzlichen Einlagensicherungseinrichtung und zur Geltendmachung und Abwicklung allfälliger sonstiger Ansprüche und Entschädigungszahlungen gemäß dem besonderen Einlagensicherungssystem der Notartreuhandbank AG. Zu diesem Zweck stimmen die Treugeber zu, dem Treuhänder sämtliche für die Abwicklung erforderlichen Informationen bereitzustellen und alle erforderlichen und zweckmäßigen Handlungen zu setzen sowie Dokumente in der dafür notwendigen Form zu unterfertigen. Weiters stimmen die Treugeber zu diesem Zwecke zu, dass die Notartreuhandbank AG und die Notar Treuhand Informationssystem GmbH sämtliche Daten zum gegenständlichen Treuhandauftrag, den Treugebern und dem Anderkonto, insbesondere auch die in den vorstehenden Punkten genannten Daten automationsunterstützt an die zuständige gesetzliche Einlagensicherungseinrichtung sowie an die Gesellschafterbanken der Notartreuhandbank AG, übermitteln. Die Treugeber ermächtigen die Notartreuhandbank AG und die Notar Treuhand Informationssystem GmbH zu diesem Zwecke sämtliche Daten zum gegenständlichen Treuhandauftrag, den Treugebern und dem Anderkonto, insbesondere auch die in den vorstehenden Punkten genannten Daten der zuständigen gesetzlichen Einlagensicherungseinrichtung und den Gesellschaftern der Notartreuhandbank AG, im Sinne des Bankwesengesetzes bekannt zu geben und entbinden die Notartreuhandbank AG und die Notar Treuhand Informationssystem GmbH in diesem Sinne vom Bankgeheimnis (§ 38 Abs 2 Z 5 BWG).

#### VIII.

Die Treugeber erklären, dass weder sie selbst noch unmittelbare Familienmitglieder oder ihnen bekanntermaßen nahestehende Personen ein wichtiges öffentliches Amt im In- oder Ausland ausüben und daher nicht als politisch exponierte Personen (PEP) anzusehen sind.

- 6 -

Weiters erklärt die Käuferin, wirtschaftliche Eigentümerin des Treuhandgutes zu sein und erklärt der Verkäufer, wirtschaftlicher Eigentümer des kaufvertragsgegenständlichen Objektes zu sein.

#### IX.

Die Treugeber erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass ihre persönlichen Daten – insbesondere ihre Sozialversicherungsnummern und ihre Steuernummern – sowie diese Urkunde, deren Datum und Inhalt zeitlich unbefristet zum Zweck der Erstattung von Abgabenerklärungen an die Finanzverwaltung und zur Registrierung und/oder Archivierung von Urkunden im Urkundenarchiv des Österreichischen Notariates, welches elektronisch geführt wird, bei folgenden Verantwortlichen gespeichert und verwendet werden:

- Öffentlicher Notar Magister Michael Müllner, 3830 Waidhofen an der Thaya, Bahnhofstraße 4,
- Österreichische Notariatskammer, 1010 Wien, Landesgerichtsstraße 20.

Diese Einwilligung kann jederzeit bei den obgenannten Verantwortlichen auf dieselbe Art und Weise, wie die Einwilligung erteilt wurde, widerrufen werden.

#### X.

Änderungen und Ergänzungen dieser Treuhandvereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Waidhofen an der Thaya, am \*\*\*

- 7 -

Waidhofen an der Thaya, am \*\*\*

**FÜR DIE STADTGEMEINDE Waidhofen an der Thaya:**

.....  
(Bürgermeister)

.....

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates vom .....

Siegel

.....  
(Gemeinderat)

.....  
(Gemeinderat)

Mag. Michael Müllner  
öffentlicher Notar

”

**ENTSCHEIDUNG DES GEMEINDERATES:**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

## NIEDERSCHRIFT zu Punkt: 3 der Tagesordnung

### Projekt FF Haus Altwaidhofen, Neubau - Vergabe Zimmererarbeiten, Dachstuhl samt Trockenbau

#### SACHVERHALT:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 03.12.2025, Punkt 3 der Tagesordnung, beschlossen, das Planungsbüro Ing. Franz Hofstätter, Baumeister, 3830 Waidhofen an der Thaya, Ziehrerstraße 12 mit den Ingenieurleistungen zu beauftragen.

Das Planungsbüro Ing. Franz Hofstätter, hat zur Neuerrichtung des FF-Hauses in Altwaidhofen über das Gewerk Zimmererarbeiten, Dachstuhl samt Trockenbau eine Ausschreibung erstellt und vier Firmen zur Anbotslegung eingeladen.

Von drei Firmen wurde jeweils ein Angebot übermittelt. Eine Firma hat kein Angebot abgegeben.

Am 07.04.2026 fand die Anbotsöffnung im Rathaus statt.

Ing. Franz Hofstätter, Baumeister, übermittelte nach Prüfung der eingelangten Angebote sowie Nachverhandlung mit den beiden Firmen folgenden Vergabevorschlag:

#### Ergebnis der Anboteinholung und Vergabevorschlag

##### beim Projekt Feuerwehrhaus Altwaidhofen

**Dachstuhl samt Trockenbau** - ausgeschrieben als Verhandlungsverfahren, ohne Bekanntmachung im Unterschwellenbereich. beinhaltet die Dachstuhlkonstruktion mit der Untersichtverkleidung (Trockenbau im erforderlichen Brandschutz) und Dachsicherheitsgerüst

Angeschrieben wurden die Firmen

Reißmüller, Waidhofen

Eschelmüller, Litschau

Longin, Dobersberg

Talkner, Kleinpertholz - es erfolgte keine Abgabe

Firma	Nettosumme	MWST	Bruttosumme
<b>Fa. Reißmüller</b> Angebot vom 2.4.2026	184.052,45	36.810,49	220.862,94
	30 Tage netto		
	3 % Skonto 14 Tage		
<b>Fa. Eschelmüller</b> Angebot vom 3.4.26	211.426,32	42.285,26	253.711,58
	14 Tage netto		
	2 % Skonto 10 Tage		
<b>Fa. Longin</b> Angebot vom 3.4.26	198.583,91	39.716,78	238.300,69
	10 Tage netto		

Die rechnerische Überprüfung brachte keine Änderung bei den Anbotsummen.

Nach Massenoptimierung bei der Dachunterkonstruktion und Untersichtverkleidung ergeben sich folgende Anbotsummen

<b>Fa. Reißmüller</b> Grundlage Angebot vom 2.4.2026	Nettosumme 167.560,03 30 Tage netto 3 % Skonto 14 Tage	MWST 33.512,01	Bruttosumme 201.072,04	0 %.
<b>Fa. Eschelmüller</b> Grundlage Angebot vom 3.4.26  It. Rückfrage	Nettosumme 189.354,38 14 Tage netto 3 % Skonto 10 Tage	MWST 37.870,88	Bruttosumme 227.225,26	13 %.
<b>Fa. Longin</b> Grundlage Angebot vom 3.4.26  It. Rückfrage	Nettosumme 179.352,19 2 % Skonto 10 Tage	MWST 35.870,44	Bruttosumme 215.222,63	7 %.

### Vergabevorschlag

Aufgrund dieses Ergebnisses wird vorgeschlagen, die Arbeiten an Firma Reißmüller als Billigstbieter zu vergeben zum nachfolgend angeführten Preis:

<b>Fa. Reißmüller</b> Grundlage Angebot vom 2.4.2026	Nettosumme 167.560,03 30 Tage netto 3 % Skonto 14 Tage	MWST 33.512,01	Bruttosumme 201.072,04
---	---	-------------------	---------------------------

Franz Hofstätter

Waidhofen/Thaya, 21. April 2026“

Um die Errichtungskosten des neuen Feuerwehrhauses zu reduzieren, hat die Freiwillige Feuerwehr Alt-Waidhofen erklärt in Form von Eigenleistungen, wie das Anstreichen aller notwendigen Dachstuhlteile in der Abbundhalle der Firma Reißmüller, einzubringen.

Aufgrund des Baufortschritts sind laut Berechnung von Herrn Bmst. Ing. Franz Hofstätter in Abstimmung mit Herrn Bgm. Josef Ramharter für das Wirtschaftsjahr 2026 finanzielle Mittel in der Höhe von EUR 513.080,44 noch zur Verfügung.

Zusätzlich sind für das Wirtschaftsjahr 2027 bei der Haushaltsstelle 5/163300-010742 (Freiwillige Feuerwehr Alt-Waidhofen, Gebäude und Bauten) Baukosten von EUR 288.400,00 vorgesehen.

#### Haushaltsdaten:

VA 2026: Haushaltsstelle 5/163300-010742 (Freiwillige Feuerwehr Alt-Waidhofen, Gebäude und Bauten) EUR 875.600,00

gebucht bis: 18.05.2026 EUR 40.234,25

vergeben und noch nicht verbucht: EUR 322.285,31

VA 2026, finanzielle Mittel gemäß mittelfristigem Finanzplan 2027: EUR 288.400,00

**Chronologie:**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde in keiner Ausschuss- und Stadtratssitzung behandelt.

StR Eduard HIESS stellte mit Schreiben vom 20.05.2026 gegenständlichen Dringlichkeitsantrag.

**Zuständigkeit:** gemäß § 35 der NÖ Gemeindeordnung 1973 i.d.g.F.: **Gemeinderat.**

**ANTRAG** des StR Eduard HIESS an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat möge folgenden **BESCHLUSS** fassen:

Die Stadtgemeinde Waidhofen an der Thaya vergibt die **Zimmererarbeiten, Dachstuhl samt Trockenbau** an die Firma Reißmüller BaugesmbH, 3830 Waidhofen an der Thaya, Wienerstraße 45 aufgrund und zu den Bedingungen des Angebotes vom 02.04.2026, zum Angebotspreis von **EUR 201.072,04 incl. USt.** abzüglich 3% Skonto bei Bezahlung innerhalb von 14 Tagen zum budgetwirksamen Preis (ein Vorsteuerabzug ist nicht möglich) von

**EUR 195.039,88 incl. USt.**

**und**

da sich das Vorhaben **Projekt FF Haus Altwaidhofen, Neubau - Vergabe Zimmererarbeiten, Dachstuhl samt Trockenbau** über zwei Jahre erstreckt, teilen sich die budgetwirksamen Kosten für die **Zimmererarbeiten, Dachstuhl samt Trockenbau** wie folgt auf:

<b>2026</b>	<b>EUR 175.535,89</b>
<b>2027</b>	<b>EUR 19.503,99</b>

**und**

die Vergabe erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Voranschlages 2027 durch den Gemeinderat.

**ENTSCHEIDUNG DES GEMEINDERATES:**

Für den Antrag stimmen 24 Mitglieder des Gemeinderates (alle anwesenden Mitglieder der ÖVP, FPÖ und SPÖ).

Gegen den Antrag stimmt 1 Mitglied des Gemeinderates (Martin LITSCHAUER, GRÜNE).

Somit wird der Antrag angenommen.



Gemeinderat  
öffentlicher Teil  
20.05.2026

---

Die Sitzung umfasst die Seiten Nr. 40.324 bis Nr. 40.348 im öffentlichen Teil und die Seiten Nr. 6.927 bis Nr. 6.948 im nichtöffentlichen Teil.

Ende der Sitzung: 20.40 Uhr

g.g.g.

Gemeinderat

Vorsitzender

---

Gemeinderat

Schritfführer

---

Gemeinderat

---

Gemeinderat