

Im Auftrag von:

Noé-Nordberg Mautner
Rechtsanwälte OG
Dr. Mario Noé-Nordberg
Hamernikgasse 10
3830 Waidhofen/Thaya

25844126
Ausfertigung digital

9 S 14/26 w

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
3820 Liebnitz 38
Einlagezahl 84, Grundbuch 21020 Liebnitz
Einlagezahl 107, Grundbuch 21020 Liebnitz
Dietmanns, 2026-03-26



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	- 3 -
1.1. Auftrag	- 3 -
1.2. Befundaufnahme	- 3 -
1.3. Bewertungsstichtag	- 3 -
1.4. Grundlagen:	- 3 -
1.5. Literaturnachweis	- 4 -
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung	- 5 -
2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse	- 5 -
2.2. Lage:	- 8 -
2.3. Standortbewertung:	- 35 -
2.4. Maße und Form, Topographie:	- 35 -
2.5. Anschlüsse	- 37 -
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	- 37 -
2.7. Bauakt	- 41 -
2.8. Beschreibung	- 41 -
2.9. Außenanlagen	- 106 -
2.10. Vermietungen	- 110 -
2.11. Kontaminierungen	- 110 -
2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen	- 110 -
2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten	- 111 -
2.14. Energieausweis	- 111 -
2.15. Zubehör	- 111 -
2.16. Reallast TZ 647/2004	- 112 -
2.17. Betriebsanlagengenehmigung	- 142 -
2.18. Wasserrecht	- 143 -
2.19. Kleinwasserkraftwerk	- 155 -
2.20 Dienstbarkeit TZ 4640/2001	- 178 -
3. Gutachten	- 188 -
3.1. Sachwert	- 190 -
3.1.1 Bodenwert	- 190 -
3.1.2. Gebäudewert	- 193 -
3.2. Ertragswert	- 194 -
3.3. Verkehrswert	- 195 -
3.4. Zubehör	- 195 -
4. Anmerkungen	- 197 -

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag erfolgte durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Mario Noé-Nordberg als Masseverwalter der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 3820 Liebnitz 38.

1.2. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am 02.03.2026 durchgeführt.

Beginn: 10:00 Uhr, Ende: 11:45 Uhr. An dieser nahmen teil:

- RA Dr. Mario Noé-Nordberg
- Lin Prenka
- Hans Frank
- Johannes Wild, SV

1.3. Bewertungsstichtag

Der Stichtag für die Bewertung ist der 02.03.2026.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 02.03.2026
- Grundbuchauszug vom 02.03.2026
- Mappenkopie vom 02.03.2026
- Angaben der Stadtgemeinde Raabs and der Thaya hinsichtlich der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
- Erhebungen am Vermessungsamt Gmünd

- Planunterlagen sowie Bescheide, soweit sie im Bauakt der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen/Thaya aufgelegt sind
- Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen des Grundbuches Liebnitz BG Waidhofen an der Thaya
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Liebnitz BG Waidhofen an der Thaya
- Erhebungen auf www.terravistor.at
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.
- ÖNORM B1802

1.5. Literaturnachweis

- ÖNORM B 1802 und B1802-2: Liegenschaftsbewertung, DCF, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage 2010, Wien
- Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2009, ÖVI-Edition
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Sachverständigen-Zeitung - Österreichische Immobilienzeitung - Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung

2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft EZ 84 Grundbuch 21020 Liebnitz umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
326/2	GST-Fläche *	6682		
	Landw(10)	4650		
	Sonst.(10)	1057		
	Sonst.(30)	975		
327	GST-Fläche	2690		
	Bauf.(10)	548		
	Gärten(10)	2142		
340/1	GST-Fläche *	1470		
	Landw(10)	812		
	Sonst.(40)	658		
342	GST-Fläche	2249		
	Bauf.(10)	44		
	Gärten(10)	2205		
343	GST-Fläche	922		
	Bauf.(10)	157		
	Gärten(10)	152		
	Gewässer(10)	613		
344	GST-Fläche	4050		
	Bauf.(10)	1852		
	Gärten(10)	2198	Liebnitz 38	
345/2	GST-Fläche	4010		
	Gärten(10)	3415		
	Sonst.(40)	595		
GESAMTFLÄCHE		22073		

Legende:

+: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

Sonst.(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst.(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

Sonst.(40): Sonstige (Parkplätze)

Im A2-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** A2 *****
1 a 4263/1997 Beschluss 1997-09-22 Zuschreibung Gst 340/1 aus EZ 91, Gst
    345/2 aus EZ 92
3 a 5397/2002 AufschlieBungsbeitrag hins Gst 327 344 entrichtet
4 a 1599/2008 Anmeldungsbogen 2007-12-19 Zuschreibung TeilfläcHe(n) Gst 392
    aus EZ 41; Einbeziehung in Gst 340/1 (A 373/07)
6 a gelöscht
```

Als Eigentümer ist im B-Blatt

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG (FN 352906f)
ADR: Liebnitz 38 3820
e 2593/2009 Urkunde 2009-06-23 Eigentumsrecht
f 3200/2010 Urkunde 2010-10-08 Eigentumsrecht
```

ausgewiesen.

Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** C *****
26 a 647/2004
    REALLAST der Erhaltung der mit Bescheid der
    Bezirkshauptmannschaft Waldhofen a.d. Thaya zu Zl.
    9-W-2001048 wasserrechtlich genehmigten
    Hochwasserschutzmaßnahmen auf Gst 400 gem. Pkt I.u. II.
    Vertrag 2003-08-05 zulasten der Gst 327 344
29 a 110/2021 Pfandurkunde 2021-01-12
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--
    für Volksbank Niederösterreich AG (FN 399391)
    b gelöscht
30 a 1277/2023 Pfandurkunde 2023-06-21
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
    für Volksbank Niederösterreich AG (FN 399391)
```

```
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Die Liegenschaft EZ 107 Grundbuch 21020 Liebnitz umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
348      GST-Fläche         2093
          Bauf.(10)         94
          Landw(10)         1999
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Im A2-Blatt scheint keine Eintragung auf.

Als Eigentümer ist im B-Blatt

```
***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG (FN 352906f)
ADR: Liebnitz 38, Raabs an der Thaya 3820
a 2796/2021 Kaufvertrag 2021-03-18 Eigentumsrecht
b 476/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-02-25 und Bestellung der
Masseverwalter Dr. Mario Noé-Nordberg und Mag. Katharina Mautner
(9 S 14/26w - LG Krems/Donau)
```

ausgewiesen.

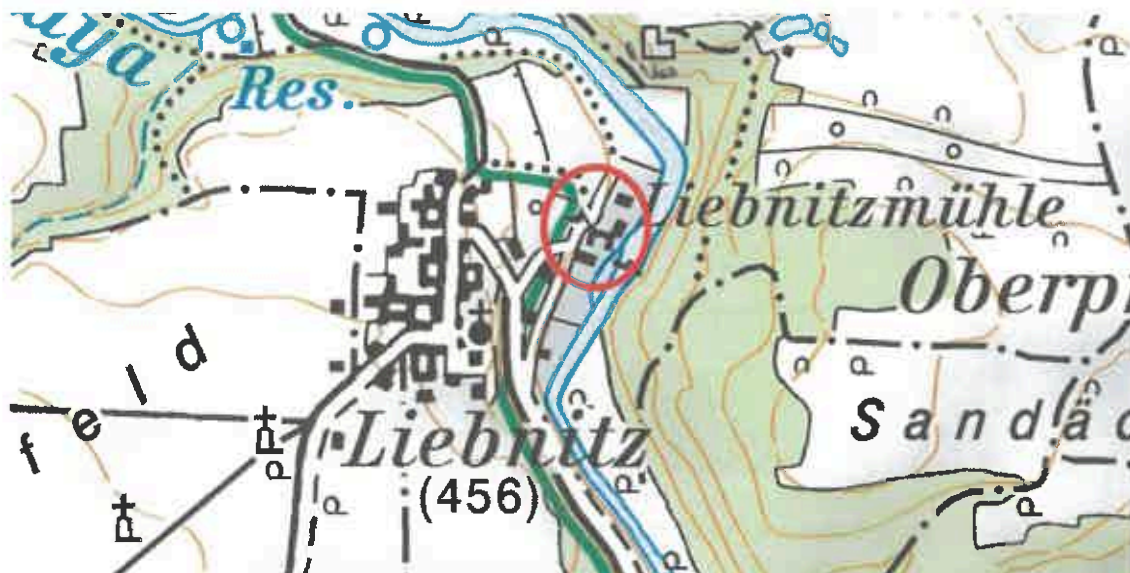
Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** C *****
13 a 4640/2001
DIENSTBARKEIT für die Errichtung eines Flüssiggastanks
sowie der erforderlichen Gasleitungen und sonstigen
technischen Einrichtungen ob den Gst 348 gem Pkt II
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2001-06-08 für die
Baurechtsliegenschaft EZ 120
18 gelöscht
```

```
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```


2.2. Lage:

Die Liegenschaft befindet sich außerhalb der kleinen Ortschaft Liebnitz in unmittelbarer Nähe der Thaya in der Stadtgemeinde Raabs an der Thaya. Die Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya liegt etwa 20 km von Raabs an der Thaya und etwa 121 km von der Bundeshauptstadt Wien entfernt.





Quelle: <https://maps.bev.gv.at/#/center/15.413.48.8595/zoom/11> vom 02.03.2026

Bericht

Liebnitz 38, 3820 Raabs an der Thaya



Lageprofil

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)



Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)



Gastronomie und Ausgehen



Ausbildung und Kinderbetreuung



Kunst und Kultur



Sport, Freizeit und Skigebiete



Ärzte



Medizinische Versorgung und Therapie



Öffentlicher Nahverkehr



Bevölkerungsprognose und -entwicklung



LAGEIMMO

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

— 0,5 km — 1 km — 1,5 km — 2 km —

Liebnitz 38, 3820 Raabs an der Thaya

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Umtenstehende Kilometerangaben zeigen an, wie weit der jeweils nächstgelegene Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



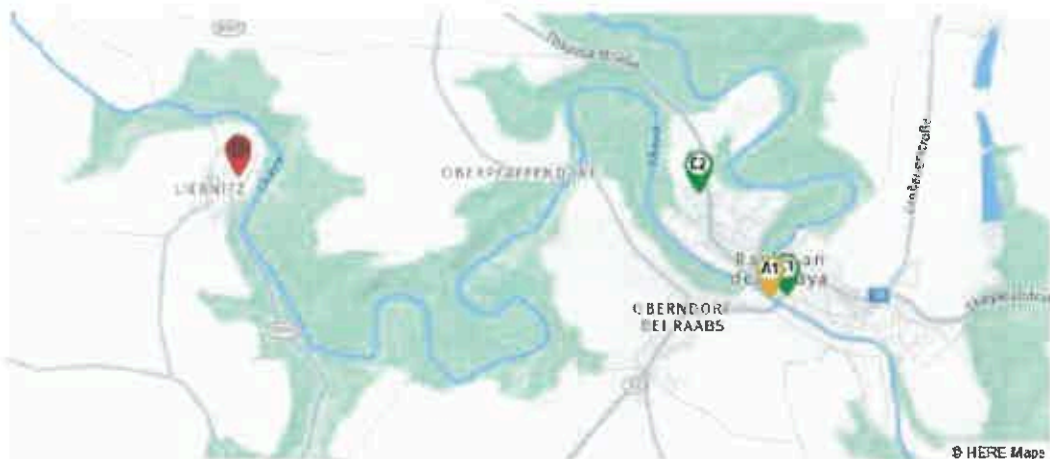
über 2 km:

- Bäckerei: 2,34 km
- Metzgerei: 5,5 km
- Supermarkt: 2,5 km
- Drogerie: 5,4 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei

- 1. Bäckerei Gerald Schneider - Café**
Hauptplatz Raabs an der Thaya
(2,86 km / 5,23 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- LGP Gastro GmbH**
Hauptstraße 20
3822 Karlstein an der Thaya
(5,08 km / 9,59 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Christoph Hofstätter**
Schillerstraße 9
3822 Karlstein an der Thaya
(5,35 km / 9,94 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Metzgerei

- Thomas Fleischhaker e.U.**
Rosegggasse 14
3812 Groß-Siegrarts
(7,50 km / 10,03 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Josef Stronmer Handelsgesellschaft ...**
Schloßgasse 2
3824 Grossau
(5,87 km / 10,71 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- GERHARD THEURER e.U.**
Münchenern 3
3822 Karlstein an der Thaya
(6,35 km / 12,02 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Supermarkt

- 1. Spar**
Hauptplatz
3820 Raabs an der Thaya
(2,94 km / 5,33 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Billa**
(2,42 km / 6,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Nah & Frisch**
(7,88 km / 10,65 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Quelle: Burotopo, Data 6

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

— 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 —

Liebnitz 38, 3820 Raabs an der Thaya

Ergebnisinterpretation: Distanznetz

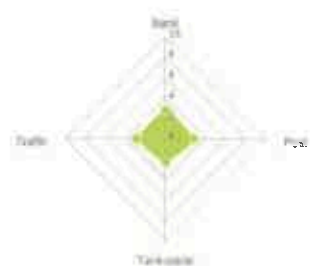
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zu jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation: Balkendiagramm

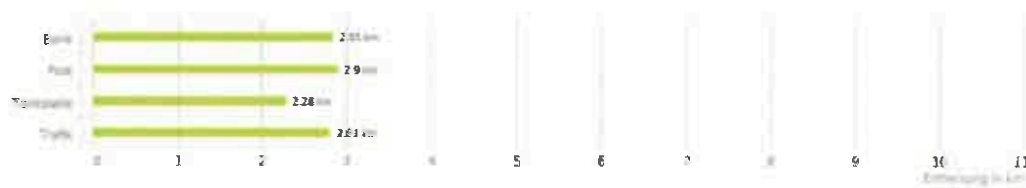
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegene Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



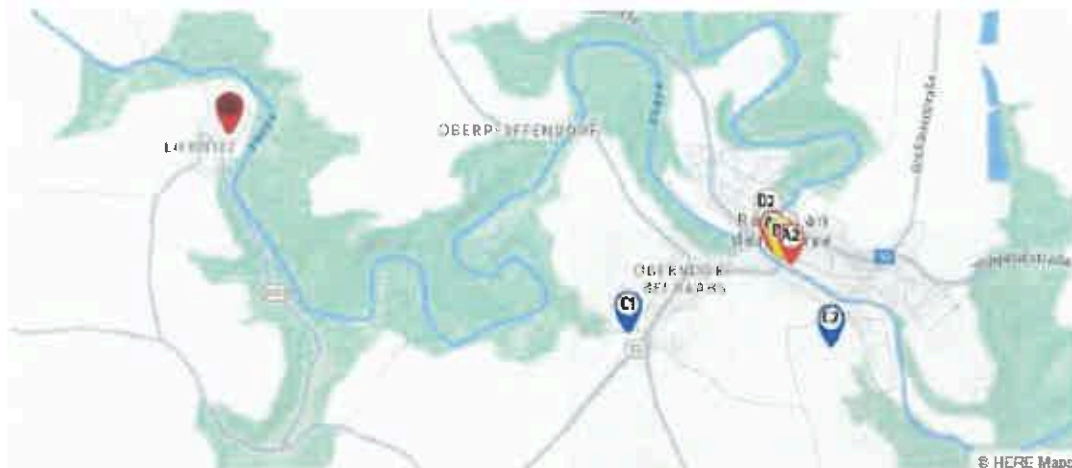
über 2 km:

- Bank: 2,85 km
- Post: 2,9 km
- Tankstellen: 2,28 km
- Trafik: 2,83 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bank

- A1** Waldviertler Sparkasse
Bank AG Filial...
Hauptplatz 2
3820 Raabs/Thaya
(2,85 km / 5,25 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B1** Raiffeisenbank im Thayatal
eGen Zws...
Hauptplatz 11
3820 Raabs an der Thaya
(2,96 km / 5,35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Raiffeisenbank im Thayatal
eGen Zws...
Hauptstraße 14
3822 Karlstein/Thaya
(3,02 km / 9,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Post

- P1** Post
(2,90 km / 5,29 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- P2** Post
(8,02 km / 10,72 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- P3** Post 3823 Weikertschlag
an der Thaya
S
3823 Weikertschlag an der Thaya
(7,20 km / 14,34 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tankstelle

- T1** Turmöl
Oberndorf 81
3820 Raabs a. d. Thaya
(2,28 km / 4,38 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- T2** Genol
Bahnstraße 20
3820 Raabs a. d. Thaya
(3,28 km / 5,75 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- T3** AVIA XPress
Raabsr Straße 8
3822 Karlstein an der Thaya
(4,66 km / 9,76 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Trafik

- T1** Trafik Monika Tauber
Hauptplatz 6
3820 Raabs an der Thaya
(2,92 km / 5,30 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- T2** Trafik Thomas Wagner
Hauptpl. 5
3820 Raabs an der Thaya
(2,81 km / 5,42 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- T3** Trafik Sandra Ruthner
Thunfa 15
3822 Karlstein an der Thaya
(4,71 km / 9,55 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

© 2014 Business Data AG

Gastronomie und Ausgehen

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 km

Liebnitz 38, 3820 Raabs an der Thaya

Ergebnisinterpretation – Distanznetz

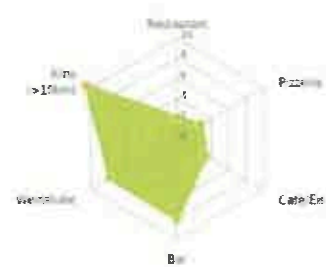
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zu jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation – Balkendiagramm

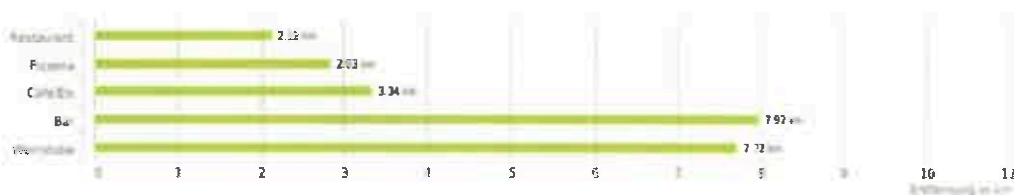
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ausgheineinrichtungen [km]



Distanzen zu den Ausgheineinrichtungen



über 2 km:

- Gasthaus: <1 km
- Restaurant: 2.1 km
- Pizzeria/Snack: 2.0 km
- Café/Bar: 3.3 km
- Bar / Club: 7.9 km
- Weinlokale: 7.7 km
- Kinos: >8 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Gastronomie und Ausgehen

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „*“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Restaurant

- A1 Birkenhof Heuriger**
46
3820 Raasd an der Thaya
(2.12 km / 4.98 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2 Stadtkrug**
Hauptstraße
3820 Raasd an der Thaya
(2.79 km / 5.38 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3 Tenniscafé Steffi**
(2.22 km / 5.07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Pizza/Snack

- A4 Pizza & Kebab haus AMORE**
Hauptstraße
3820 Raasd an der Thaya
(2.83 km / 5.35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Café/Eis

- B1 Café**
Raasd an der Thaya Katastralgemeinde
Raasd an der Thaya
3820 Raasd an der Thaya
(3.34 km / 6.07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Kräuterkaffee-Weidinger-Zentrum**
(5.04 km / 9.54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Kafeemais EIT**
Bahnhofstraße 5a
3812
(7.87 km / 10.55 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bar/Lokal

- Kamm-Inn Pöggel Sabine**
Hauptplatz 4
3812 Groß-Siegharts
(7.97 km / 10.48 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Westend**
(8.17 km / 10.90 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Gasthaus Stadler**
Waldhofen Straße 62
3812 Groß-Siegharts
(8.27 km / 11.02 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Weinlokal

- Buschenschänke & Weinbau Fam. Schaubaus**
Am der Bundesstraße
2081 Hofern
(7.72 km / 10.68 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

© HERE Maps

Ausbildung und Kinderbetreuung

IMMOBILIEN

Liebnitz 38, 3820 Raabs an der Thaya

Ergebnisinterpretation: Distanznetz

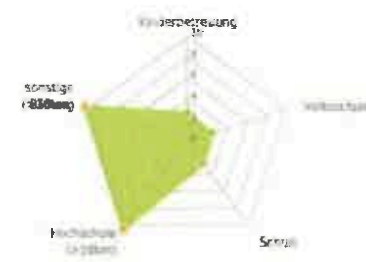
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation: Balkendiagramm

Unterstehende Kilometerangaben zeigen an, wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Bildungseinrichtungen [km]



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



Über 2 km:

- Kindertageseinrichtung: 2.63 km
- Volkshochschule: 2.48 km
- Schule: 2.63 km
- Hochschule: 2.63 km
- sonstige Bildung: 2.63 km

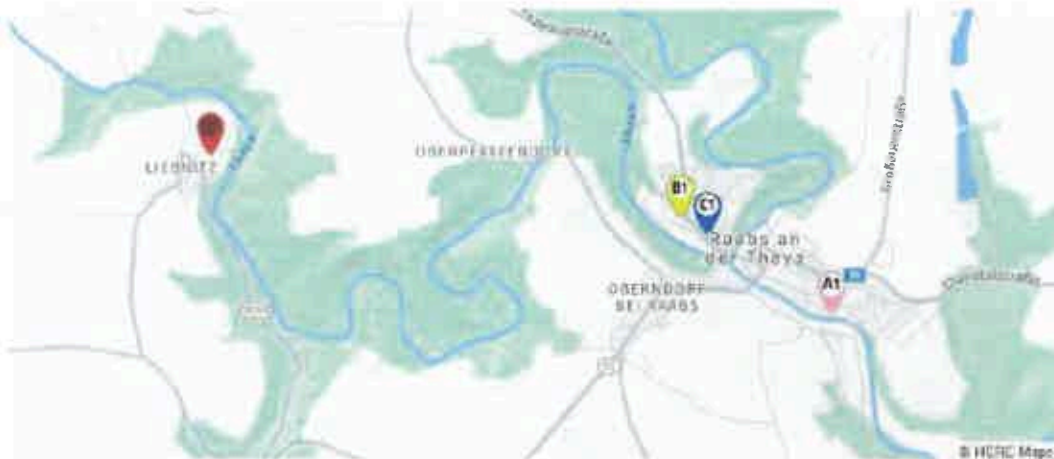
© IMMOSERVICE AUSTRIA

Ausbildung und Kinderbetreuung

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort; die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Kinderbetreuung

- A1 Kindergarten Raabs an der Thaya**
Kollmitzsteig 6
3820 Raabs an der Thaya
(3,34 km / 5,76 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2 Kindergarten Raabs an der Thaya**
Puchheimstraße 25
3820 Raabs an der Thaya
(2,63 km / 5,18 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Kindergarten Karlstein an der Thaya**
Wilhelm-Matzinger-Straße 4
3822 Karlstein an der Thaya
(4,98 km / 9,60 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Volksschule

- B1 Volksschule Raabs an der Thaya**
Puchheimstraße 27
3820 Raabs an der Thaya
(2,48 km / 6,01 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Volksschule Ludweis - Aigen**
Nr. 37
3814 Aigen bei Raabs
(5,42 km / 6,48 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Allgemeine Sonderschule Groß-Sieghart**
Schulgasse 1
3812 Groß-Siegharts
(7,78 km / 10,31 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Schule

- C1 Neue Niederösterreichische Mittelschule**
Puchheimstraße 25
3820 Raabs an der Thaya
(2,63 km / 6,18 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Bundesberufsschule für Uhrmacher**
Ka...
Raabser Straße 23
3822 Karlstein
(4,49 km / 9,57 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Höhere technische Bundeslehranstalt**
Raabser Straße 23
3822 Karlstein
(4,49 km / 9,57 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

© 2013 Business Data G

Kunst und Kultur

→ mehr sehen, lesen, hören & mehr <

Liebnitz 38 3820 Raabs an der Thaya

Ergebnisinterpretation: Distanznetz

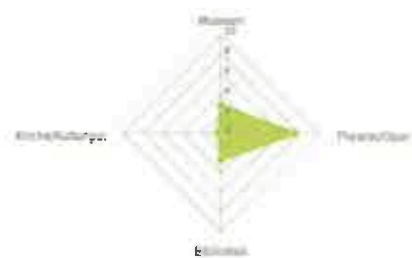
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zu jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte zum Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation: Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



über 2 km:

- Museum: 2.8 km
- Theater/Oper: 7.61 km
- Bibliothek: 2.64 km
- Kirche/Kulturgut: 0.29 km

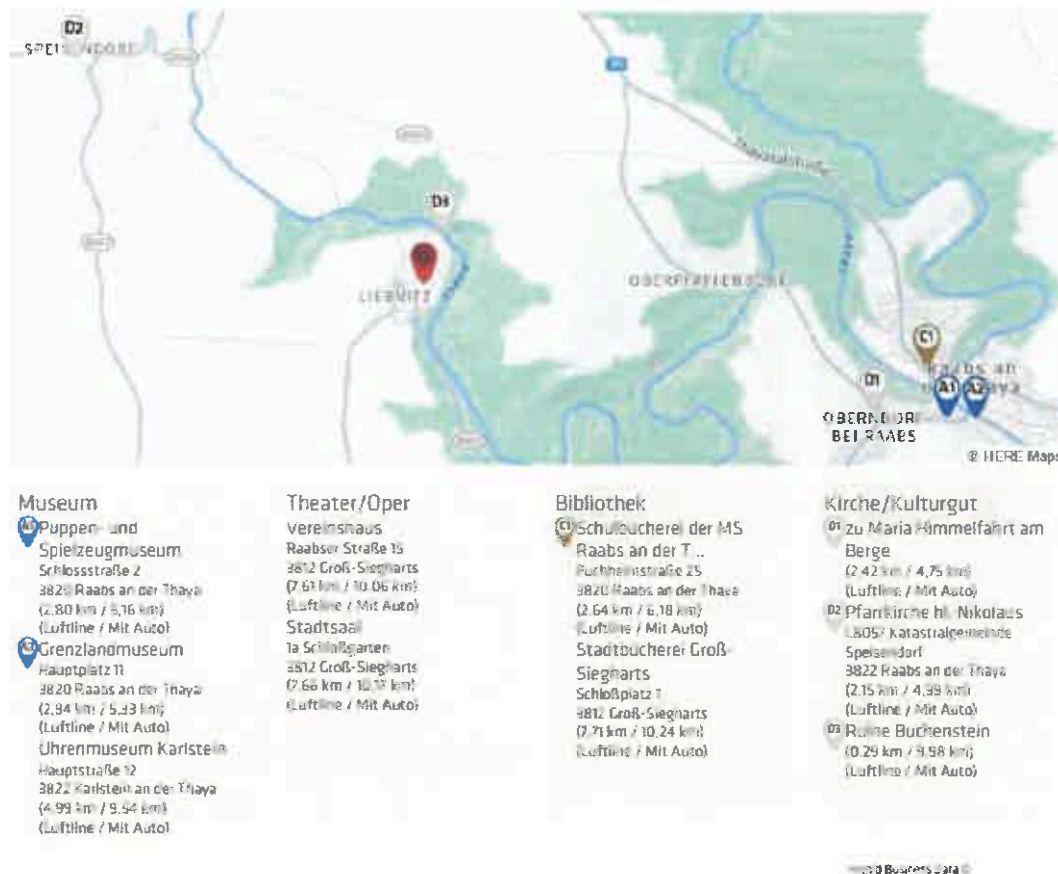
© IMMOSERVICE AUSTRIA

Kunst und Kultur

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „T“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Sport, Freizeit und Skigebiete

→ 2000 3000 4000 5000 m

Liebnitz 38, 3820 Raabs an der Thaya

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

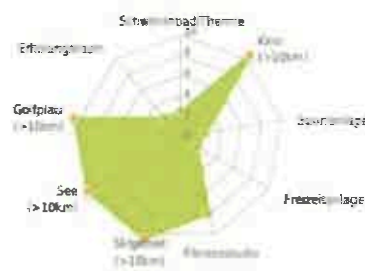
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort, je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

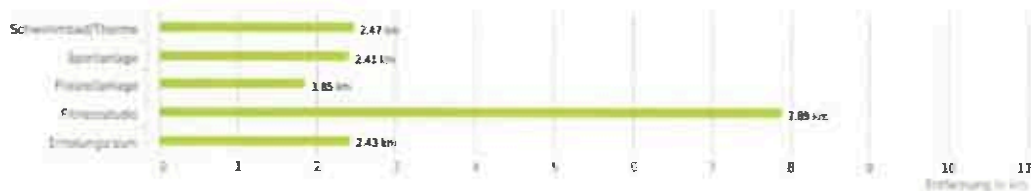
Unterstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



Über 2 km:

- Schwimmbad/Therme: 2.5 km
- Kino: 1.5 km
- Videothek: 1.5 km
- Sportanlage: 2.4 km
- Freizeitanlage: 2.5 km
- Fitnessstudio: 2.5 km
- Skigebiet: 10 km
- Golfplatz: 10 km
- Erholungsraum: 2.4 km
- See: 10 km

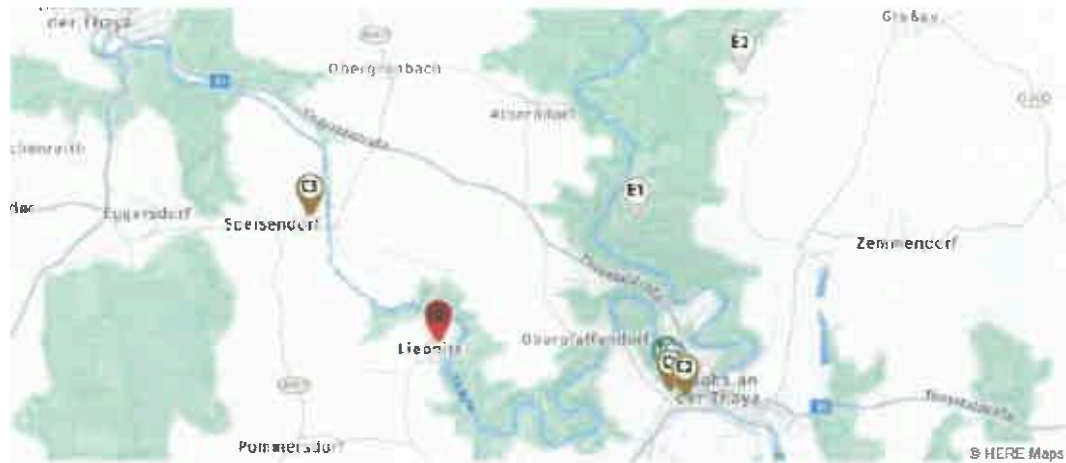
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Sport, Freizeit und Skigebiete

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Schwimmbad/Therme

- 1 Thaya Thermalbad
Hauptstraße 2a
3820 Raabs an der Thaya
(2,42 km / 3,71 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- 2 Thaya Thermalbad
Hauptstraße 2a
3820 Raabs an der Thaya
(2,47 km / 3,72 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Sportanlage

- 1 Tennisklub Raiffeisen
Raabs/Thaya
Hauptstraße
3820 Raabs an der Thaya
(2,41 km / 3,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- 2 Fußballplatz SV Sparkasse
Groß-Sieg.
Rudolf-Hohenberg-Gasse
Katastralgemeinde
Großsiegharts
3812 Groß-Siegharts
(9,15 km / 11,99 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Freizeitanlage

- 1 Eislaufen
Raabs an der Thaya
(2,47 km / 4,74 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- 2 Baden an Flüssen
Flussbad Raabs
Raabs an der Thaya
(2,64 km / 4,98 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- 3 Baden an Flüssen
Flussbad Speisendorf
Raabs an der Thaya
(1,85 km / 5,68 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Fitnessstudio

- Gerhard Resl
Hauptplatz 9
3812 Groß-Siegharts
(7,89 km / 10,58 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Erholungsraum

- 1 Mährische Thaya
(2,42 km / 8,89 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- 2 Oberes Thayatal
(4,22 km / 12,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

© 2014 Business Data E

Ärzte

— 0 1000 2000 3000 4000 5000 m

Liebnitz 38, 3820 Raabs an der Thaya

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

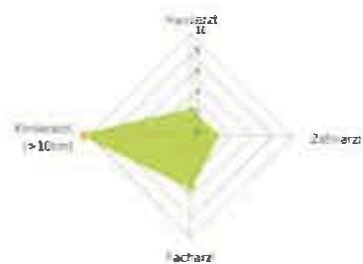
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte zum Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

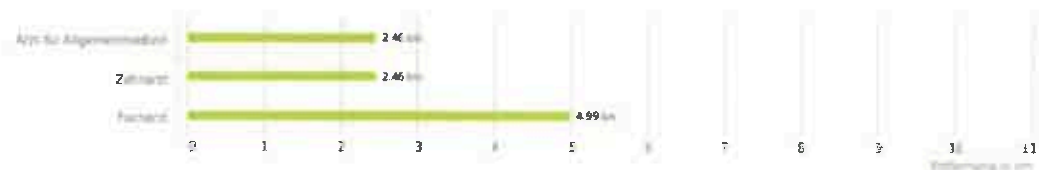
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ärzten (km)



Distanzen zu Ärzten



über 2 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin: 2.46 km
- Zahnarzt: 2.46 km
- Facharzt: 4.99 km
- Kinderarzt: >10 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Ärzte

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Arzt für Allgemeinmedizin

1. Dr. Kirilov Kiril
Hauptstraße 2b
3820 Raabs an der Thaya
(2,46 km / 5,76 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Dr. Hofbauer Kathrin
Raabser Straße 5
3824 Raabs an der Thaya
(5,65 km / 10,26 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Dr. Lang Hans-Christian
Waidhofner Straße 4
3812 Groß-Siegharts
(7,85 km / 10,32 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Zahnarzt

1. Dr. Ja Garde Marlen
Hauptstraße 2 B
3820 Raabs an der Thaya
(2,46 km / 5,76 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Facharzt

Dr. Döller Christoph
Hauptstraße 12
3822 Karlstein an der Thaya
(4,99 km / 9,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Dr. Hauer Andreas
Schloßplatz 2
3812 Groß-Siegharts
(7,90 km / 10,58 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Hereid Business Data

Medizinische Versorgung und Therapie

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 km

Liebnitz 38, 3820 Raabs an der Thaya

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

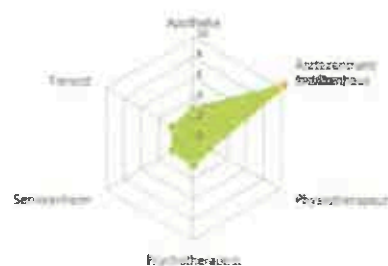
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zu jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an, wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



0,6 bis 2 km:

Physiotherapie

über 2 km:

- Apotheke: 2.89 km
- Arztzentrum: 3.1 km
- Psychotherapie: 2.24 km
- Zahnarzt: 2.31 km
- Physiotherapie: 2.58 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Medizinische Versorgung und Therapie

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Öffentlicher Nahverkehr

www.openstreetmap.org/way/1

Liebnitz 38: 3820 Raabs an der Thaya

Ergebnisinterpretation: Distanznetz

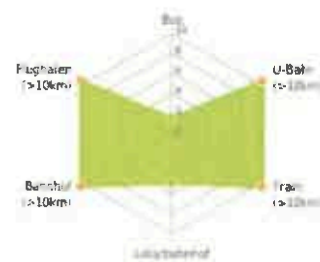
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zu jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation: Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



über 2 km:

- Bus: 2,56 km
- U-Bahn: 5,4 km
- Straßenbahn: 4,9 km
- Lokalbahn: 4,9 km
- S-Bahn: 5,9 km
- Flughafen: 5 km

www.openstreetmap.org/way/1
© IMMOSERVICE AUSTRIA

Öffentlicher Nahverkehr

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bevölkerungsprognose und -entwicklung

Liebnitz 38, 3820 Raabs an der Thaya

Erklärung

Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2014 und 2050 angegeben.

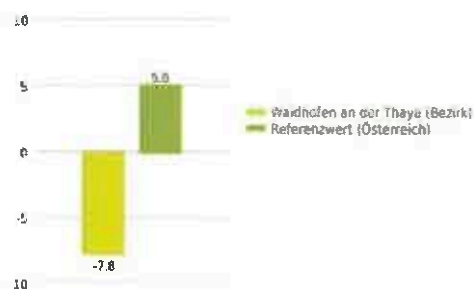
Ergebnis

Tatsächliche Entwicklung bis 2014: In "Raabs an der Thaya" ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2001 bis 2014 um -13,2% gesunken.

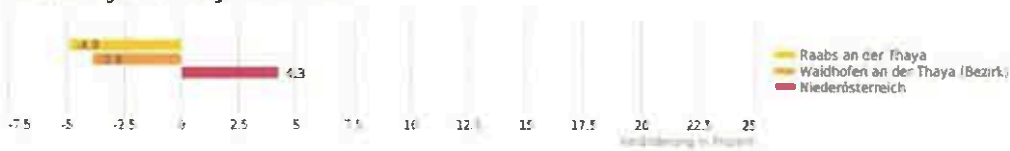
Für "Waidhofen an der Thaya (Bezirk)" wird bis 2030 mit -6,2% ein Rückgang und bis 2050 mit -11,3% ein Rückgang der Bevölkerung erwartet.



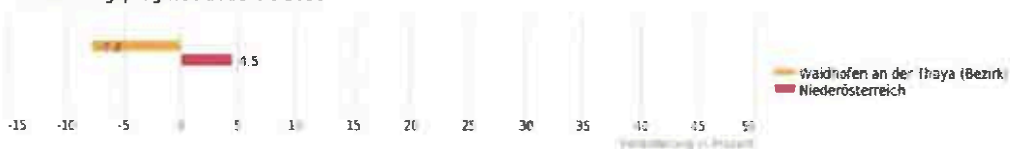
Bevölkerungsprognose bis 2035



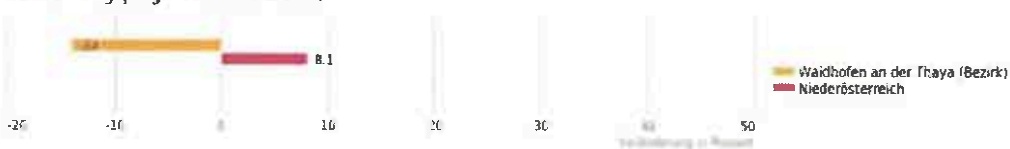
Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2050



© IMMOSERVICE AUSTRIA

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 417 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,85302° N | 15,45479° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

Hochwasser

Oberflächenabfluss

Lawinen

Erdbeben

Rutschungen

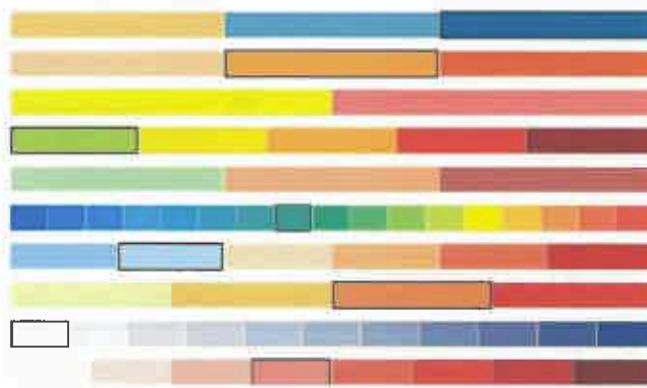
Windspitzen

Blitzdichte

Hagel

Schneelast

Hitzeepisoden



Gefährdung:

hoch

mittel

keine Daten

niedrig

keine Daten

mittel

niedrig

hoch

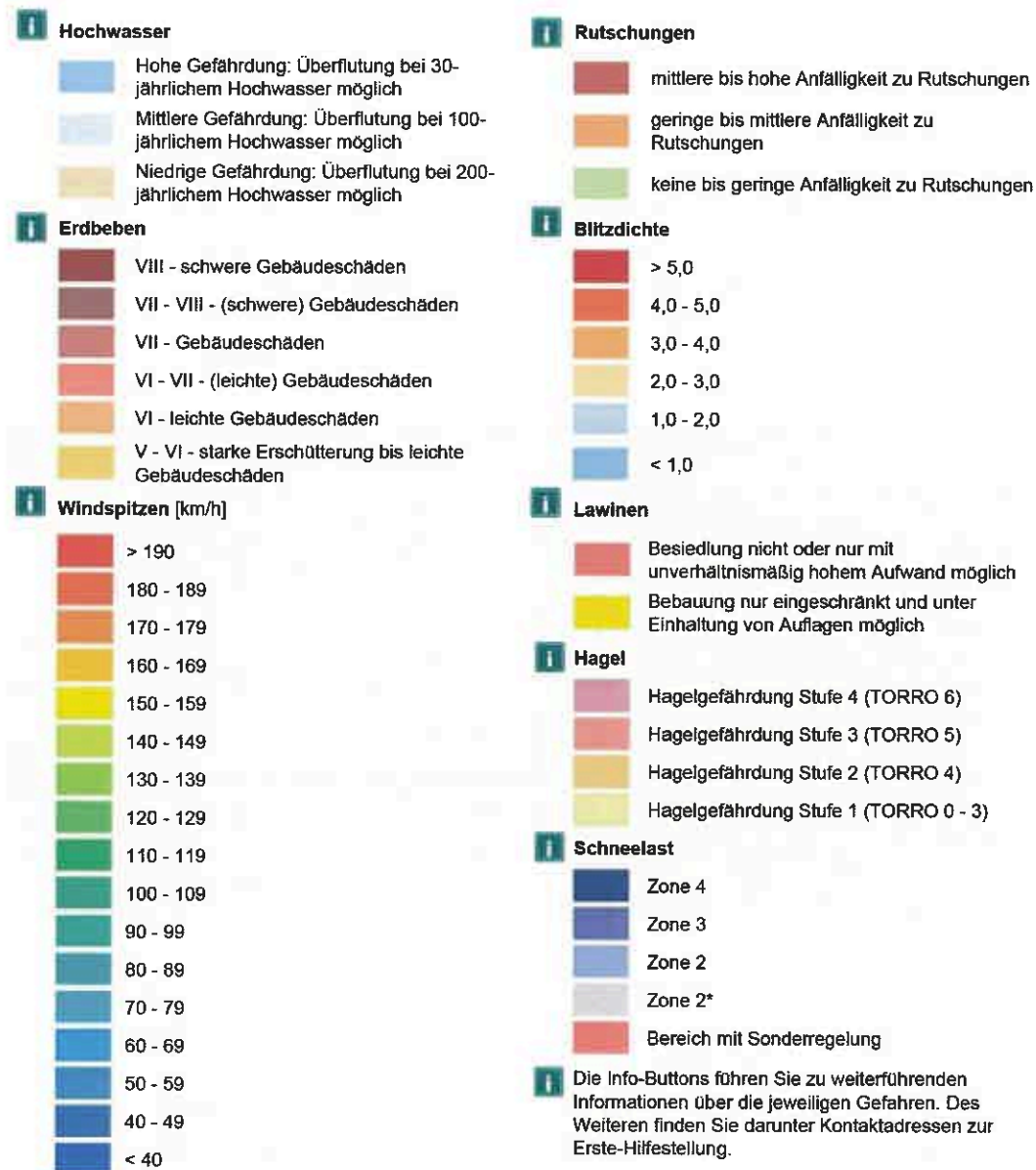
niedrig

mittel

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 **Bundesministerium**
Nachhaltigkeit und
Tourismus

Legende und weiterführende Informationen



Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMNT lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Quelle: <https://www.hora.gv.at/> vom 02.03.2026

Gutachtensnummer 25844126

3820 Liebnitz 38

Seite 32 von 198

Dieses Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit und unter Beachtung der getroffenen Prämissen gültig sowie ausschließlich für den Gutachtenszweck gedacht. Jede Veröffentlichung oder Weitergabe - auch teilweise - bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Das Gutachten bleibt Eigentum des Sachverständigen.

Nach Auskunft von HORA besteht bei der Liegenschaft ein Hochwasserrisiko. Eine Überflutung bei einem 30-, 100- und 300-jährigen Hochwasser ist möglich.



Quelle: <https://hora.gv.at/#/chwrz:-/bgrau/a-/q3820%20Liebnitzm%C3%BChe%2038/@48,85248,15,45534,17z> vom 02.03.2026

Hochwasserabflussbereiche und Gefahrenzonen:

Hochwasserabflussbereiche sind jene Flächen, die bei verschiedenen großen Hochwässern überflutet werden. Meistens werden die Abflussbereiche für 30-, 100- und 300-jährliche Hochwässer dargestellt. Das sind Hochwasserereignisse die statistisch alle 30/100/300 Jahre auftreten können. Ein 30-jährliches Hochwasser hat eine geringere Wassermenge und damit eine kleinere Überflutungsfläche als ein 100-jährliches Hochwasser. Die größte Wassermenge und damit auch die größte Überflutungsfläche tritt bei einem 300-jährlichen Hochwasser auf.

Im Abflussbereich eines 30-jährlichen Hochwassers benötigen Sie für viele Maßnahmen und Anlagen eine Bewilligung gemäß § 38 Wasserrechtsgesetz 1959. Dabei wird geprüft, ob die geplante Anlage/Maßnahme eine maßgebliche Verschlechterung der Hochwassersituation bewirken würde. Wirtschaftsbrücken und -stege sind bewilligungsfrei, bestimmte Gerinnequerungen sind meldepflichtig. Zuständige Wasserrechtsbehörde ist die jeweilige Bezirkshauptmannschaft bzw. das Magistrat.

Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind:

- keine Widmung von Bauland (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)
- Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen
- Lagerungen von Öl müssen besonders gesichert sein.

Die genauen Bestimmungen finden Sie im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (§§ 15, 20, 21), in der NÖ Bauordnung 2014 (§ 19, 55, 61) und in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (§§ 33, 38) und in der OIB-Richtlinie 3 (Kapitel 6.3 und 12.2).

Der Abflussbereich eines 300-jährlichen Hochwassers wird bei Planungen als Restrisikobereich dargestellt. Es sollte bewusstmachen, dass es keinen absoluten Hochwasserschutz gibt. Sehr seltene Hochwasserereignisse können auch einen höheren Abfluss verursachen als ein 100-jährliches Hochwasser. Weiters können Hochwasserschutzanlagen versagen oder Dämme brechen. Für diese Fälle besteht in bestimmten flussnahen Bereichen ein Restrisiko. Dieser Restrisikobereich kann annähernd mit einem 300-jährlichen Hochwasser ermittelt werden. In diesem Restrisikobereich sollten vorsorgliche Maßnahmen zur Schadensminimierung getroffen werden.

Quelle: https://www.noel.gv.at/noe/Wasser/Hochwasser_Hochwasseranschlagslinien_Niederoesterreich.html
vom 02.03.2026

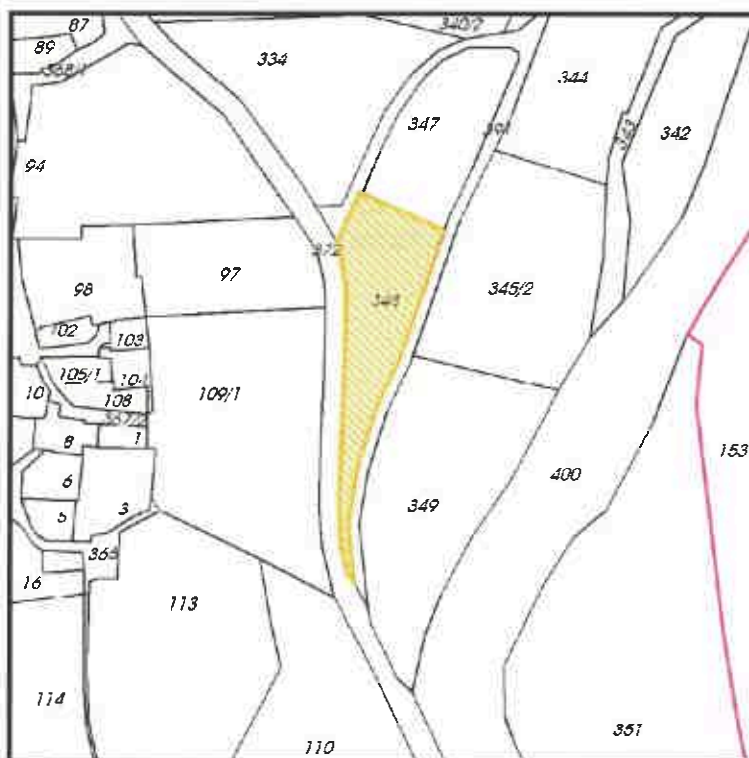
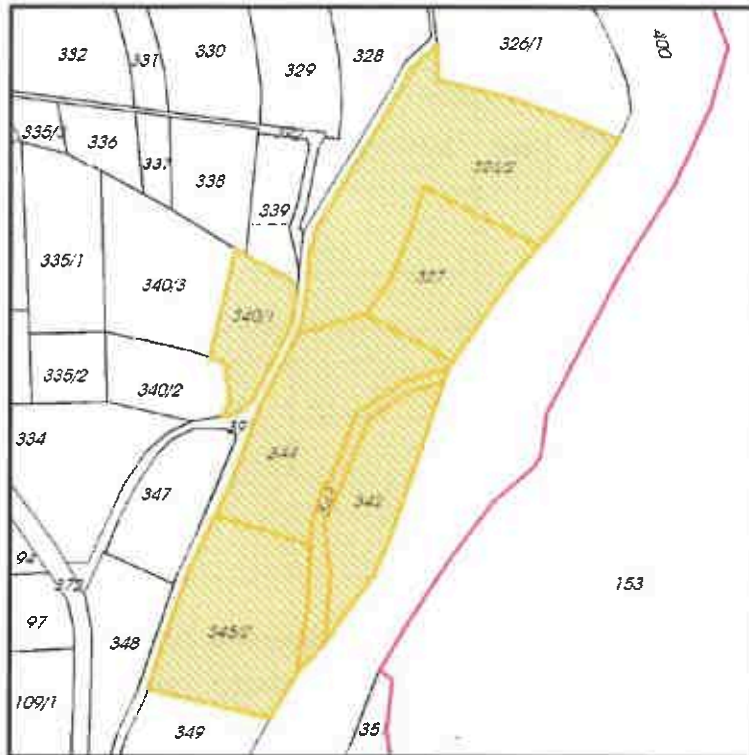
2.3. Standortbewertung:

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unter-durchschnittlich	sehr schlecht
Erreichbarkeit für den Individualverkehr		x				
Erreichbarkeit mit öffentlich. Verkehr		x				
Infrastruktur		x				
Nähe zum Gemeindezentrum			x			
Eignung Gewerbebezwecke		x				

2.4. Maße und Form, Topographie:

Die Grundstücke 326/2, 327, 344, 343, 342, 345/2 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit mit einer vieleckigen Grundfläche. Die durchschnittliche Länge beträgt ca. 282,00 Meter und die durchschnittliche Breite ca. 73,00 Meter. Die Grundstücke grenzen direkt an die Thaya an. Das Grundstück Nummer 340/1 ist durch einen Weg von den Grundstücken getrennt und weist eine vieleckige Form auf. Die durchschnittliche Länge beträgt ca. 28,00 Meter und die durchschnittliche Breite ca. 73,00 Meter.

Das Grundstück Nummer 348 befindet sich an der gegenüberliegenden Straßenseite und weist eine vieleckige Form auf. Die durchschnittliche Länge beträgt ca. 75,00 Meter und die durchschnittliche Breite ca. 28,00 Meter.



2.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Kanalanschluss, hauseigene Kleinkläranlage
- Ortswasserleitung
- Gasanschluss (Flüssiggastank)
- Telefonanschluss
- Stromnetz

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Raabs an der Thaya lautet die Flächenwidmung für die Liegenschaft:



Stadtgemeinde Raabs an der Thaya

Hauptstraße 25, 3820 Raabs an der Thaya

Land: Niederösterreich, Bezirk: Waidhofen an der Thaya

Tel.: 02846/365, Fax: 02846/365-21, UID-Nr.: ATU16225001

E-Mail: david.labner@raabs-thaya.gv.at, Internet: www.raabs-thaya.gv.at

Zur Vorlage:

J. u. E. Wild Immobilienreuhändler GmbH

Lainsitzstraße 14

3950 Dietmanns

Raabs an der Thaya, am 02. März 2026

Bearbeiter: David Labner, DW 19

Bestätigung Flächenwidmung; KG Liebnitz; EZ 84

Die Stadtgemeinde Raabs an der Thaya bestätigt hiermit, dass sich die nachstehend angeführten Grundstücke lt. derzeit rechtsgültigem Flächenwidmungsplan in folgenden Widmungen befinden:

KG 21020 Liebnitz:

Grd.	EZ	Katastralgemeinde	Widmung
326/2	84	21020 Liebnitz	Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehr und Grünland Sportstätte Weiters wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück innerhalb der Markierung „Europaschutzgebiet“, „Natura 2000“ und „HQ 100 Hochwasserabflussgebiet“ befindet.
327	84	21020 Liebnitz	Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehr Weiters wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück innerhalb der Markierung „Europaschutzgebiet“, „Natura 2000“ und „HQ 100 Hochwasserabflussgebiet“ befindet.
340/1	84	21020 Liebnitz	Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehr
342	84	21020 Liebnitz	Grünland Sportstätte Weiters wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück innerhalb der Markierung „Europaschutzgebiet“, „Natura 2000“ und „HQ 100 Hochwasserabflussgebiet“ befindet.
343	84	21020 Liebnitz	Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehr und Grünland Gewässerflächen Weiters wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück innerhalb der Markierung „Europaschutzgebiet“, „Natura 2000“ und „HQ 100 Hochwasserabflussgebiet“ befindet.
344	84	21020 Liebnitz	Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehr Weiters wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück innerhalb der Markierung „Europaschutzgebiet“, „Natura 2000“ und „HQ 100 Hochwasserabflussgebiet“ befindet.
345/2	84	21020 Liebnitz	Grünland Sportstätte Weiters wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück innerhalb der Markierung „Europaschutzgebiet“, „Natura 2000“ und „HQ 100 Hochwasserabflussgebiet“ befindet.

Hinweis: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan auf der 2. Seite



Stadtgemeinde Raabs an der Thaya
Hauptstraße 25, 3820 Raabs an der Thaya

Land: Niederösterreich, Bezirk: Waidhofen an der Thaya
Tel.: 02846/365, Fax: 02846/365-21, UID-Nr.: ATU16225001
E-Mail: carina.poepl@raabs-thaya.gv.at, Internet: www.raabs-thaya.gv.at



Zur Vorlage:

J. u. E. Wild Immobilientreuhändler GmbH
Lainsitzstraße 14
3950 Dietmanns

Raabs an der Thaya, 12. März 2026
Bearbeiter: Carina Pöpl, DW 27

Bestätigung Flächenwidmung;
Grundstück 348; EZ 107; KG 21020 Liebnitz

Die Stadtgemeinde Raabs an der Thaya bestätigt hiermit, dass sich das Grundstück mit der Nummer 348 der KG 21020 Liebnitz, laut derzeit rechtsgültigem Flächenwidmungsplan zum Teil in der Widmung Bauland Wohngebiete (BW), zum Teil in der Widmung Grünland Grüngürtel – Trenngrün (Ggu-TG-7.5), zum Teil in der Widmung Bauland Sondergebiete – Energieversorgung (BS-EVA) und zum Teil in der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) befindet.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück zum Teil innerhalb der Markierung „Europaschutzgebiet“ und „Natura 2000“ befindet.

Mit freundlichen Grüßen aus Raabs

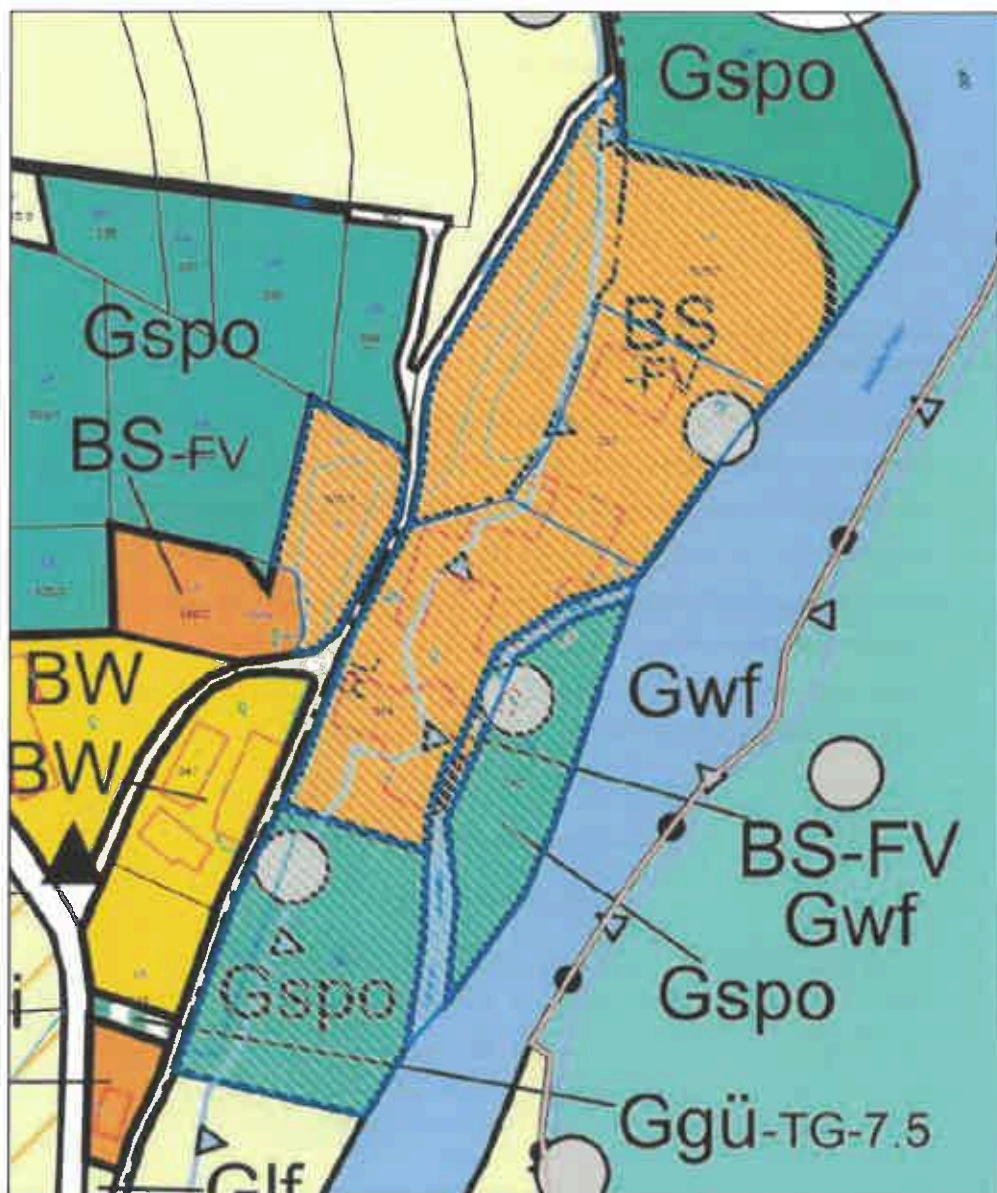
Für die Stadtgemeinde



Mit freundlichen Grüßen
Für die Stadtgemeinde Raabs

D. Labner

David Labner



2.7. Bauakt

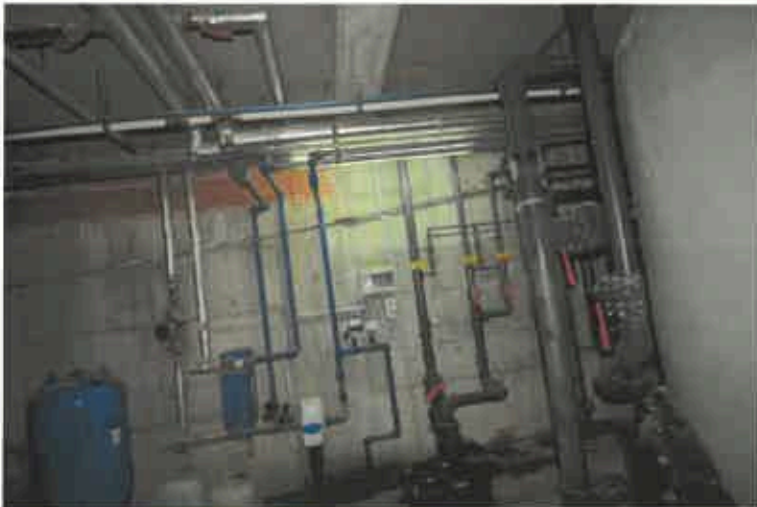
Der Sachverständige geht davon aus, dass über die gegenständliche Bebauung Konsens herrscht. Nach Auskunft der anwesenden Personen ist der Außen-Whirlpool zu groß gebaut, dies Bedarf einer Klärung.

Aufgrund der hohen Anzahl von Unterlagen im Bauakt, erfolgt hier keine detaillierte Auflistung.

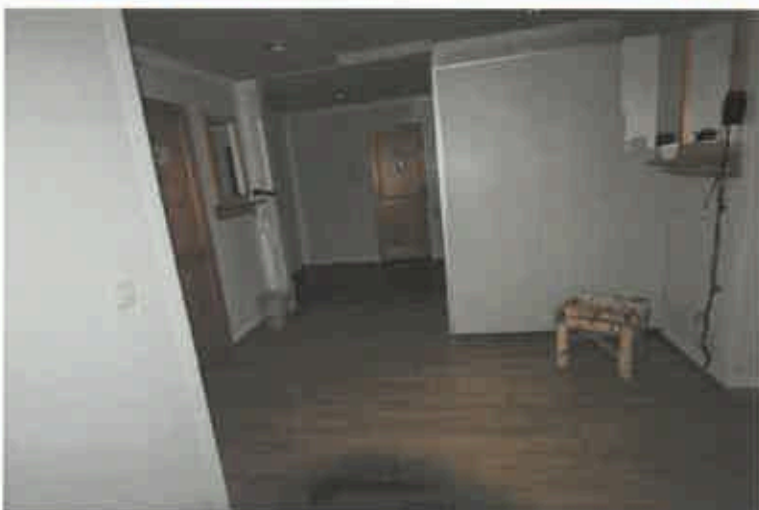
2.8. Beschreibung

Die gegenständliche Liegenschaft besteht aus einem Heizwerk, einem Hotel mit Wellnessbereich, einem Restaurant mit Seminarräumen sowie einem Schuppengebäude. Die Heizzentrale verfügt über einen eigenen Gaskessel und wird ansonsten mit Hackschnitzel betrieben.

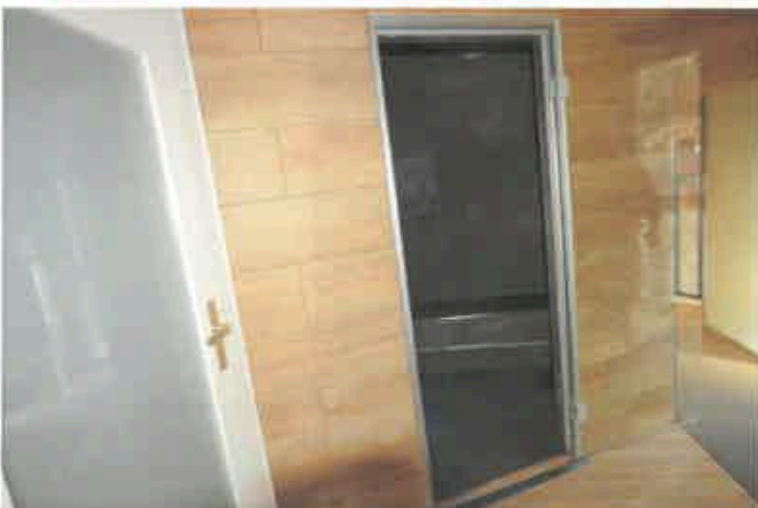


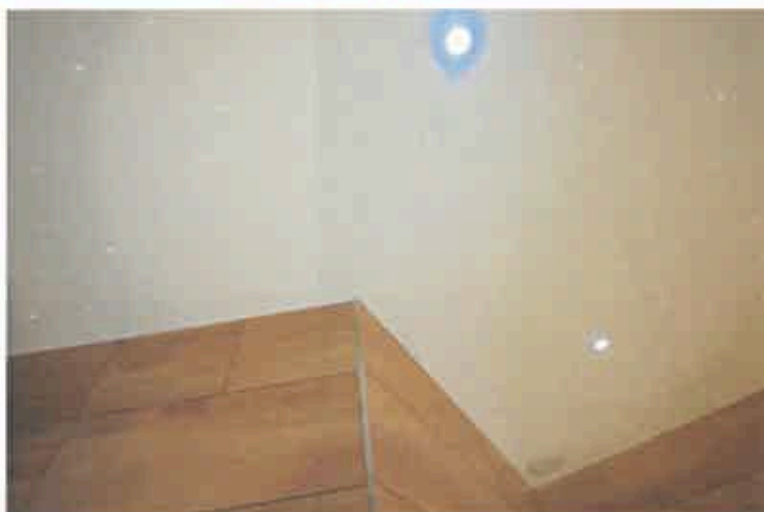
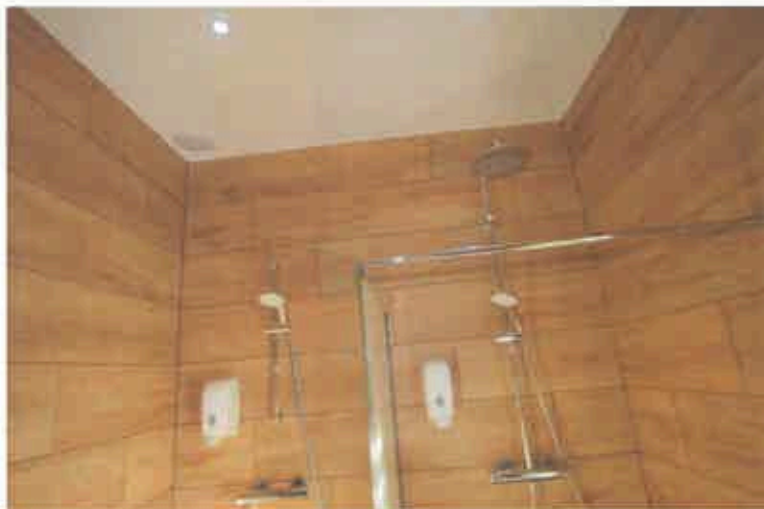


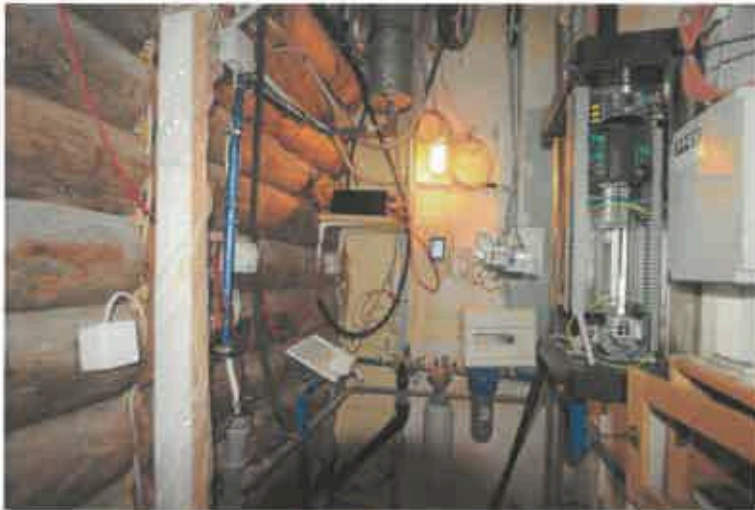






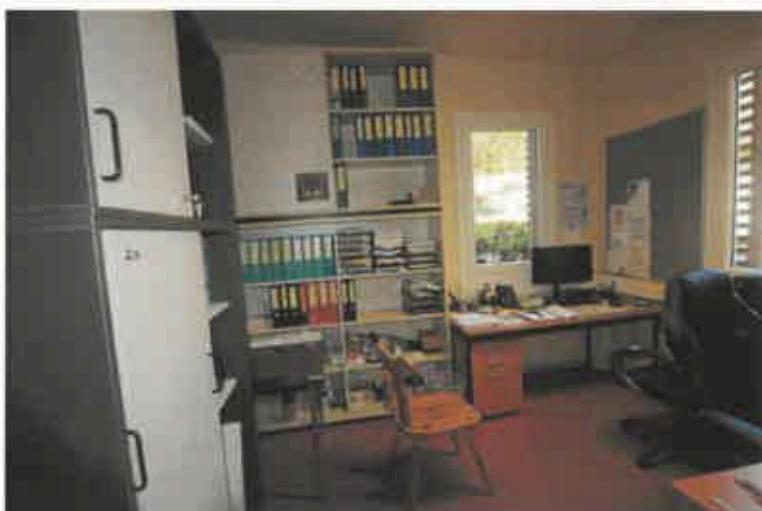
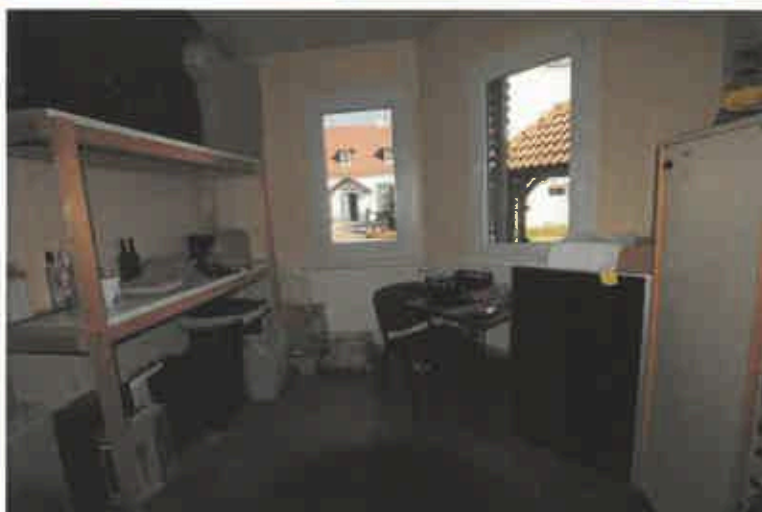




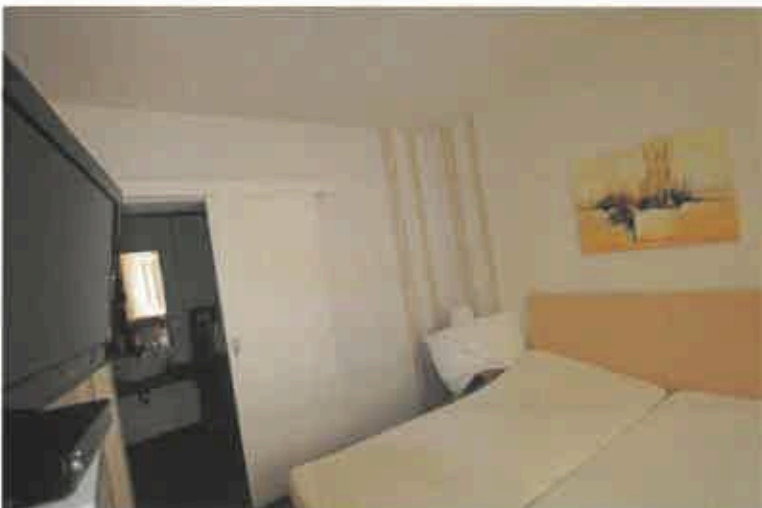






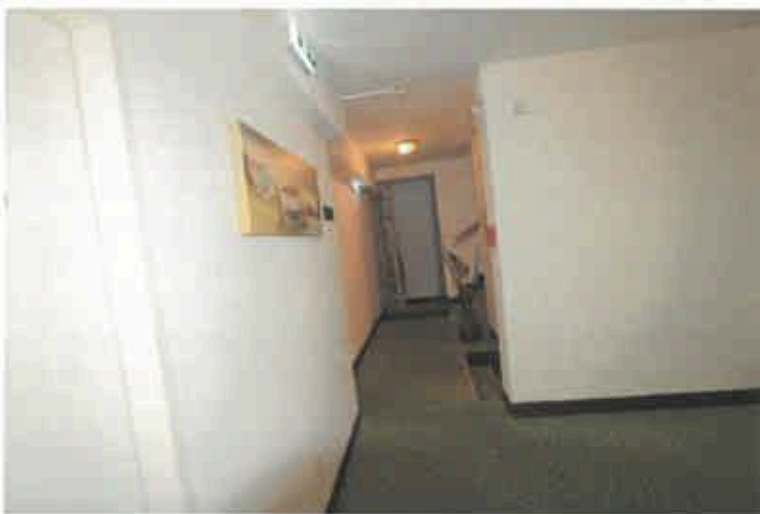




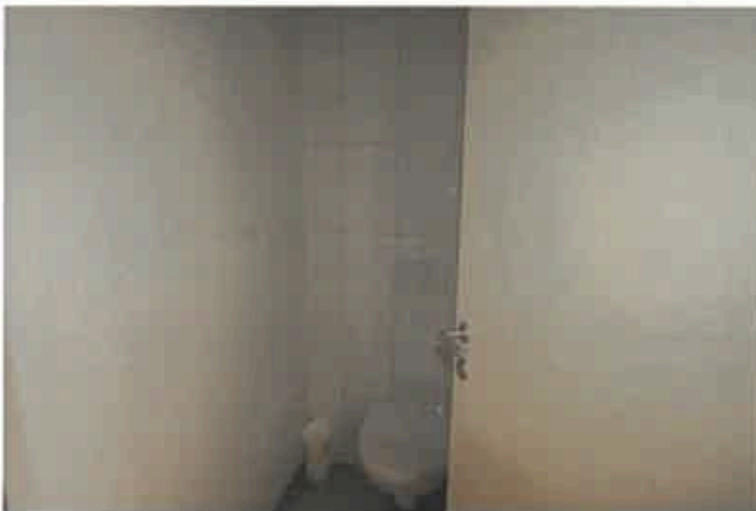


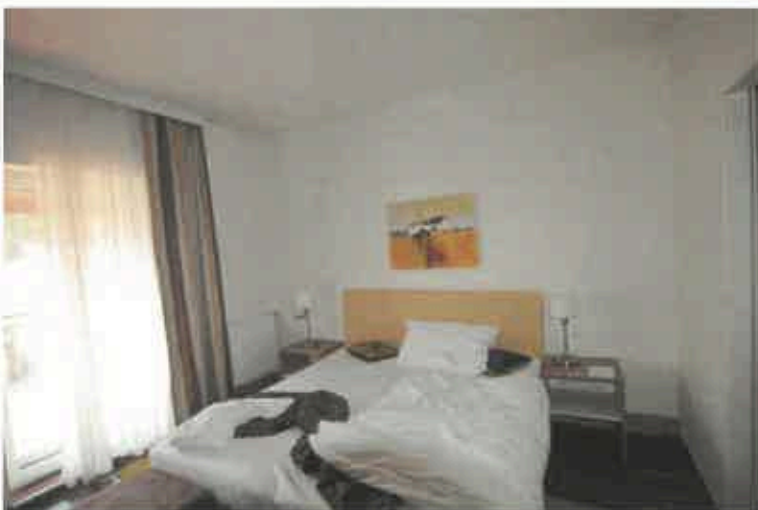
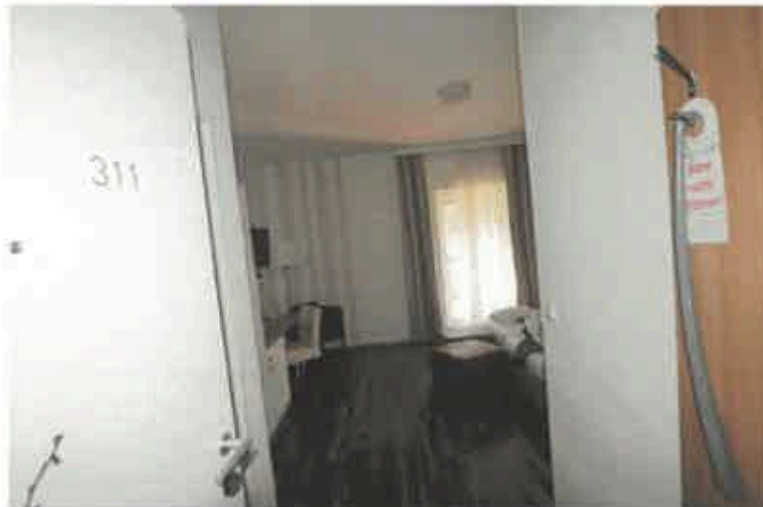


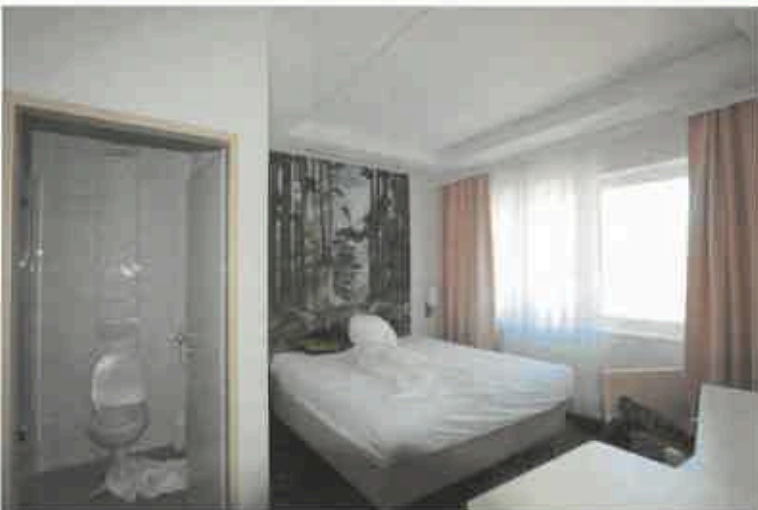










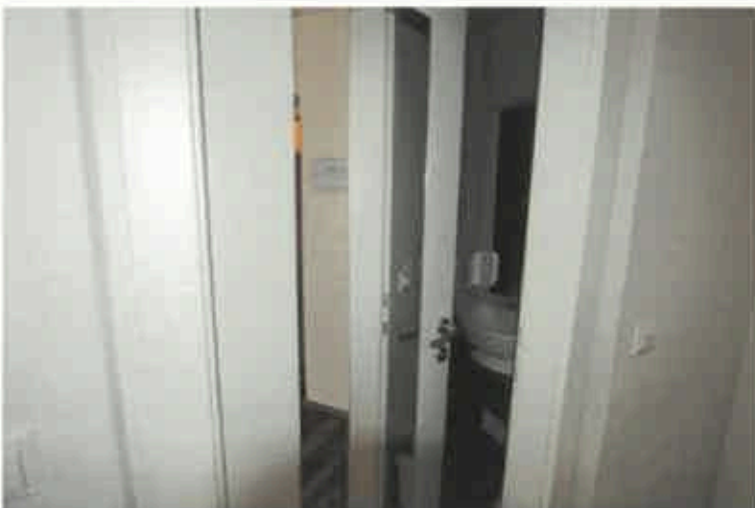








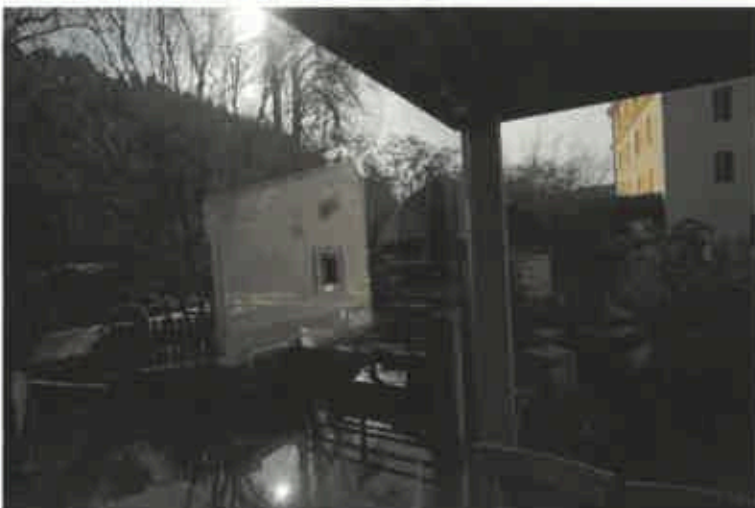




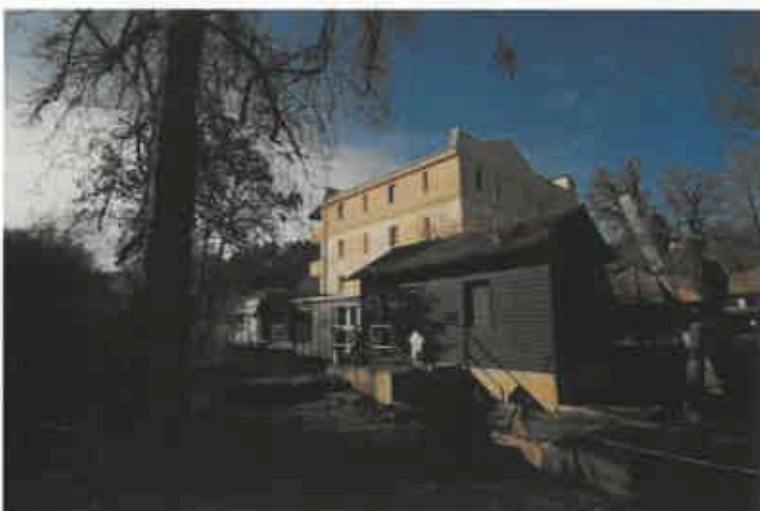


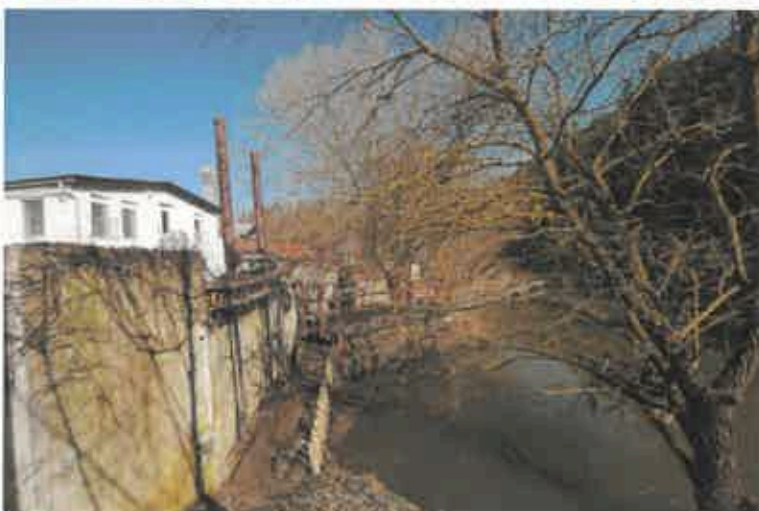










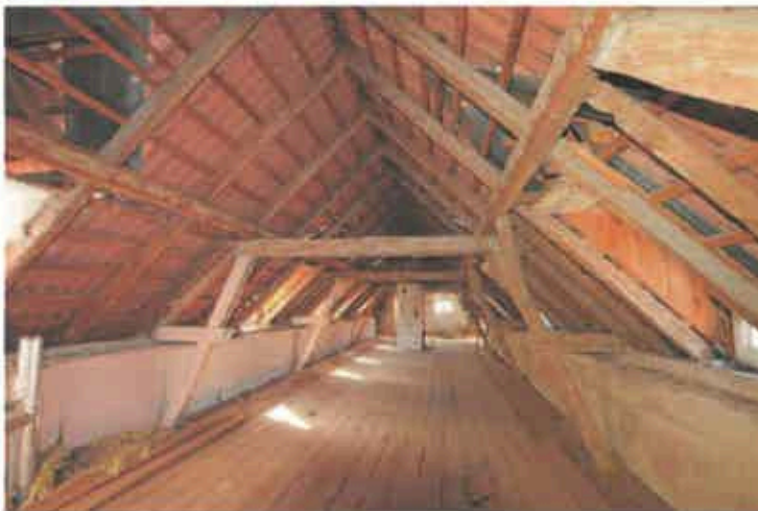














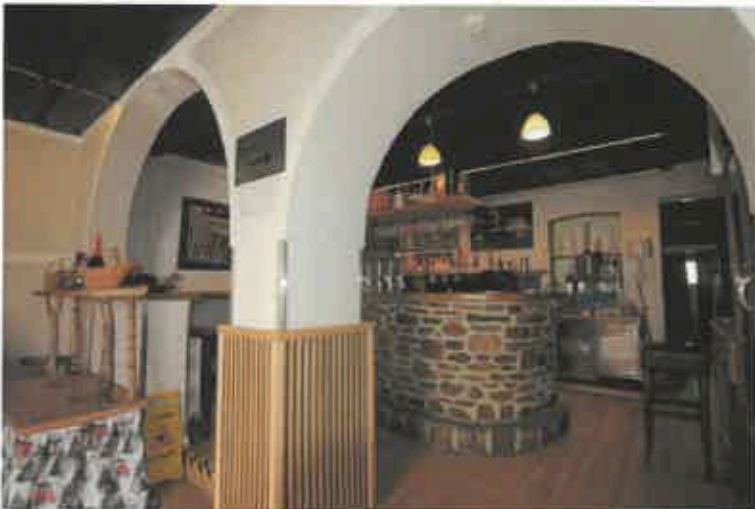




































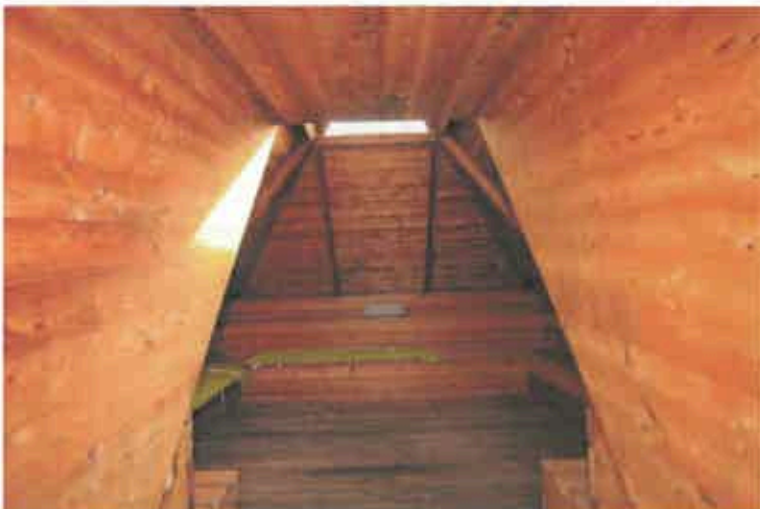




















2.9. Außenanlagen

Das Grundstück ist angelegt. Zugangswege und Zufahrtswege sind hergestellt. Der Garten ist mit Ziersträuchern bestockt. Eine Holzpergola mit Steingabionensäulen ist hergestellt. Terrassen sind ausgeformt und mit Geländer begrenzt.







2.10. Vermietungen

Nach Auskunft der anwesenden Personen und der augenscheinlichen Wahrnehmung sind die Liegenschaften bestandsfrei, es besteht ein Vertrag (Kleinwasserkraftwerk) siehe Punkt 2.19 dieses Gutachtens.

2.11. Kontaminierungen

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich sind keine Kontaminierungen feststellbar.

2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen

Nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen betreffen insbesondere:

- Die Haustechnik muss teilweise erneuert werden.
- Bei der Kläranlage massive Mängel vorhanden.
- Die Kleinkraftanlage (Stromerzeugungsanlage) wurde nach dem Hochwasser im vorigen Jahr nicht mehr instandgesetzt.
- Der Fischaufstieg für die Kleinkraftanlage ist nicht genehmigt.
- Der neu wirkende Seminarraum ist nicht gewidmet.
- Die thermische Solaranlage ist gänzlich außer Funktion.
- Nach Auskunft der anwesenden Personen ist der Außen-Whirlpool zu groß gebaut, dies Bedarf einer Klärung.

2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Seitens der Stadtgemeinde Raabs an der Thaya besteht eine offene Forderung in Höhe von € 3.562,96. Die offene Forderung ist nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

2.14. Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor.

2.15. Zubehör

Zubehör einer unbeweglichen Sache sind körperliche Sachen, die nach dem Gesetz oder dem Willen des Eigentümers zum anhaltenden fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt sind, zu diesem Zwecke zur Hauptsache in Beziehung gebracht werden und die denen eine entsprechende räumliche Verbindung mit der Hauptsache gegeben ist.

Alle Zubehörobjekte welche auf den Fotos ersichtlich, sowie bei der Befundaufnahme gesichtet worden sind, werden demnach im Ertragswert berücksichtigt.

2.16. Reallast TZ 647/2004

WA1-Ö-53128/62-03

Kopie

Nr. des Finanzamts (Zl. Nr. 100/11443)
selbst bezeichnet zu Pos. 321203
Dr. Herwig Redinger, ordnungsgemäßer Notar
3830 Waldhofen an der Thaya

Gebühr von € 2,81 bezahlt
Dr. Herwig Redinger, ordnungsgemäßer Notar
3830 Waldhofen an der Thaya

Vertrag

647/04

über die Benützung von Öffentlichem Wassergut zum Zwecke der Errichtung und der Erhaltung einer **Hochwasserschutzmaßnahme an der Deutschen Thaya**, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau), vertreten durch den Landeshauptmann von Niederösterreich als Verwalter des Öffentlichen Wassergutes und dem Eigentümer der Grundstücke Nr. 327 und 344, beide EZ 84 und KG 21020 Liebnitz, nämlich Herrn Dipl. Ing. Dr. Franz Friedreich, geb. am 6. Mai 1951, Raahser Straße 9, 3822 Karlstein an der Thaya, als Vertragsnehmer.

I

Die Republik Österreich stimmt der Errichtung und der Erhaltung einer Hochwasserschutzmaßnahme auf dem dem Öffentlichen Wassergut zugehörigen bundeseigenen Grundstück Nr. 400, EZ 42, KG 21020 Liebnitz, nach Maßgabe des einen wesentlichen Vertragsbestandteil bildenden Lageplanes (beiliegend) in folgendem Umfange zu:

Errichtung und Bestand von Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz der sogenannten „Liebnitzmühle“ teilweise auf Öffentlichem Wassergut (Deutsche Thaya) gemäß den angeschlossenen Projektsunterlagen und der wasserrechtlichen Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Waldhofen/Thaya (zu Zl. 9-W-2001048)

Der Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung wirksam, dass sämtliche für die Errichtung der Hochwasserschutzmaßnahme erforderlichen behördlichen Bewilligungen erteilt werden

Die den Gegenstand der Vereinbarung bildende Benützungseinräumung ist durch den Vertragsnehmer in einer einen wesentlichen Vertragsbestandteil bildenden Planunterlage lage- und maßstabsgerecht darzustellen. Aus dieser Planbeilage müssen sowohl die katastermäßige Darstellung der berührten bundeseigenen Grundstücke als auch die Art und der Umfang der vertragsgegenständlichen Benützung und die maßgeblichen Regelschnitte der unterirdisch zu verlegenden Anlageteile ersichtlich sein. Die Verbindlichkeit des Vertrages setzt die vertragsgemäße Fertigung dieser Planbeilage durch die Vertragspartner voraus. Die Planbeilage ist für die Vertragspartner verbindlich.

Jede von dieser Planunterlage abweichende, für den Vertragsinhalt wesentliche technische oder bauliche Änderung ist in einer gesonderten Planbeilage darzustellen und bedarf der neuerlichen schriftlich zu erteilenden Zustimmung der mit der Verwaltung des Öffentlichen Wassergutes befaßten Landesdienststelle. Diese Zustimmung kann bei sachlich und technisch geringfügigen Projekts- oder Ausführungsänderungen durch Vidierung der jeweiligen Änderungspläne erfolgen.

Auf den bundeseigenen Grundstücken darf erst nach Unterfertigung des Vertrages durch die Vertragspartner mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Bundeswasserbauverwaltung ist vom Beginn und von der Beendigung der Arbeiten nachweislich und schriftlich zu verständigen. Die Durchführung der Arbeiten hat unter Beachtung der letztgültigen Regeln der Technik sowie der jeweils in Betracht kommenden Sicherheits- und anderen Vorschriften insbesondere des Wasserrechts, der Dienstnehmerschutzvorschriften und der Bauordnung zu erfolgen.

Nutzungsentgelt und Wertsicherung

Das jährliche Nutzungsentgelt beträgt € 39,-- (zuzüglich 20 % Ust), ist wertgesichert gemäß den nachstehenden Bedingungen und wird jeweils für einen Zeitraum von 5 Jahren im voraus vorgeschrieben. Das Benützungsentgelt ist jeweils innerhalb von 3 Wochen ab Verschreibung an die Verwaltung des Öffentlichen Wassergutes zu überweisen.

Es wird ausdrücklich die Wertbeständigkeit des Nutzungsentgeltes einschließlich der Nebenforderungen vereinbart.

Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom österr. statistischen Zentralamt monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 1976 oder ein an seiner Stelle tretender Index. In Ermangelung eines solchen ist ein anderer auf Verbraucherpreisen beruhender Index heranzuziehen. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den **Monat Juni 2003** verlaubliche endgültige Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis ausschließlich 5% bleiben unberücksichtigt.

Beim **Überschreiten** der Schwankungen von 5% wird jedoch die gesamte Änderung berücksichtigt. Der Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die letzte innerhalb des Jahres ersichtliche, außerhalb des jeweils geltenden Spielraumes gelegene Indexzahl die neue Bezugsgröße sowohl für die Neufestsetzung des Forderungsbetrages als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat. Die sich aufgrund dieser Wertsicherung ergebende Änderung des Nutzungsentgeltes samt Nebenforderungen hat der Vertragsnehmer jeweils selbst wahrzunehmen und die sich danach ergebenden geänderten Beträge zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt zu entrichten.

Das vereinbarte Nutzungsentgelt ist auch für jenen Zeitraum zu entrichten, in welchem der Vertragsnehmer die vertragsgegenständlichen Grundstücke ohne rechtsgültigen Vertragstitel genutzt hat.

Zahlungsrückstand

Auf Stundung oder Erlass des Entgeltes besteht kein Anspruch, selbst bei Schäden nicht, die durch Hochwasser oder Eisgang eintreten.

Beim Überschreiten des festgelegten Zahlungstermines werden Verzugszinsen berechnet.

Das Vertragsverhältnis wird unverzüglich aufgelöst, wenn der Vertragsnehmer mit der Zahlung des Benützungsentgeltes mehr als 6 Monate im Rückstand ist.

Für den Fall gegenseitiger Schuldigkeit wird Aufrechnungsverbot vereinbart.

II.

Die vertragsgegenständliche Benützungseinräumung ist für sich allein weder an andere Rechtsträger übertragbar noch ist sie zedierbar und sie darf auch rücksichtlich einer Verwertung keiner gesonderten rechtsgeschäftlichen Verfügung unterzogen werden; sie ist vielmehr im Zweifel an die Person des Vertragsnehmers gebunden. Die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag gehen aber auf die jeweiligen Eigentümer, auf die dinglich Berechtigten oder Nutzungsberechtigten jener in Pkt. I Abs. 1 genannten Anlage über, mit der sie verbunden sind. Die vertragsgegenständliche Anlage bzw. Maßnahme ist mit den Grundstücken Nr. 327 und 344, beide EZ 84 und KG Liebnitz, verbunden. Die Übertragung der Anlage, sei es rechtsgeschäftlich, sei es zivilrechtlich oder handels- bzw. registerrechtlich, ist vom Rechtsnachfolger unter der Sanktion des Widerrufs des Vertrages gemäß Pkt. VIII dieses Vertrages binnen 2 Monaten nach Änderung der Rechtsverhältnisse der verwaltenden Dienststelle schriftlich anzuzeigen.

Aufsandungserklärung:

Der Vertragsnehmer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum an den Grundstücken Nr. 327 und 344, beide EZ 84 und KG 21020 Liebnitz, zur dauernden Instandhaltung der von ihm auf dem bundeseigenen Grundstück Nr. 400, EZ 42, KG 21020 Liebnitz, errichteten Hochwasserschutzmaßnahmen und -anlagen an der Deutschen Thaya gemäß dem wasserrechtlichen Bewilligungsverfahren der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen/Thaya zu Zl. 9-W-2001048, und dem bezughabenden Projekt des Herrn Architekt Dipl. Ing. Dr. Franz Friedreich mit der Pl.Nr. 200308-228/.

Herr Dipl. Ing. Dr. Franz Friedreich, geboren am 6. Mai 1951, erteilt sohin seine ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob den Liegenschaften Grundstücke Nr. 327 und 344, beide EZ 84 und KG 21020 Liebnitz, die Einverlebung der Reallast der Erhaltung der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen/Thaya zu Zl. 9-W-2001048 wasserrechtlich genehmigten Hochwasserschutzmaßnahmen auf dem Grundstück Nr. 400, EZ 42, KG Liebnitz, eingetragen werden kann.

III.

Der Vertrag wird ab 1. August 2003 auf die Dauer des Bestandes der unter Pkt. I näher umschriebenen Anlage abgeschlossen. Der Vertrag erlischt - unabhängig von der Bestandsdauer - wenn dem Vertragsnehmer für den Betrieb und die Erhaltung der vertragsgegenständlichen Anlage erforderlichen behördlichen Bewilligungen im nachhinein versagt oder wenn sie ihm ganz oder teilweise entzogen werden. Der Vertragsnehmer hat in diesem Fall die auf den bundeseigenen Grundstücken errichteten Anlagen spätestens 6 Monate nach Ablauf des Vertrages oder nach Beendigung des Vertragsverhältnisses über Verlangen der Bundeswasserbauverwaltung zu entfernen und die Liegenschaft in dem von ihm seinerzeit übernommenen Zustand, insbesondere unter Beseitigung aller Einbauten und Herstellung des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhandenen Oberflächenzustandes, an den Liegenschaftsverwalter zu übergeben. Dem Vertragsnehmer steht in diesem Zusammenhang gegenüber der Grundeigentümerin keinerlei Anspruch auf Ersatz, Vergütung oder Ablöse von wie immer gearteten Investitionen zu.

Kommt der Vertragsnehmer dieser Verpflichtung nicht rechtzeitig nach oder erklärt er schriftlich, der Räumungsverpflichtung nicht nachkommen zu wollen, dann ist die Republik Österreich berechtigt, die Räumung der Liegenschaft auf Kosten des Vertragsnehmers selbst vorzunehmen oder sie anderweitig auf Kosten des Vertragsnehmers besorgen zu lassen.

IV.

Die Haftung des Vertragsnehmers gegenüber der Grundeigentümerin für aus dem Bestand oder Betrieb der vertragsgegenständlichen Anlage entstehende Schäden richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Der Vertragsnehmer verpflichtet sich, die vertragsgegenständliche Anlage entsprechend der wasserrechtlichen Bewilligung zu erhalten.

Der Vertragsnehmer verpflichtet sich ferner, die Grundeigentümerin für den Fall schad- und klaglos zu halten, als im Zusammenhang mit der unter Pkt. I eingeräumten Nutzung des bundeseigenen Grundstückes einschließlich der für die Errichtung, den Betrieb und die Erhaltung der vertragsgegenständlichen Anlage erforderlichen Nebenanlagen, Wegverbindungen.

Zufahrten und dgl. Ansprüche, gleich welcher Art, wider die Republik Österreich als Grundeigentümerin erhoben werden sollten. Dies gilt auch hinsichtlich allfälliger nachbarrechtlicher Ansprüche gemäß § 364 a ABGB.

Der Vertragsnehmer wird gegen die Republik Österreich keine wie immer gearteten Forderungen oder nachbarrechtlichen Ausgleichsansprüche, letztere resultierend aus Bestand und Anlagen bundeseigener Liegenschaften (Hochwasserschäden, Geschiebeführung, sonstige Witterungseinflüsse und dgl.), wegen Schäden und Beeinträchtigungen an der im Punkt I näher umschriebenen Anlage erheben.

Der Vertragsnehmer verpflichtet sich, die in Punkt I angeführte Anlage auf seine Kosten abzuändern oder zu verlegen, falls dies zur Sicherung des Bestandes vorhandener oder zur Ausführung neuer im öffentlichen Interesse gelegener schutzwasserbaulicher Maßnahmen notwendig wird. Dem Vertragsnehmer steht dabei nicht das Recht zu, einzuwenden, daß die vorgenannten Maßnahmen der Art und dem Umfang nach nicht erforderlich wären, daß ihnen auf andere Weise als in der vorgesehenen technischen und räumlichen Planung entsprochen werden könnte oder daß etwa die Maßnahmen selbst wegen des Grundbedarfes etc. wirtschaftlich und technisch nicht vertretbar wären. Die Verfügbarmachung des Grundes kann die Republik Österreich nach Maßgabe dieses Vertrages auch in jenen Fällen betreiben und durchsetzen, in welchen nicht die Grundeigentümerin, sondern eine andere Körperschaft des Öffentlichen Rechtes oder ein geförderter Rechtsträger, in welcher Rechtsbeziehung zur Republik Österreich auch immer, die vorstehend genannten Maßnahmen durchzuführen hat, zur Durchführung übernimmt oder zur Durchführung übertragen erhält.

Falls der Vertragsnehmer einer diesbezüglichen Aufforderung der Bundeswasserbauverwaltung binnen 6 Monaten nicht nachkommt oder schriftlich nicht nachkommen zu wollen oder zu können erklärt, erlischt der Vertrag und es greifen die unter Punkt III festgesetzten Bestimmungen Platz.

V

7

Alle Abänderungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Schriftlichkeit ist insbesondere auch für eine Änderung dieses Vertragspunktes an sich erforderlich.

VI.

Zur Entscheidung aller aus diesem Vertrag sich ergebenden Streitigkeiten sind die sachlich zuständigen Gerichte in Wien Innere Stadt berufen.

VII.

Alle mit der Errichtung dieses Vertrages sowie im Rahmen der gegenständlichen Benützung der hunde-eigenen Grundstücke zur Vorschreibung gelangenden öffentlichen Abgaben, Kosten und Gebühren werden vom Vertragsnehmer getragen.
Allfällige Kosten und Gebühren, welche bei der Verbücherung des Realrechtes anfallen, werden vom Vertragsnehmer getragen.

VIII.

Die Einholung der für die Errichtung, den Betrieb und die Erhaltung der vertragsgegenständlichen Anlage erforderlichen behördlichen Bewilligungen obliegt ausschließlich dem Vertragsnehmer.

Verfügt der Vertragsnehmer nicht über die erforderlichen Bewilligungen oder stellen sich diese für die tatsächlich ausgeführten Anlagen als von Anfang an nicht ausreichend oder als nicht gesetzesentsprechend dar oder hat der Vertragsnehmer vertragswidrige Maßnahmen

getroffen oder der eingeräumten Benützungsbewilligung zuwider gehandelt, dann hat der Vertragsnehmer bei Widerruf des Vertrages den bundeseigenen Grund bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich zu räumen und der Verwaltung des Öffentlichen Wassergutes geräumt zu übergeben. Für die Räumungsverpflichtung an sich gelten die Bestimmungen des Punktes III des Vertrages sinngemäß.

IX

Dieser Vertrag wird in je einer für die Verwaltung des Öffentlichen Wassergutes und für die Vertragsnehmer bestimmten Ausfertigung errichtet.

St. Pölten, am 22. Juli 2003
Für die Republik Österreich
(Land- und Forstwirtschafts-
verwaltung - Wasserbau)



Karlstein/Thaya, am
Waidhofen a. d. Thaya - 5. Aug. 2003

Handwritten signature of Dipl. Ing. Dr. Franz Friedreich 6.5.1951

(Dipl. Ing. Dr. Franz Friedreich,
geb. am 6. Mai 1951)

EINREICHPLAN

BAUVORHABEN

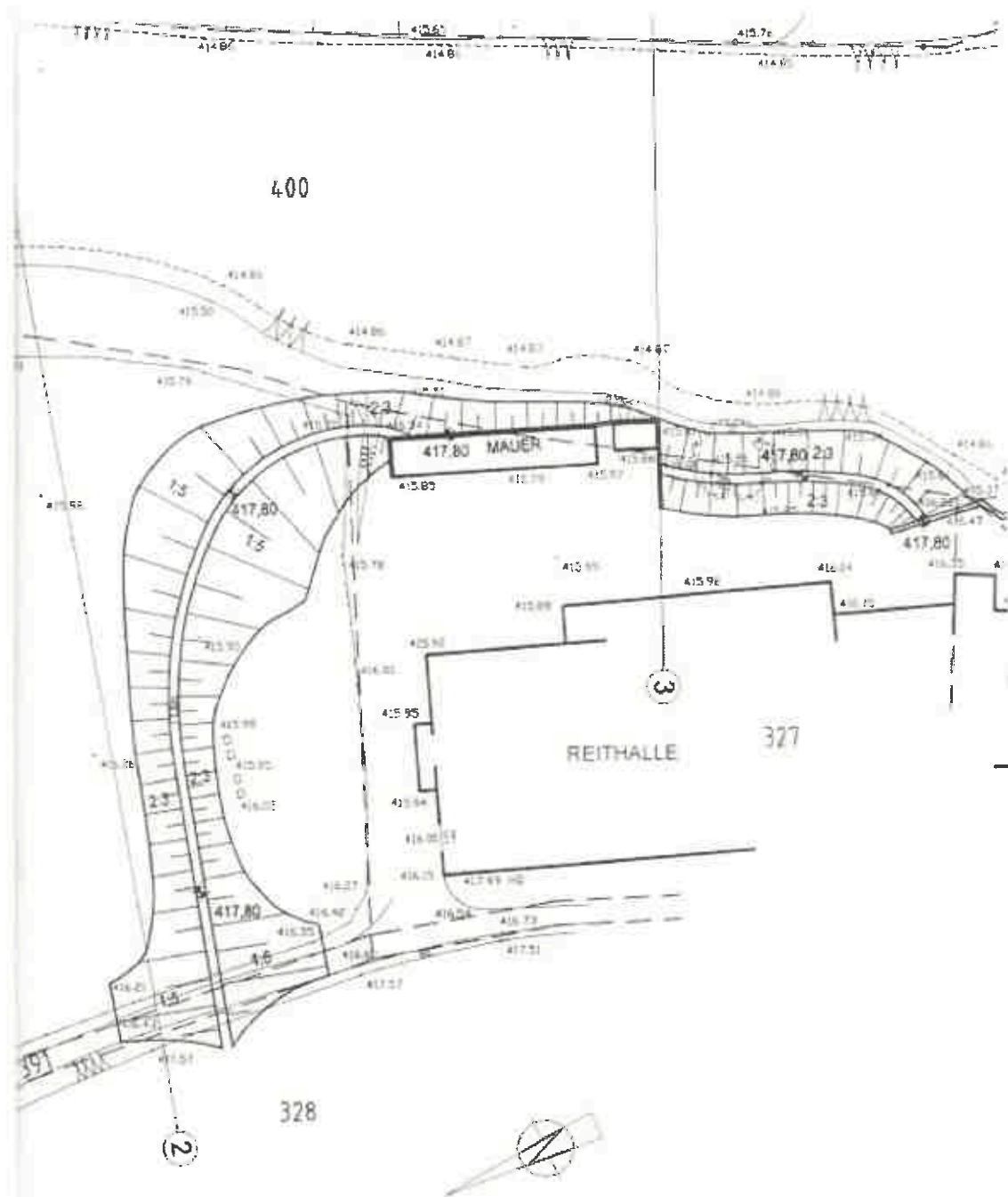
HOCHWASSERSCHUTZMASSNAHMEN LIEBNITZMÜHLE

INHALT: Lage- und Höhenplan M = 1 : 500 Schnitte M = 1 : 500/250	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">PARIE:</td> <td style="width: 50%;">A B C D E F</td> </tr> <tr> <td>Ges:</td> <td>Bestand</td> </tr> <tr> <td>Plannummer:</td> <td>200308-2287</td> </tr> <tr> <td>Kadastab:</td> <td>Flangröße</td> </tr> </table>	PARIE:	A B C D E F	Ges:	Bestand	Plannummer:	200308-2287	Kadastab:	Flangröße
PARIE:	A B C D E F								
Ges:	Bestand								
Plannummer:	200308-2287								
Kadastab:	Flangröße								

BAUWERBER: ASB-Friedrich BauGmbH Runkel 6 3822 KARLSTEIN	BAUHERDE: Bezieht sich auf den Baubescheid von _____ vom _____ und lag der Bauvernehmung von _____ zugrunde
GRUNDEIGENTUMER: Franz W. FRIEDREICH Backer Strasse 9 3822 KARLSTEIN	BAUFÜHRER:
PLANVERFASSER: 	

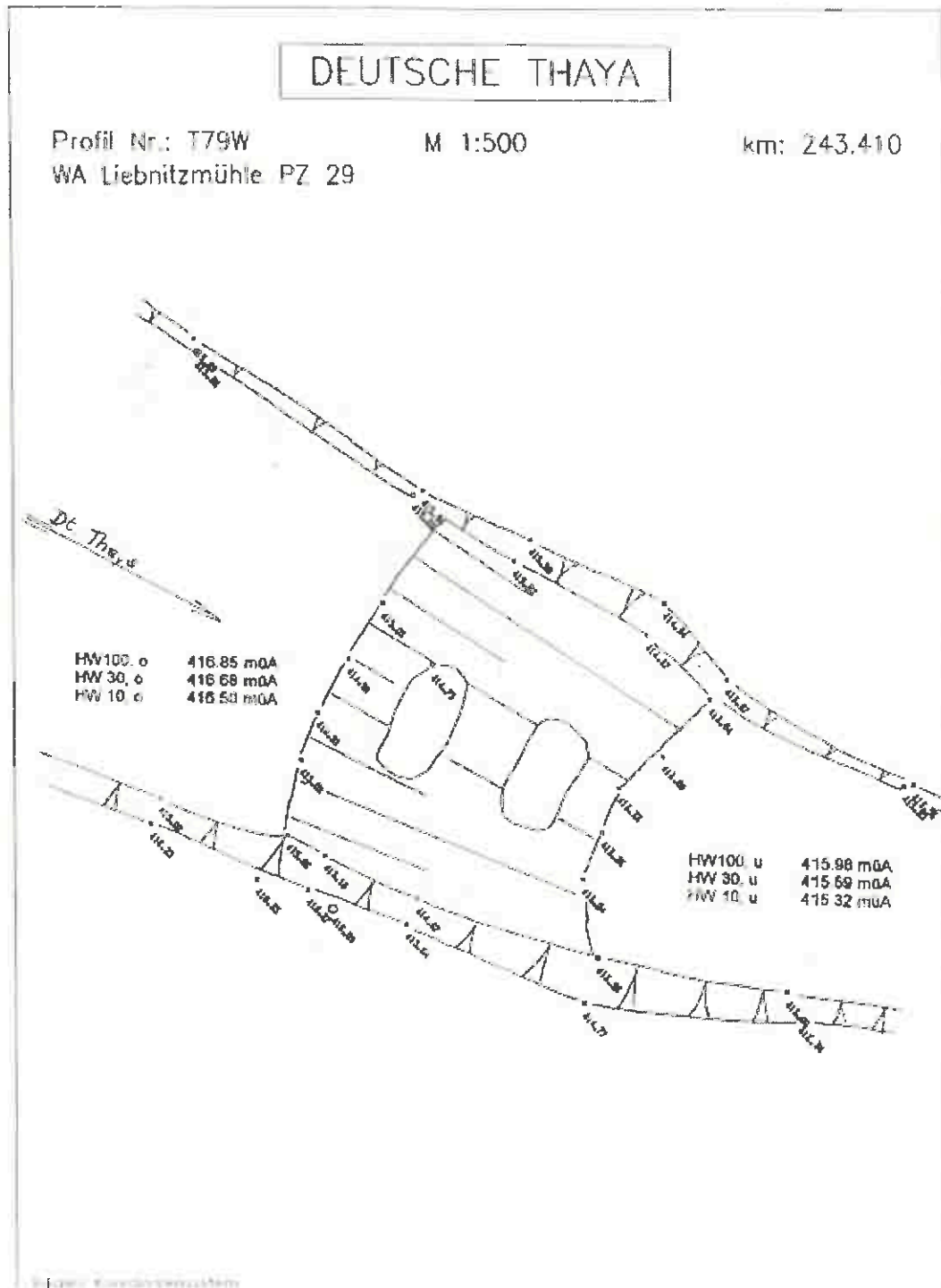
LEGENDE: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>BESTAND</td></tr> <tr><td>ABBRUCH</td></tr> <tr><td>HD_KONSTRUKTION</td></tr> <tr><td>STAHLKONSTRUKTION</td></tr> <tr><td>MAUERWERK</td></tr> <tr><td>BETON</td></tr> </table>	BESTAND	ABBRUCH	HD_KONSTRUKTION	STAHLKONSTRUKTION	MAUERWERK	BETON	ALLGEMEINE DATEN: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>KATASTRALGEMEINSCHAFT</td></tr> <tr><td>GRUNDSTÜCKSNUMMER: 420, 326, 387, 341, 342, 343 und 391</td></tr> <tr><td>EINLAGEZAHL</td></tr> <tr><td>FLÄCHENVERMESSUNG</td></tr> <tr><td>BAUKLASSE</td></tr> </table>	KATASTRALGEMEINSCHAFT	GRUNDSTÜCKSNUMMER: 420, 326, 387, 341, 342, 343 und 391	EINLAGEZAHL	FLÄCHENVERMESSUNG	BAUKLASSE
BESTAND												
ABBRUCH												
HD_KONSTRUKTION												
STAHLKONSTRUKTION												
MAUERWERK												
BETON												
KATASTRALGEMEINSCHAFT												
GRUNDSTÜCKSNUMMER: 420, 326, 387, 341, 342, 343 und 391												
EINLAGEZAHL												
FLÄCHENVERMESSUNG												
BAUKLASSE												

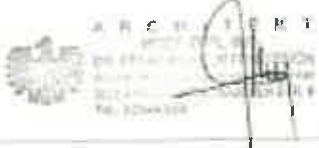
ARCHITEKT FRANZ W. FRIEDREICH
 Architekt, Bauführer und Baubeamter, Diplom-Ingenieur
 A-3822 Karlstein/Troisv. Backer Strasse 9
 Telefon 38844-1, 38844-144, 38844-1567-97
 e-Mail: architekt@friedreich.at
 Internet: www.friedreich.at



LAGE - UND HÖHENPLAN M = 1 : 500

Schutzwasserwirtschaftliches Grundsatzkonzept – Thaya



EINREICHPLAN BAUVERHABEN HOCHWASSERSCHUTZMASSNAHMEN LIEBNITZMÜHLE																													
PLANINHALT: TECHNISCHER BERICHT	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">PARTEI</td> <td style="width: 10%;">A</td> <td style="width: 10%;">B</td> <td style="width: 10%;">C</td> <td style="width: 10%;">D</td> <td style="width: 10%;">E</td> <td style="width: 10%;">F</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Plannummer:</td> <td colspan="5">200309-228</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Notar:</td> <td colspan="5">Hansgilde</td> </tr> </table>	PARTEI	A	B	C	D	E	F	...							Plannummer:		200309-228					Notar:		Hansgilde				
PARTEI	A	B	C	D	E	F																							
...																													
Plannummer:		200309-228																											
Notar:		Hansgilde																											
BAUWERBER: ASB-Friedrich Bau GmbH Mohrweg 6 3822 KARLSTEIN	BAUSEHÖRER: Bezieht sich auf den Baubescheid von ... vom ... und ist der Bauverhandlung von ... zugrunde																												
GRUNDEIGENTUMER: Franz W. FRIEDREICH Rabener Straße 9 3822 KARLSTEIN																													
PLANVERFASSEN: 	BAUFÜHRER:																												
LEGENDE: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%;">BESTAND</td></tr> <tr><td></td><td>ADERSUCH</td></tr> <tr><td></td><td>HOLZKONSTRUKTION</td></tr> <tr><td></td><td>STAHLKONSTRUKTION</td></tr> <tr><td></td><td>MAUERWERK</td></tr> <tr><td></td><td>BECKEN</td></tr> </table>		BESTAND		ADERSUCH		HOLZKONSTRUKTION		STAHLKONSTRUKTION		MAUERWERK		BECKEN	ALLGEMEINE DATEN: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;">KATASTRALGEMEINSCHAFT</td><td style="width: 50%;">...</td></tr> <tr><td>GRUNDSTÜCKSNUMMER:</td><td>400-329-327, 341-342, 343 und 391</td></tr> <tr><td>EINLAGEZAHL:</td><td>...</td></tr> <tr><td>FLÄCHENZUTEMUNG:</td><td>...</td></tr> <tr><td>BAUKLASSE:</td><td>...</td></tr> </table>	KATASTRALGEMEINSCHAFT	...	GRUNDSTÜCKSNUMMER:	400-329-327, 341-342, 343 und 391	EINLAGEZAHL:	...	FLÄCHENZUTEMUNG:	...	BAUKLASSE:	...						
	BESTAND																												
	ADERSUCH																												
	HOLZKONSTRUKTION																												
	STAHLKONSTRUKTION																												
	MAUERWERK																												
	BECKEN																												
KATASTRALGEMEINSCHAFT	...																												
GRUNDSTÜCKSNUMMER:	400-329-327, 341-342, 343 und 391																												
EINLAGEZAHL:	...																												
FLÄCHENZUTEMUNG:	...																												
BAUKLASSE:	...																												
 ARCHITECT F. W. FRIEDREICH Architekt, Bauingenieur, Land- und Forstbau-Ingenieur, Zivilingenieur A-3822 Karlstein/Elbe, Rabener Straße 9 Tel. 05341 20041-2, Fax 05341 20041-3, Mobil 0171 20041-4 E-Mail: w.friedrich@f-w-friedrich.de																													

TECHNISCHE BESCHREIBUNG

1 Zweck und Veranlassung

Durch die beiden Hochwasser im August 2002 sind bei der Hotelanlage „Liebnitzmühle“ schwere Schäden verursacht worden.

Um zukünftige Hochwasser- und auch Eisstoßschäden zu verhindern, ist die Errichtung von flussnahen Dämmen und Mauern geplant.

Diese Schutzbauwerke werden auf das Hochwasser vom August 2002 dimensioniert, dessen Hochwasserspiegel 0,64 m über dem im SWWG-Thaya angegeben HQ₁₀₀ Wert lag.

Dieses Projekt wird für den Antrag um wasserrechtliche Bewilligung der geplanten Maßnahmen im Hochwasserabflußgebiet der Dt. Thaya erstellt.

Zweck der Dammschüttungen und Mauererrichtungen, die größtenteils auf Eigengrund des Antragstellers erfolgen, ist ein Schutz der Liebnitzmühle vor Hochwässern mit einer Jährlichkeit von über 100 Jahren.

Mit diesem Projekt wird nachgewiesen, dass die geplanten Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und auf fremde Rechte bewirken.

2 Vermessung

Der flussnahe Bereich um die Hotelanlage „Liebnitzmühle“ wurde im März 2003 tachymetrisch vermessen.

Die Höhenangaben beziehen sich auf das Adrianniveau und wurden vom Profil T79W (WA Liebnitzmühle) des SWWG-Thaya abgeleitet.

Die Anschlaglinie des höheren Hochwassers vom August 2002 wurde mit 417,49 m.ü.A. an der nordwestlichen Ecke der Reithalle aufgenommen.

Anhand der Vermessungsergebnisse wurde der Lage- und Höhenplan M 1:500 mit den entsprechenden Querschnitten erstellt.

3 Geplante Schutzbauwerke

Durch Dämme und Mauern, die oberhalb des Wehrfußes bis auf die Höhe von 417,8 m ü.A. und unterhalb des Wehres bis 417,5 m ü.A. reichen sowie ein Verschlussbauwerk mit anschließender Mauer mit einer Höhe bis 417,5 m ü.A. im Süden des Areals wird eine Eindeichung vorgenommen.

Vom Fuß dieser Schutzbauwerke wird zur Thaya ein mind. 0,75 m breiter Geländestreifen als Sicherheitsabstand freigehalten.

3.1 Nördliches Schutzbauwerk

Nördlich der Reithalle wird auf der Parzelle 326 ein ca. 75 m langer Erddamm mit einer 1 m breiten Krone und Böschungsneigungen von 2:3 bis 1:5 in die rechte Talböschung eingebunden und bis zu den flussnahen Nebengebäuden auf der Parzelle 327 geführt.

Mit diesem Damm werden auch 4 Wärmepumpen geschützt, welche die Lage des Dammes maßgeblich bestimmen.

Die Dammkrone liegt auf der Höhenkote von 417,8 m ü.A.

An zwei Stellen werden die Böschungen des Dammes in der Neigung 1:5 abgeflacht. Diese flachen Bereiche ermöglichen einerseits das Überfahren des Dammes im Bereich eines bestehenden Weges (Parzelle 391) und erleichtern andererseits den Zugang in das nördlich gelegene Reitareal auf der Parzelle 326.

3.2 Uferparalleles Schutzbauwerk

Die beiden flussnahen Nebengebäude werden mit einer ca. 1,8 m hohen Stahlbetonmauer, deren Oberkante auf 417,8 m ü.A. liegt und die auf den Wasserdruck eines Hochwasserspiegels derselben Höhe bemessen wird, umschlossen.

In diese Mauer werden der nördliche Erddamm und ein weiterer, gleichartiger uferparalleler Erddamm mit einer Länge von ca. 25 m zwischen den Nebengebäuden und der bestehenden Ufermauer oberhalb der Oberwerkskanalschütze eingebunden.

Die bestehende ca. 10 m lange Ufermauer oberhalb der Oberwerkskanalschütze wird auf 417,8 m erhöht und über die Brücke des Oberwerkskanales auf die Kraftwerksinsel verlängert.

Diese 1,3 bis 1,5 m hohe Schutzmauer wird insgesamt ca. 30 m lang werden.

An diese Schutzmauer wird rechtsseitig des Wehres auf der Kraftwerksinsel ein ca. 60 m langer Erddamm mit 1 m breiter Krone auf der Höhe von 417,8 m ü.A. und Böschungsneigungen von 2:3 errichtet.

Etwa ab dem Ende des Wehres wird die Höhe der Dammkrone auf 417,5 m ü.A. reduziert.

3.3 Südliches Schutzbauwerk

Im Anschluss an den Erddamm der Kraftwerksinsel wird auf Höhe der zwischen Parzelle Nr. 345/1 und 345/2 bestehenden Einfriedung ein Verschlussbauwerk und daran anschließend eine Stahlbetonmauer errichtet.

Dieses Verschlussbauwerk besteht aus drei Segmenten, wobei der mittlere Abschnitt als Unterwerkskanalschütze ausgebildet wird und daran links und rechts anschließend Dammbalkenverschlüsse vorgesehen sind, wodurch eine gänzliche Absperrung des Unterwassers möglich wird. Die Trennung und der Abschluss der Segmente erfolgt durch Stahlbetonpfeiler, die mit Führungsschienen versehen sind, in die im Hochwasserfall Dammbalken eingesetzt werden.

Das Verschlussbauwerk wird an der oberen Seite mit einem Bedienungssteg ausgestattet.

An den Endpfeiler des rechtsseitigen Dammbalkenverschlusses wird eine Stahlbetonmauer angeschlossen, die anstatt der bestehenden Einfriedung zwischen der Parzelle Nr. 345/1 und 345/2 errichtet wird. In dieser Mauer wird eine Durchgangsmöglichkeit geschaffen, die so ausgestaltet wird, dass sie im Hochwasserfall mittels Dammbalken verschlossen werden kann.

Dieses südliche Schutzbauwerk wird auf einen Hochwasserspiegel im Unterwehrbereich von 417,5 m ü.A. ausgelegt.

4 Hochwasserwerte

Die Hochwasserwerte wurden dem „Schutzwasserwirtschaftlichen Grundsatzkonzept – Thaya“ (SWWG) des Amtes der NÖ Landesregierung entnommen. Die Profile T78, T79W, T80 und T81 dieses Konzeptes sind dem technischen Bericht angeschlossen.

T79W
HW₁₀₀ 416,85 m ü.A.
HW₃₀ 416,68 m ü.A.
HW₂₀₀₂ 417,49 m ü.A.

HW₁₀₀ 415,98 m ü.A.
HW₃₀ 415,59 m ü.A.

5 Auswirkungen auf den HW-Abfluss

Im Bereich des Liebnitzwehres ist das linksseitige Ufer steil ansteigend und bewaldet. Ein linksseitiger Vorlandabfluss ist faktisch nicht vorhanden.

Im rechtsseitigen Uferbereich besteht innerhalb des 10-jährlichen Überschwemmungsgebietes ein relativ breites, flaches Vorland.

In diesem Vorland wurde der Hotelkomplex „Liebnitzmühle“ errichtet. Diese Gebäude reduzieren den rechten Vorlandabfluss, der im Profil T80 des SWWG bei einem HQ₁₀₀ mit 26,1 m³/s angegeben wird, erheblich.

Für das HQ₂₀₀₂ ergibt sich wegen der Erhöhung der Abflusstiefe ein wesentlich höherer Vorlandabfluss, der anhand des Profils 3 mit maximal 13,3 m³/s zwischen den Nebengebäuden und der Reithalle (A = 21 m²) und am Weg im Westen der Reithalle (A = 7 m²) ermittelt wurde:

$$A = 14 \cdot 1,5 = 21 \text{ m}^2$$

$$U = 14 + 2 \cdot 1,5 = 17 \text{ m}$$

$$R = 21 / 17 = 1,23 \text{ m}$$

$$v = 30 \cdot 1,23^{2/3} \cdot 0,0002^{1/2} = 0,5 \text{ m/s}$$

$$Q = 21 \cdot 0,5 = 10,5 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$A = 7 \cdot 1 = 7 \text{ m}^2$$

$$U = 6 + 2 \cdot 1 = 8 \text{ m}$$

$$R = 7 / 8 = 0,87 \text{ m}$$

$$v = 30 \cdot 0,87^{2/3} \cdot 0,0002^{1/2} = 0,4 \text{ m/s}$$

$$Q = 7 \cdot 0,4 = 2,8 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$Q_{\text{ges}} = 13,3 \text{ m}^3/\text{s}$$

Im Profil 3 erfolgt bereits jetzt die stärkste Reduzierung des Vorlandquerschnittes durch die Reithalle und weist auch der Flussschlauch in diesem Bereich die geringste Breite auf.

Auch nach Errichtung der Hochwasserschutzbauten stellt das Profil 3 den maßgeblichen Abflussabschnitt dar, in dem der höchste Anstieg der Spiegellinie zu erwarten ist.

Durch die geplanten Schutzbauten findet über das rechte Vorland kein Abfluss mehr statt und erfolgt dadurch eine Anhebung der HW-Spiegellinie, da der jetzige Vorlandabfluss zwischen den Gebäuden der Liebnitzmühle von maximal 13,3 m³/s dann über den Flussschlauch abfließen muss.

Der Wasserspiegel des Flussschlauches im Profil 3 misst bei einem HQ₂₀₀₂ ca. 41 m. Die Abflussgeschwindigkeit im Flussschlauch wird ca. 1,5 m/s betragen. Daraus ergibt sich eine Anhebung der Spiegellinie um rund 0,2 m:

$$A = 13,3 \text{ m}^3/\text{s} / 1,5 \text{ m/s} = 8,9 \text{ m}^2$$

$$h = 8,9 \text{ m}^2 / 41 \text{ m} = 0,22 \text{ m}$$

$$HQ_{2002+DAMM} = 417,49 + 0,22 = 417,71 \text{ m.ü.A.}$$

Die gewählte Höhenlage der Schutzbauwerke von 417,8 m ist ausreichend und beinhaltet auch eine Sicherheitshöhe von 0,1 m.

Von der Erhöhung des Hochwasserspiegels um rechnerisch 0,22 m im HQ₂₀₀₂ - Fall wird der rechtsseitige Eigengrund des Antragstellers (Parzellen 326 und 327) und die linksseitige steile bewaldete Parzelle 153 betroffen. Eine Schädigung des Waldes durch ein kurzfristiges Hochwasser mit höherer Spiegellinie erscheint nicht möglich.

Der Verlust an Retentionsraum durch die geplante Eindelung ist sehr gering, weil der eingedeelte Bereich schon überwiegend verbaut ist.

6 Fremde Rechte

Von den vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen wird an fremden Grundrechten die Parzelle 153, KG Oberpfaffendorf, Römisch-katholische Pfarrpfründe Raabs/Thaya, 3820 Raabs/Thaya durch die oben beschriebene geringfügige Anhebung der Wasserspiegellinie und die öffentliche Wassergutparzelle 400, KG Liebnitz, auf der Teile des uferparallelen Schutzbauwerkes zu liegen kommen, berührt.

Ein Antrag um Grundbenützung an den Verwalter des öffentlichen Wassergutes wurde bereits gestellt.

Der Fischereiberechtigte an der Dt. Thaya ist die Sportfischereigesellschaft „Buchenstein“, z.H. Herrn Robert Nemeth, 3822 Goschenreith 13.

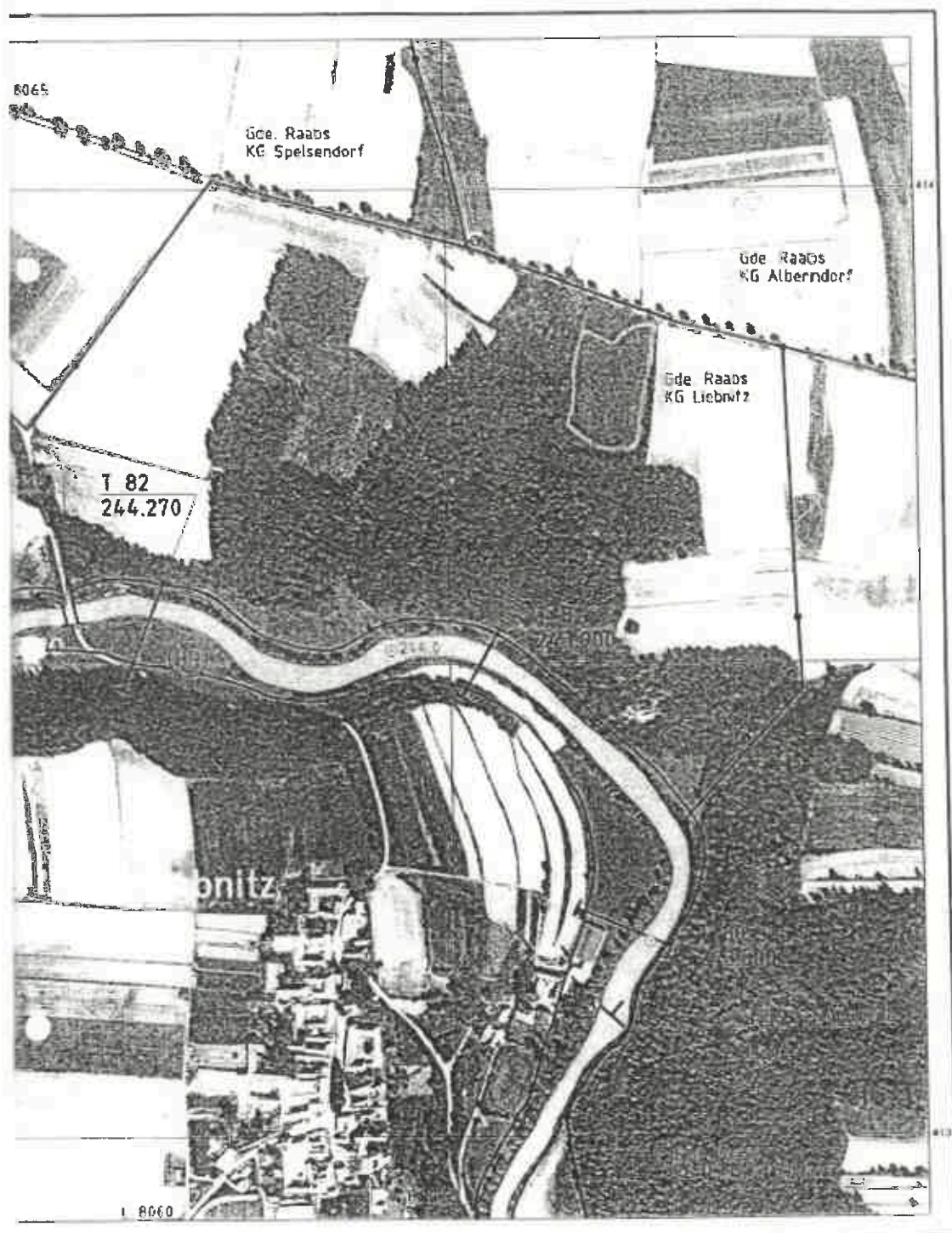
Auf das beiliegende Grundstücksverzeichnis wird verwiesen.

April 2003

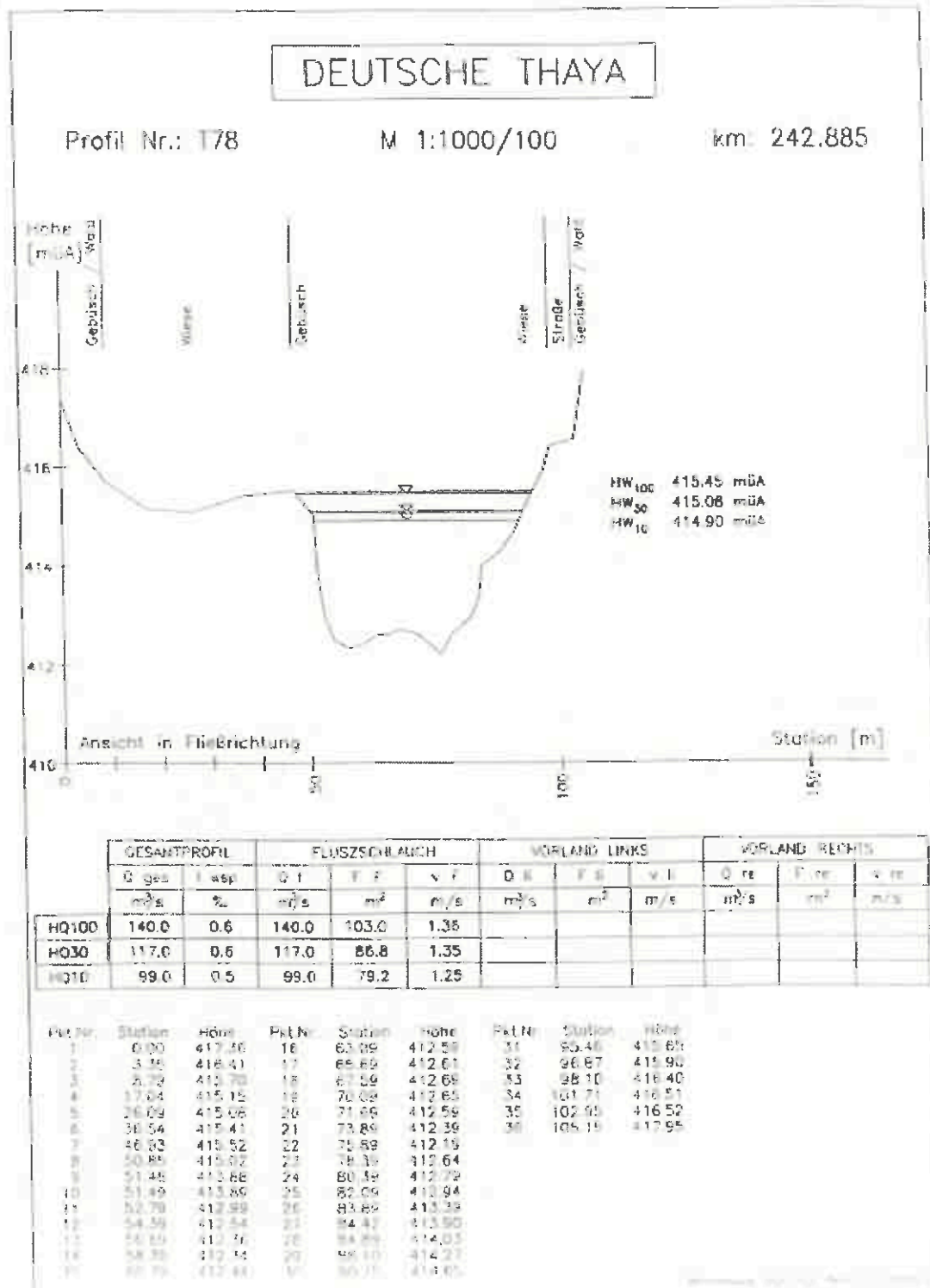
LIEBNITZ

SWWVG THAYA 1 : 5.000

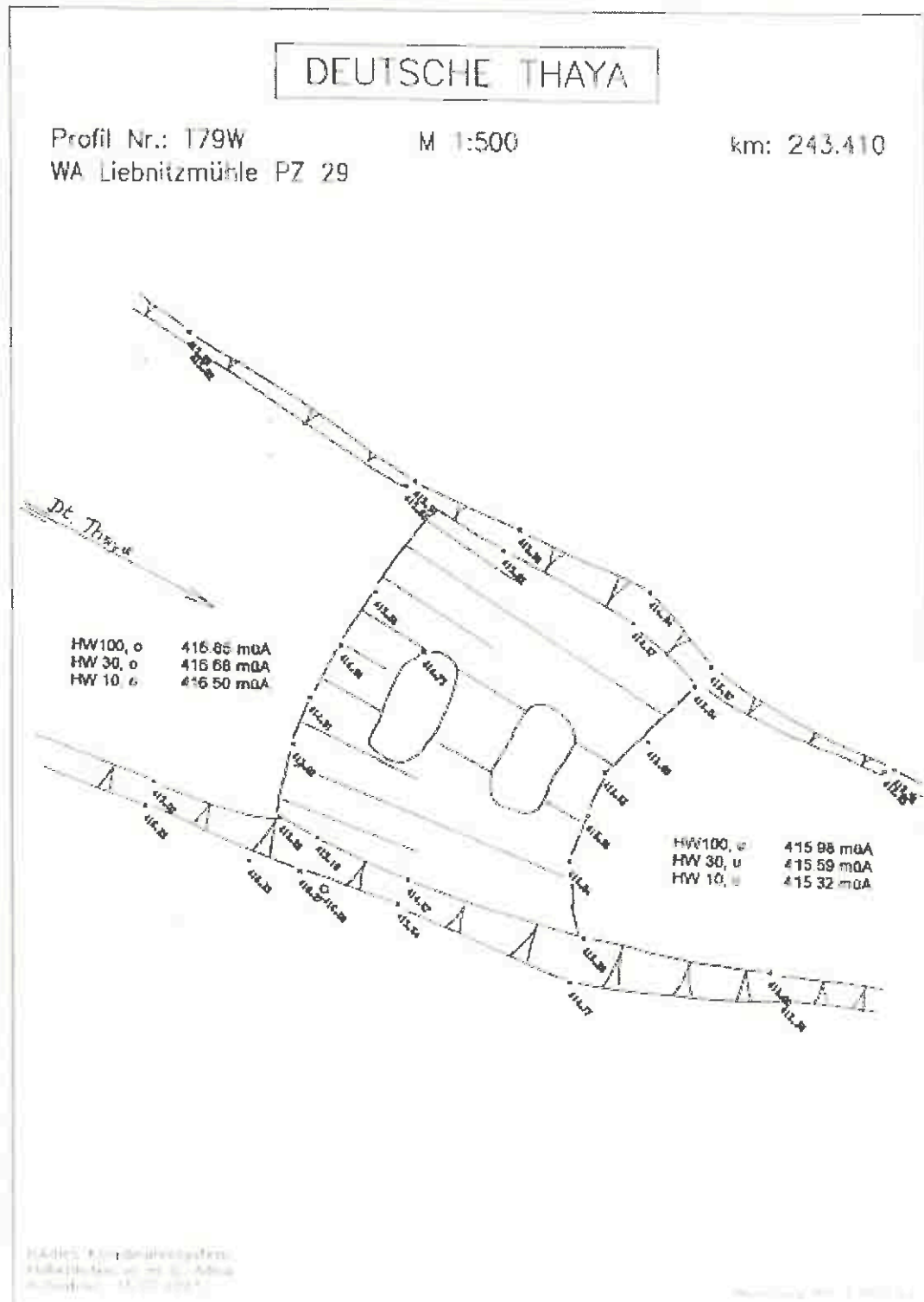
BLATT 15



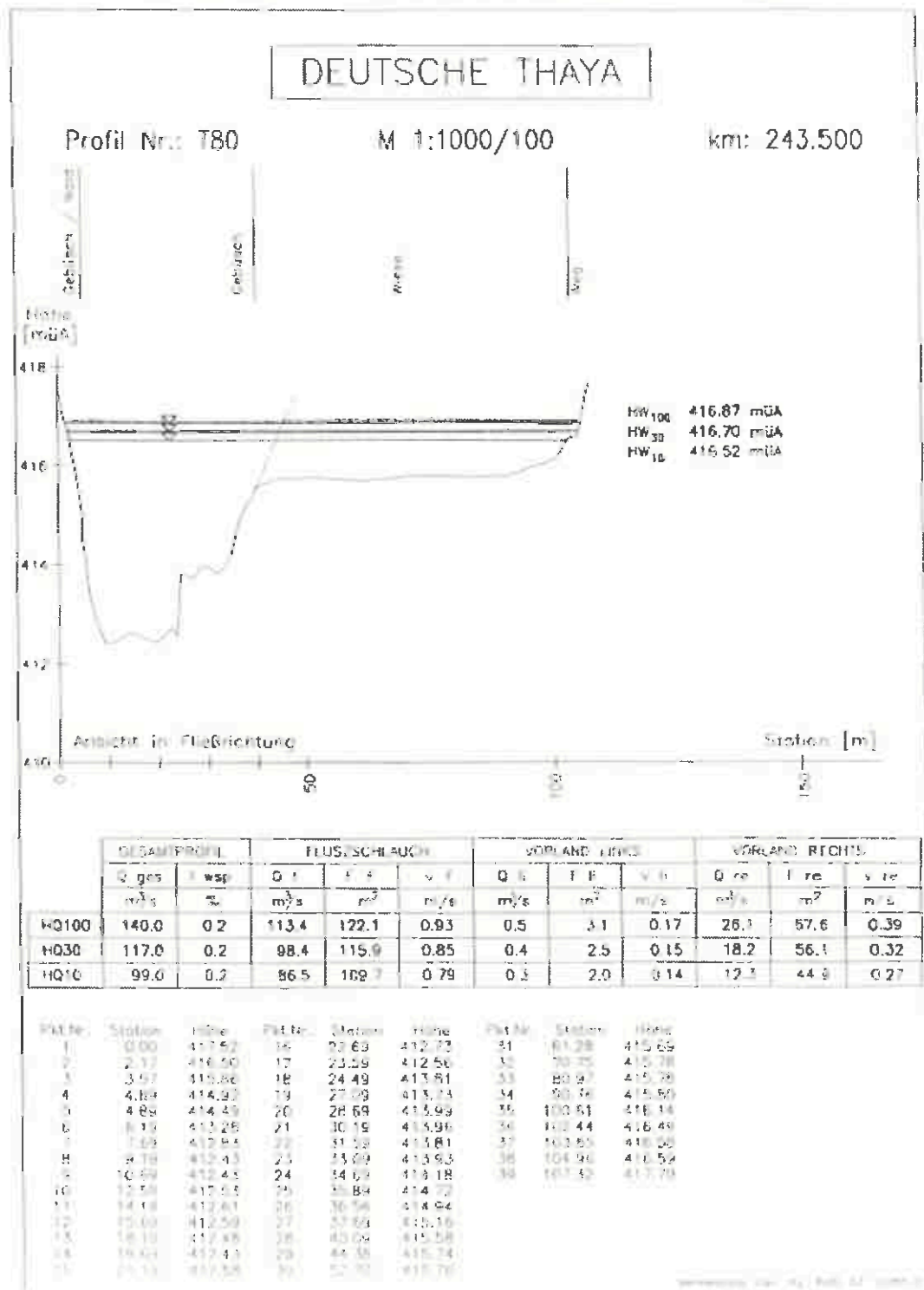
Schulzwasserwirtschaftliches Grundsatzkonzept – Thaya



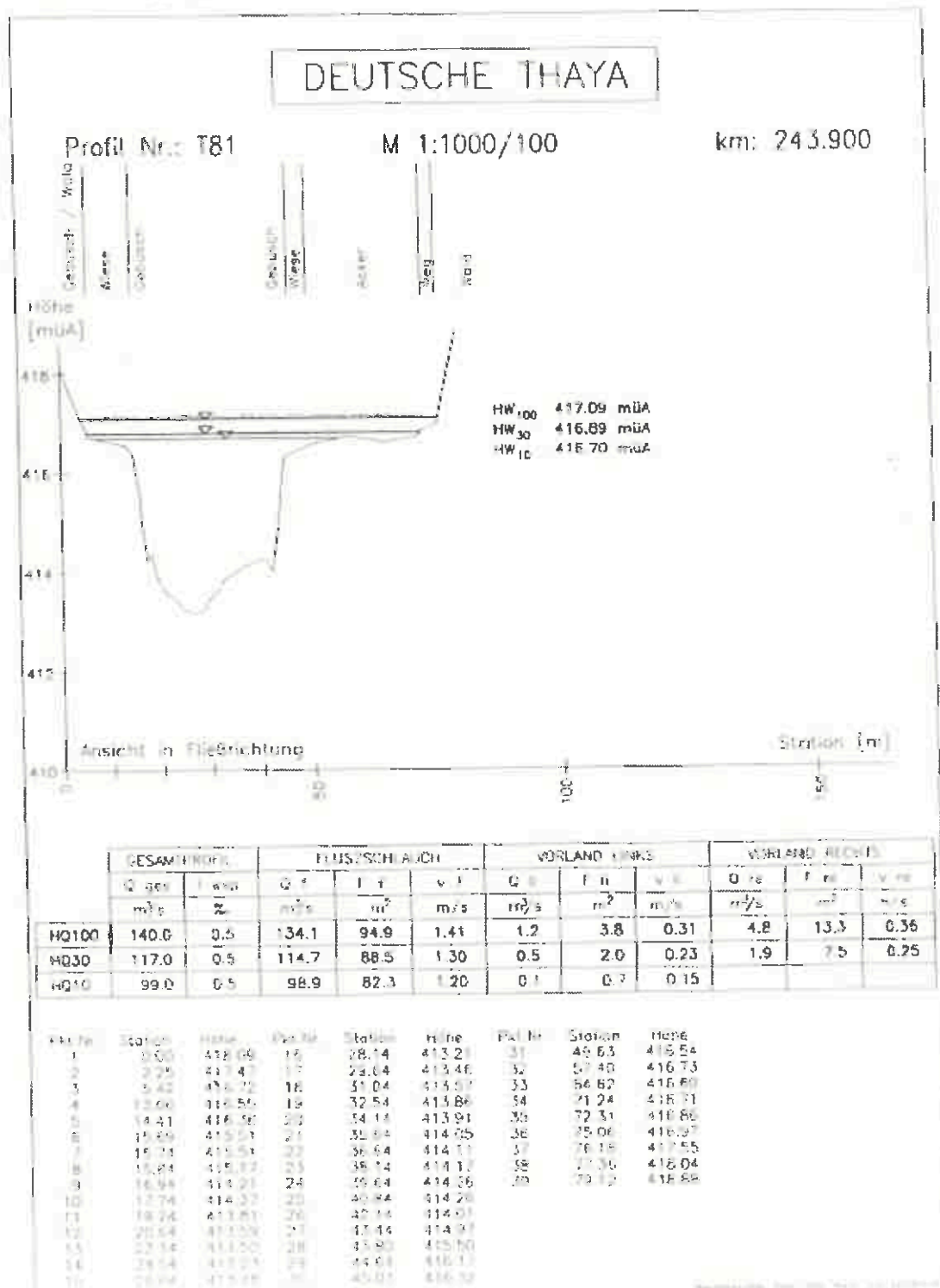
Schutzwasserwirtschaftliches Grundsatzkonzept – Thaya



Schutzwasserwirtschaftliches Grundsatzkonzept – Thaya



Schutzwasserwirtschaftliches Grundsatzkonzept – Thaya



31.03.2003

Seite: 1

ABFRAGE aus der GRUNDSTÜCKSDATENBANK

Abfrage: GST Datei: z:\mydb5\erg\11-11.gst

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS

NUMMERIERUNG: fortlaufend

KATASTRALGEMEINDE: 21020 Liebnitz

GRUNDKATASTER: INK

VERMESSUNGSAMT: Gmund

2003-03-31

EINGABE (VON SORT): 326 327 341 342 343 344 345/1 345/2 400 351

GST-NR	G	MPL-BEZ PA (NUTZUNG)	FLACHE	EMT	VNW	GR-NR	BT
326		6942-52 Landw. genutzt	10909	2809	1/1979		118
327		6942-53 Landw. genutzt	2690	791	1/1979		85
342		6942-52 Landw. genutzt	2249	665	8/1962		84
343		6942-53 Gewässer (Bach)	927	28015/1954			84
344		6942-53 Baufläche	4050	500/2002			84
		Liebnitz 38					
345/1		6942-53 Landw. genutzt	4010	1200	15/1954		84
351		6942-61 Landw. genutzt	14574	203020015/1954			84
400		6942-61 Gewässer (Fluss)	71897	20015/1954			87

ES: INH EIGENTUMER

42 1 ANTEIL: 1/1

Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung-Wasserbau)
Öffentliches Wassergut

ADR: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserrecht und
Schifffahrt, Landhausplatz 1, St. Pölten 3105

64 1 ANTEIL: 1/1

Haslinger Maria

GEB: ADR: Oberpfaffendorf 10 3820

84 STAMMEINLAGE zur Bauweiseinlage ES 117

1 ANTEIL: 1/1

Friedreich Franz Dipl.-Ing. Dr.

GEB: 1951-05-06 ADR: Raabser Str. 9, Karlstain 3822

118 1 ANTEIL: 1/1

Friedreich Franz Dipl.-Ing. Dr.

GEB: 1951-05-06 ADR: Raabser Str. 9, Karlstain 3822

31.03.2003

Seite: 1

ABFRAGE aus der GRUNDSTÜCKSDATENBANK

Abfrage: GST Datei: r:\mgdb5\erg\1-13.gst

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS

NUMMERIERUNG: fortlaufend

KATASTRALGEMEINDE: 21032 Oberpfaffendorf

GRENZKATASTER: TNA

VERMESSUNGSAMT: Gmund

EINGABE (VOR SORT): 153

2003-03-31

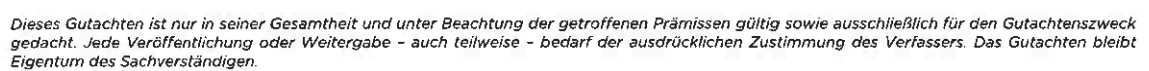
GST-NR	G	MBL-BEZ	BA	NUTZUNG	FLÄCHE	EMZ	VHM	GB-NR	ES
153		8942-81/2	Wald		175053		1/1953		14

15 LNF EIGENTUMER

14 / ANTEIL: 1/1

Römisch-katholische Pfarrpfunde Liebs an der Thaya
ADR: 3820





Gebühr von € 15,- entrichtet
Dr. Herwig Reisinger, oö. Notar
3830 Waidhofen an der Thaya
BRZ: 1167/2003

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dipl.-Ingenieur Doktor Franz FRIED-
REICH, geboren am 06.05.1951 (sechsten Mai neunzehnhundertfünfzig), Architekt,
Raabser Straße 9, A-3822 Karlstein an der Thaya -----
Waidhofen an der Thaya, am 05.08.2003 (fünften August zweitausenddreißig).-----



Dr. Herwig Reisinger, oö.
(Dr. Herwig Reisinger)
österreichischer Notar

Diese für die Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Waidhofen an der Thaya be-
stimmte und daher stempelfreie Kopie stimmt mit dem mir vorliegenden Original voll-
kommen überein. -----
Waidhofen an der Thaya, am 03.02.2004 (dritten Februar zweitausendvier).-----



Herwig Reisinger
Dr. Herwig Reisinger
österreichischer Notar

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT WAIDHOFEN/THAYA
3830 Waidhofen an der Thaya, Aignerstraße 1

Bezirkshauptmannschaft 3830 Waidhofen/Thaya



647/04.

An die
ASB Friedreich BauGmbH
Mühlweg 6
3822 Karstein an der Thaya

9 W-2001048

Beilagen
2

Bürgerservice-Telefon 02742-9005-0005
in Verwaltungshäfen für Sie da. Natürlich auch außerhalb
der Amtsstunden Mo-Fr 07:00-19:00, Sa 07:00-14:00 Uhr

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

0 28 42) 9025

Bezug

Bearbeiter
Mag. Biedermann

Durchwahl
40350

Datum
11. September 2003

Betrifft

ASB Friedreich BauGmbH.: Hotelanlage Liebnitzmühle, Hochwasserschutzmaßnahmen, wasserrechtliche Bewilligung

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya erteilt der ASB Friedreich BauGmbH. die **wasserrechtliche Bewilligung** für

- die Errichtung von zwei Hochwasserschutzdämmen auf den Grundstücken Nr. 328, 391, 326, 327, 341, 342 und 400, KG Liebnitz,
- die Aufhöhung und Verlängerung der Mauern der Einlaufschutze der im Wasserbuch für den Verwaltungsbezirk Waidhofen an der Thaya unter Postzahl 895 eingetragenen Wasserkraftanlage sowie für
- die Errichtung eines Verschlussbauwerkes im Bereich des Unterwerkskanals der im Wasserbuch für den Verwaltungsbezirk Waidhofen an der Thaya unter Postzahl 895 eingetragenen Wasserkraftanlage.

Diese Bewilligung wird nach Maßgabe der im Abschnitt A) enthaltenen Projektbeschreibung, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Projektunterlagen und bei Einhaltung der im Abschnitt B) angeführten Auflagen bzw. Bedingungen erteilt.

Als **Frist für die Bauvollendung** wird der **31. Dezember 2007** bestimmt.

Hinweis: Wird diese Frist nicht eingehalten, erlischt diese Bewilligung.

Soweit Dienstbarkeiten, die für das Vorhaben erforderlich sind, nicht ausdrücklich frei vereinbart werden, gelten sie als eingeräumt.

Parteienverkehr: Mo - Fr 8 - 12 Uhr, Bürgerbüro auch Do 16 - 19 Uhr
Telefon: 02842/9025-0 - Telefax: 02842/9025-DW 40000 (Mo - Fr 8-12 Uhr - Fr 13-19 Uhr)
e-mail: post.bwaaidh@noe.gv.at - DVR 0058463
<http://www.noe.gv.at>

A) Projektbeschreibung

Die ASB Friedrich BauGmbH plant die Eindeichung des Hotelanlagenkomplexes „Liebnitzmühle“ durch circa 2 m hohe Erddämme und Stahlbetonmauern sowie die Errichtung von Schützenabsperrbauwerken bei dem Ober- und Unterwerkskanal zum Schutz der Anlage vor über 100jährigen Hochwässern. Diese Schutzbauwerke lassen sich in drei Anlagen teilen:

1. Nördlicher Erddamm

Dieser circa 75 m lange Damm wird circa 20 m nördlich der Reithalle über das rechte Vorland geschüttet und bindet in die westlich gelegene Böschung zu einem Acker und in bestehende Nebengebäude am rechten Thayaufser ein. Die Dammkrone kommt circa 1,8 m über dem Gelände zu liegen.

2. Uferparalleles Schutzbauwerk

Die Nebengebäude, die an den nördlichen Erddamm anschließen, werden uferseitig durch eine circa 1,8 m hohe Stahlbetonmauer geschützt. An diese Stahlbetonmauer wird bis zu den bestehenden Mauern der Einlaufschütze ein circa 25 m langer und ebenfalls 1,8 m hoher Erddamm angeschlossen.

Die bestehenden Mauern der Einlaufschütze werden auf die Höhe 417,8 m über Adria aufgehört und über die Brücke des Oberwerkskanals bis zur Kraftwerksinsel verlängert. Diese Schutzmauer wird eine Länge von 30 m erhalten.

An diese Schutzmauer wird auf der Kraftwerksinsel ein circa 60 m langer Erddamm geschüttet, dessen Krone im Mittel 2,3 m über der Geländeoberkante zu liegen kommt.

3. Südliches Schutzbauwerk

Zwischen dem Erddamm der Kraftwerksinsel und des bestehenden Gartenzaunsockels im Süden des Hotelgebäudes wird der Unterwerkskanal durch ein Verschlussbauwerk (Dammbalken oder Schützentafern) abgeschlossen.

Durch diese drei Schutzbauwerke wird der gesamte Hotelanlagenkomplex (Reithalle, Restaurant und Hotel) zukünftig vor Hochwässern geschützt, die dem Hochwasser am 13.08.2002 entsprechen. Dieses Hochwasser lag eindeutig über einem 100jährigen Ereignis.

B) Auflagen bzw. Bedingungen

1. Für die Schüttung der Erddämme darf nur reines Aushubmaterial ohne Verunreinigungen verwendet werden.
2. Bei der Schüttung der Dämme und der Erhöhung der Mauer des Einlaufschützenbereiches darf keine Verunreinigung des Thayawassers erfolgen. Die Einteilung von Betonmilch ist ausdrücklich untersagt.
3. Fertiggestellte Erddämme sind unverzüglich zu begrünen.

Verfahrenskosten

Die ASB Friedrich BauGmbH ist verpflichtet, die folgenden Verfahrenskosten innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides zu bezahlen.

Kommissionsgebühren für die öffentliche Verhandlung vom 30.7.2003 (3 Amtsorte, Dauer 4 halbe Stunden)	€ 113,40
<u>Barauslagen</u>	<u>€ 43,50</u>
Gesamtbetrag	€ 157,--

Rechtsgrundlagen

a) für die Sachentscheidung:

§§ 15, 41, 98 Abs. 1, 105, 111 und 112 des Wasserrechtsgesetzes 1959, in der geltenden Fassung;

b) für die Kostenentscheidung:

§§ 76 bis 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991,

§ 143a des Wasserrechtsgesetzes 1959

§ 1 der NÖ Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 3860/1,

Begründung

Für die Entscheidung wurden die einschlägigen Bestimmungen im Wasserrechtsgesetz 1959 und die Ergebnisse des Beweisverfahrens herangezogen, insbesondere das bei der mündlichen Verhandlung am 30.7.2003 abgegeben Gutachten des Amtssachverständigen für Wasserbautechnik.

Auf dieser Grundlage wurde die wasserrechtliche Bewilligung erteilt und die damit verbundenen Bedingungen und Auflagen vorgeschrieben.

Das Verfahren hat ergeben, dass das Vorhaben weder öffentliche Interessen beeinträchtigt, noch bestehende Rechte verletzt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die angeführten Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung einzulegen. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich, mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya eingebracht werden;
- diesen Bescheid bezeichnen (Geben Sie bitte das Bescheidkennzeichen an und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat);
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung des Antrages enthalten

Die Gebühr für die Berufung beträgt € 13,--.

Hinweis: Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Hinweis: Die Bauvollendung ist der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya anzuzeigen

Ergeht an:

- 1 die Stadtgemeinde 3820 Raabs an der Thaya
- 2 das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft – WA2, 3109 St. Pölten
- 3 den Bund, z.Hd. Landeshauptmann von NÖ, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt – WA1, 3109 St. Pölten (Gst. Nr. 400, KG Liebnitz)
- 4 Herrn Dipl. Ing. Dr. Franz Friedreich, Raabser Straße 9, 3822 Karlstein/Thaya
- 5 Herrn Wilhelm Berka, 3820 Liebnitz 8
- 6 die Fischereigesellschaft Buchenstein, z. Hd. Herrn Robert Nemeth, 3822 Goschenreith 13, als Fischereiberechtigte
- 7 den Fischereirevierversband II, 2100 Korneuburg

Für den Bezirkshauptmann
Mag. Scharinger

Für die Richtigkeit
der Austerlegung

2.17. Betriebsanlagengenehmigung

Nach Auskunft der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen/Thaya besteht eine aufrechte Betriebsanlagengenehmigung.

Wasserinformationssystem NÖ (Wasserbuch-Auszug)



Der folgende Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Niederösterreich wurde edv-gestützt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Für rechtlich verbindliche Auskünfte wenden Sie sich bitte an die zuständige Wasserrechtsbehörde.

Name:	HWANLAGE Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, Steg WT-2164																										
Status:	aktuell																										
Typ:	Anlage im Hochwasserabflussbereich - Sonstige Anlage																										
Postzahl / Rechtsstatus:	WT-2164 / aufrecht																										
zuständige Behörde:	Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya																										
Kategorie:	öffentliches Wasserbuch Daten aus dem Bereich Wasserbuch																										
Name und Anschrift der Personen des Rechtes:	Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG (Berechtigter) Adresse Liebnitz 38 3820 Raabs an der Thaya Österreich																										
Legen:	Bez:322 Waidhofen a. d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz Grundstück: 400																								
Erfassungsmaßstab:	Visuell verortet über Karte																										
Gewässer:	Thaya																										
Urkunden:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Art / Verfasser</th> <th>GZ / WB-Postzahl</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Bewilligung</td> <td>WTW2-WA-11127/001</td> <td>29.02.2012</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya WT-2164</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Einhängen von zwei Schwimmstegen rechtsufrig der Thaya auf dem Grundstück Nr. 400, KG Liebnitz.</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Details zur Urkunde</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Urkundensammlung</td> <td colspan="2">Ja</td> </tr> </tbody> </table>			Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum	1	Bewilligung	WTW2-WA-11127/001	29.02.2012	Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya WT-2164				Einhängen von zwei Schwimmstegen rechtsufrig der Thaya auf dem Grundstück Nr. 400, KG Liebnitz.				Details zur Urkunde				Urkundensammlung		Ja	
Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum																								
1	Bewilligung	WTW2-WA-11127/001	29.02.2012																								
Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya WT-2164																											
Einhängen von zwei Schwimmstegen rechtsufrig der Thaya auf dem Grundstück Nr. 400, KG Liebnitz.																											
Details zur Urkunde																											
Urkundensammlung		Ja																									
Attribute:	Sonstige Anlage Wasserrechtliche Informationen innerhalb Hochwasserschutzzonnenplan Nein																										
Baum:	 HWANLAGE Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, Steg WT-2164																										

Amt der NÖ Landesregierung

Gruppe Wasser

Landhausplatz 1, Haus 2

3109 St. Pölten

eMail: post.wa@noel.gv.at

<http://wasserstieben.at>

Wasserinformationssystem NÖ (Wasserbuch-Auszug)

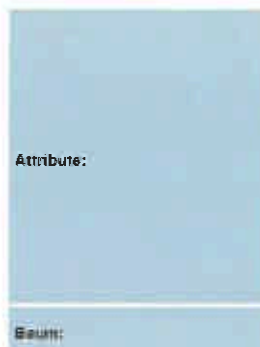


Der folgende Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Niederösterreich wurde edv-gestützt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Für rechtlich verbindliche Auskünfte wenden Sie sich bitte an die zuständige Wasserrechtsbehörde.

Name:	WKA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, Liebnitzmühle KG Liebnitz WT-895			
Alternativname:	Liebnitzmühle			
Status:	aktuell			
Typ:	Kraftwerk - Unbestimmt			
Postzahl / Rechtsstatus:	WT-895 / aufrecht			
zuständige Behörde:	Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya			
Kategorie:	öffentliches Wasserbuch Daten aus dem Bereich Wasserbuch			
Name und Anschrift der Personen des Rechtes:	Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG (Berechtigter) Adresse Liebnitz 38 3820 Raabs an der Thaya Österreich			
Lage:	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz	Grundstück: 342
	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz	Grundstück: 343
	Kleinwasserkraftwerk "Liebnitzmühle" auf den Gst.Nr. 342 und 343, rechtsufrig der Deutschen Thaya, ca. 0,22 km NO der Ortskirche von Liebnitz;			
Erfassungsmaßstab:	Grundstücksscharf			
Gewässer:	OF Deutsche Thaya			
Wasserrechts-Bindung:	an Betriebsanlage gebunden			
Art und Umfang des Wasserrechtes:	WKA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, Liebnitzmühle KG Liebnitz WT-895 Entnahme (9) WTW2-WA-0455/003 170 l/s keine Festsetzung (Restwassermenge) Entnahme 500 l/s keine Festsetzung (Restwassermenge) 500 l/s bzw. 400 l/s - siehe Bewilligung			
Fristen:	Art/Urkunde	von/bis	Name	
	Bewilligungsfrist WTW2-WA-0455/002	bis 22.12.2021		
	Bewilligungsfrist (9) WTW2-WA-0455/003	bis 31.12.2017		
	Bewilligungsfrist	bis 31.12.2087		

Urkunden:	WKA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, Liebnitzmühle KG Liebnitz WT-895		
	Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl
	10	Überprüfungsbescheid	WTW2-WA-0455/009
		Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya	WT-895
		Überprüfung zum Bescheid vom 11.12.2015, WTW2-WA-0455/003	
		Details zur Urkunde	
		Urkundensammlung	Ja
	9	Bewilligung	WTW2-WA-0455/003
		Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya	WT-895
		Fischaufstiegshilfe auf den GSN 342 und 343, KG Liebnitz (neuartige Fischschleuse) - befristet bis 31.12.2017	
		Details zur Urkunde	
		Urkundensammlung	Ja
		Anmerkung zur Urkundensammlung	Projekt
	8	Bewilligung	WTW2-WA-0455/002
		Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya	WT-895
		rechtsseitigen Fischwanderhilfe längs der rechten Flussböschung und für die Aufhöhung des Mittelteiles der Wehrkrone bei der Wasserkraftanlage "Liebnitzmühle" auf den GSN 400 und 342, KG Liebnitz. Als Erhaltungsbereich für das Flussbett im Bereich der Wasserkraftanlage werden 30 m aufwärts und 50 m abwärts der Wehrkrone festgelegt.	
		Details zur Urkunde	
		Urkundensammlung	Ja
		Anmerkung zur Urkundensammlung	Projekt
	7	Überprüfungsbescheid	WTW2-WA-0455/001
		Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya	WT-895
		Überprüfung zum Bescheid vom 24.8.1998, 9-W-9823) samt Verhalmungsprotokoll	
		Details zur Urkunde	
		Urkundensammlung	Ja
		Anmerkung zur Urkundensammlung	Verhalmungsprotokoll
		Wasserbucheintragung vor 2002	27.11.2001
			WT-895
		Datum fiktiv	
		Kleinwasserkraftwerk auf den Gst.Nr. 342 und 343, beide KG Liebnitz, rechtsufrig der Deutschen Thaya: Beim vorhandenen Liebnitzwehr ist ein Einlaufbauwerk in Form einer kleinen Brücke errichtet. Der trapezförmige Oberwerkskanal weist eine Länge von ca. 36 m und eine Sohlbreite von mindestens 4 m auf bzw. in der Mitte eine Aufweitung mit einer Sohlbreite von ca. 5,5 m als Ruhezone für Fische. Der Unterwerkskanal ist 87 m lang. Hinter dem Rechen befindet sich eine mit einem Schütz ausgestattete Öffnung mit der Größe von 600 x 400 mm für den fallweisen Antrieb eines unterschlächtigen Wasserrades (lediglich für Schauzwecke) mit einem Durchmesser von ca. 4 m. Die Wasserkraftanlage besteht aus einer Semi-Kaplan Turbine, mit einer max. Durchflussmenge von 3,2 m³/s zur Energieerzeugung (durchschnittlich 220000 kWh/Jahr). Die Nettofallhöhe liegt zwischen 2,1 und 1,9 m bei einer Thayadurchflussmenge (MQ) von 0,2 bis 29,2 m³/s. An die Turbine ist ein Generator mit einer max. Leistung von 41 kW angeschlossen. Die im Kleinkraftwerk erzeugte Energie wird für den Hotelbetrieb "Erlebnishotel Liebnitzmühle" sowie zur Einspeisung in das öfftl. Energienetz genutzt.	
		Details zur Urkunde	
		Bindung	an Betriebsanlage gebunden

	Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum
Urkunden:	6	Bewilligung Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya	9-W-9823 WT-895	24.08.1998
		Wasserkraftanlage auf den GSN 342 und 343, KG Liebnitz sowie Saunagebäude im HQ30 Maß der Wasserbenutzung: April - Mitte Juni: Restwassermenge: 500 l/s; übrige Zeit: Restwassermenge 400 l/s		
		Erlöschen zum Bescheid vom 31.5.1967, IX-D-14/2-1967 (Teich) ohne letztmalige Vorkehrungen		
		Details zur Urkunde		
		Urkundensammlung	Ja	
		Anmerkung zur Urkundensammlung	Projekt (-Teile)	
	5	Besitzwechselanzeige Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya	WT-895	22.01.1998
		Details zur Urkunde		
		Urkundensammlung	Ja	
	4	Besitzwechselanzeige Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya	TZ, 5044/96 WT-895	24.09.1996
Attribute:		Grundbuchsbeschluss		
		Details zur Urkunde		
		Urkundensammlung	Ja	
	3	Überprüfungsbescheid Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya	IX-D-28/11-1971 WT-895	05.11.1971
		Überprüfung zum Bescheid vom 31.5.1967, IX-D-14/2-1967		
		Details zur Urkunde		
		Urkundensammlung	Ja	
	2	Bewilligung Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya	IX-D-14/2-1967 WT-895	31.05.1967
		Fischteich auf dem GSN 343, KG Liebnitz (Mühlbach der ehemaligen Liebnitzmühle)		
		Details zur Urkunde		
		Urkundensammlung	Ja	
		Anmerkung zur Urkundensammlung	Lageplan	
	1	VHS/Niederschrift/Protokoll Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya	WT-895	22.05.1967
		Details zur Urkunde		
		Urkundensammlung	Ja	
	nicht bestimmt			
	Wasserrechtliche Informationen			
	bewilligter Turbinentyp	Kaplan-Turbine		
		Urkunde: 27.11.2001 Wasserbucheintragung vor 2002		
	bewilligter Turbinentyp	Semi-Kaplanturbine		
		Wasserrad		
		Urkunde: 27.11.2001 Wasserbucheintragung vor 2002		
	bewilligte Leistung, max. (kW)	unterschlächting		
		41 KW		
		Urkunde: 27.11.2001 Wasserbucheintragung vor 2002		
		Generator		



bewilligtes Jahresarbeitsvermögen
(MWh/a)

220 MWh

Urkunde: 27.11.2001 Wasserbucheintragung
vor 2002

bewilligte Fallhöhe (Netto-, m)

2,1 m

Urkunde: 27.11.2001 Wasserbucheintragung
vor 2002

Schluckvermögen, max(m³/s)

1,9 - 2,1 m

3,2 m³/s

Urkunde: 27.11.2001 Wasserbucheintragung
vor 2002



WKA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, Liebnitzmühle KG Liebnitz WT-895

Amt der NÖ Landesregierung

Gruppe Wasser

Landhausplatz 1, Haus 2

3109 St. Pölten

eMail: post.wa@noel.gv.at

<http://wasseristleben.at>

Wasserinformationssystem NÖ (Wasserbuch-Auszug)



Der folgende Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Niederösterreich wurde edv-gestützt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Für rechtlich verbindliche Auskünfte wenden Sie sich bitte an die zuständige Wasserrechtsbehörde.

Name:	HWANLAGE Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG			
	WT-2172			
Status:	aktuell			
Typ:	Anlage im Hochwasserabflussbereich - Schutz- und Regulierungswasserbau			
Postzahl / Rechtsstatus:	WT-2172 / aufrecht			
zuständige Behörde:	Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya			
Kategorie:	öffentliches Wasserbuch Daten aus dem Bereich Wasserbuch			
Name und Anschrift der Personen des Rechtes:	ASB-Friedreich Bau GmbH (Berechtigter) Adresse Mühlweg 6a 3822 Karlstein an der Thaya Österreich			
Lage:	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz	Grundstück: 326
	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz	Grundstück: 327
	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz	Grundstück: 328
	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz	Grundstück: 341
	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz	Grundstück: 342
	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz	Grundstück: 345/2
	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz	Grundstück: 391
	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz	Grundstück: 400
	direkt neben der Hotelanlage Liebnitzmühle			
Erfassungsmaßstab:	Visuell verortet über Karte			
Gewässer:	Thaya			

HWANLAGE Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG WT-2172				
Urkunden:	Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum
	3	Überprüfungsbescheid	WTW2-WA-03150/001	02.12.2008
	Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya WT-2172			
	Abweichungen zum Bescheid vom 11.9.2003: 1. Nördlicher Querdamm im Vorland auf Grundstück Nr. 326, KG Liebnitz Der Damm wurde mit breiterer Krone ausgeführt, die Lage erfolgte weiter nordöstlich als projektiert und es wurde eine Überfahrt im Bereich des verlegten Gemeindeweges errichtet. 2. Oberer flussparalleler Damm auf Grundstück Nr. 327, KG Liebnitz. Es wurde ein durchgehender Erddamm ohne Stahlbetonmauem errichtet. 3. Es wurde eine Stahlbetonmauer beim Werkseinlauf errichtet. 4. Damm auf der Kraftwerksinsel! Die Krone wurde verbreitert, der Damm wurde verlängert und die Lage des Verschlussbauwerkes des Unterwerkskanales erfolgte circa 15 m flussabwärts.			
	Details zur Urkunde			
	Urkundensammlung		Ja	
	2	Bewilligung	WTW2-WA-03150/001	28.07.2008
	Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya WT-2172			
	Erweiterung des Hochwasserschuttdammes der Hotelanlage Liebnitzmühle durch Eindeichung des Erlebnisgartens auf dem Grundstück Nr. 345/2, KG Liebnitz.			
	Details zur Urkunde			
Urkundensammlung		Ja		
Anmerkung zur Urkundensammlung		Projekt		
Attribute:	1	Bewilligung	S-W-2001048	11.09.2003
	Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya WT-2172			
	2 Hochwasserschuttdämme auf den Grundstücken Nr. 328, 391, 326, 327, 341, 342 und 400 Aufhöhung und Verlängerung der Mauern der Einlaufschütze der unter PZ 895 eingetragenen WKA Errichtung eines Verschlussbauwerkes im Bereich des Unterwerkskanals der unter PZ 895 eingetragenen WKA			
	Details zur Urkunde			
	Urkundensammlung		Ja	
	Anmerkung zur Urkundensammlung		Projekt	
	Schutz- und Regulierungswasserbau			
	Wasserrechtliche Informationen			
	innerhalb Hochwasserschutzzonenplan		Nein	
	Baum:	 HWANLAGE Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG WT-2172		

Amt der NÖ Landesregierung

Gruppe Wasser

Landhausplatz 1, Haus 2

3109 St. Pölten

eMail: post.wa@noel.gv.at

<http://wasseristleben.at>

Wasserinformationssystem NÖ (Wasserbuch-Auszug)



Der folgende Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Niederösterreich wurde edv-gestützt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Für rechtlich verbindliche Auskünfte wenden Sie sich bitte an die zuständige Wasserrechtsbehörde.

Name:	HWANLAGE Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, Solaranlage WT-2171																											
Status:	aktuell																											
Typ:	Anlage im Hochwasserabflussbereich - Sonstige Anlage																											
Postzahl / Rechtsstatus:	WT-2171 / aufrecht																											
zuständige Behörde:	Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya																											
Kategorie:	öffentliches Wasserbuch Daten aus dem Bereich Wasserbuch																											
Name und Anschrift der Personen des Rechtes:	Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG (Berechtigter) Adresse Liebnitz 38 3820 Raabs an der Thaya Österreich																											
Lage:	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz	Grundstück: 345/2																								
Erfassungsmaßstab:	Grundstücksscharf																											
Gewässer:	Dt. Thaya																											
Urkunden:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Art / Verfasser</th> <th>GZ / WB-Postzahl</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Bewilligung</td> <td>WTW2-WA-12103/001</td> <td>28.01.2013</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya WT-2171</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">+ Überprüfung Solaranlage im Hochwasserabflussbereich</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Details zur Urkunde</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Urkundensammlung</td> <td>Ja</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum	1	Bewilligung	WTW2-WA-12103/001	28.01.2013		Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya WT-2171				+ Überprüfung Solaranlage im Hochwasserabflussbereich				Details zur Urkunde				Urkundensammlung	Ja	
Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum																									
1	Bewilligung	WTW2-WA-12103/001	28.01.2013																									
	Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya WT-2171																											
	+ Überprüfung Solaranlage im Hochwasserabflussbereich																											
	Details zur Urkunde																											
	Urkundensammlung	Ja																										
Attribute:	Sonstige Anlage Wasserrechtliche Informationen innerhalb Hochwasserschutzzonenplan Nein																											
Baum:	HWANLAGE Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, Solaranlage WT-2171																											

Amt der NÖ Landesregierung
 Gruppe Wasser
 Landhausplatz 1, Haus 2
 3109 St. Pölten
 eMail: post.wa@noel.gv.at
<http://wassenstleben.at>

Wasserinformationssystem NÖ (Wasserbuch-Auszug)



Der folgende Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Niederösterreich wurde edv-gestützt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Für rechtlich verbindliche Auskünfte wenden Sie sich bitte an die zuständige Wasserrechtsbehörde.

Name:	ARA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG KG Liebnitz WT-1406			
Status:	aktuell			
Typ:	Abwasseranlage - Kommunale Abwasseranlage			
Postzahl / Rechtsstatus:	WT-1406 / aufrecht			
zuständige Behörde:	Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya			
Kategorie:	öffentliches Wasserbuch Daten aus dem Bereich Wasserbuch			
Name und Anschrift der Personen des Rechtes:	Hotel Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG (Berechtigter) Adresse Liebnitz 38 3820 Raabs/Thaya Österreich			
Lage:	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz	Grundstück: 344
	Rechtsufrige Einleitung in die Dt. Thaya, im Bereich des Grundstückes Nr. 344.			
Erfassungsmaßstab:	Grundstücksscharf			
Gewässer:	OF Unterwerkskanal (Deutsche Thaya)			
Wasserrechts-Bindung:	an Betriebsanlage gebunden			
	an Betriebsanlage gebunden			
Art und Umfang des Wasserrechtes:	ARA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG KG Liebnitz WT-1406 Einleitung (8) WTW2-WA-03141/002 3,75 l/s keine Festsetzung (QSW) Einleitung (2) 9-W-9135 21,8 m³/d keine Festsetzung (QTW) Einleitung (2) 9-W-9135 10 l/s keine Festsetzung (QTW)			
Fristen:	Art/Urkunde	von/bis	Name	
	Bewilligungsfrist	bis 30.09.2030		

ARA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG KG Liebnitz WT-1406			
Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum
	Wasserbucheintragung vor 2002	WT-1406	
	Vollbiologische Kläranlage mit Phosphatfällung zur Reinigung der im Hotel- Restaurations- und Gaststättenbetrieb Liebnitzmühle anfallenden Abwässer und Einleitung (10 l/sec.) in den Unterwerkskanal. Änderung 2000 durch Einleitung des auf dem GSt.Nr.347, KG, Liebnitz, be- findlichen Seniorenwohnheimes im Ausmaß von max. 320 l/h bzw. 3,2 m³/d mit einer Schmutzfracht entsprechend 16 EW60 bzw. 0,1 kg BSB5 pro Tag in die o.a.Kläranlage sowie Änderung des zulässigen Ablaufwertes der Kläranlage auf 4 mg P - Gesamt pro Liter. Details zur Urkunde Bindung an Betriebsanlage gebunden		
9	Sonstiger Bescheid	WTW2-WA-03141/002	20.04.2015
	Bezirkshauptmannschaft Waidhofen a. d. Thaya	WT-1406	
	Bewilligung und Überprüfung Umbau der bestehenden Kläranlage in eine Belebtschlamm-Aufstauanlage mit externem Fettabscheider und externem Schlammspeicher mit unveränderter Ausbaugröße entsprechend 148 EW60 auf dem GSN 344, KG Liebnitz, mit einem hydraulischen Einleitkonsens von 3,75 l/s. Details zur Urkunde Urkundensammlung Ja Anmerkung zur Urkundensammlung Projekt		
8	Überprüfungsbescheid	9-W-9135	13.11.2001
		WT-1406	
	Überprüfung zum Bescheid vom 23.10.2000, 9-W-9135 Details zur Urkunde Urkundensammlung Ja		
7	Bewilligung	9-W-9135	23.10.2000
		WT-1406	
	Erweiterung der Anlage (Seniorenheim), Einleitung des Abwassers vom GSN 347, KG Liebnitz, im Ausmaß von max. 320 l/h bzw. 3,2 m³/d mit einer Schmutzfracht entsprechend 16 EW60 bzw. 0,1 kg BSB5 pro Tag, Änderung des zulässigen Ablaufwertes der Kläranlage von PO4-P auf 4 mg P-Gesamt pro Liter. Details zur Urkunde Urkundensammlung Ja		
6	Überprüfungsbescheid	9-W-9135	23.11.1999
		WT-1406	
	Überprüfung zum Bescheid vom 13.4.1992, 9-W-9135 Details zur Urkunde Urkundensammlung Ja		
5	Sonstiger Bescheid	9-W-9135	01.03.1999
		WT-1406	
	Änderung des Untersuchungsumfanges nach § 68 Abs 2 AVG Details zur Urkunde Urkundensammlung Ja		
4	Sonstiger Bescheid	9-W-9135	26.01.1998
		WT-1406	
	Änderung des Untersuchungsumfanges nach § 68 A 2 AVG Details zur Urkunde Urkundensammlung Ja		

Urkunden:	Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum
	3	Sonstiges Schriftstück	TZ. 5044/96 WT-1406	01.10.1996
		Beschluß des Bezirksgerichtes Waidhofen/Th.		
		Grundbuchstand		
		Details zur Urkunde		
		Urkundensammlung	Ja	
	2	Bewilligung	9-W-9135 WT-1406	13.04.1992
		biologische Kläranlage mit Phosphatfällung, Maß der Wassernutzung 10 l/s, Einleitung in die Deutsche Thaya		
		Details zur Urkunde		
		Urkundensammlung	Ja	
Attribute:		Anmerkung zur Urkundensammlung	Projekt	
	1	VHS/Niederschrift/Protokoll	WT-1406	08.04.1992
		Details zur Urkunde		
		Urkundensammlung	Ja	
	kommunale Abwasseranlage			
	Wasserrechtliche Informationen			
	Art der Einleitung		Direkteinleiter	
	bewilligter EW 60		148	
			Urkunde: 9-W-9135 13.04.1992 Bewilligung	
			. - Aus EGW 60 übernommen	
Baum:	bewilligter EW 60		148	
			Urkunde: WTW2-WA-03141/002 20.04.2015	
			Sonstiger Bescheid	
		ARA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG KG Liebnitz WT-1406		
		EINLEITUNG ARA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG WT-1406		



ARA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG KG Liebnitz WT-1406



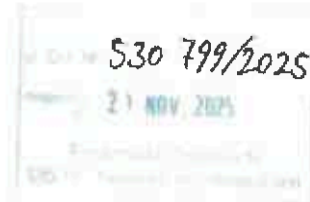
EINLEITUNG ARA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG WT-1406

Name:	EINLEITUNG ARA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG WT-1406		
Status:	aktuell		
Typ:	Abwasseranlage - Einleitstelle		
Teil von:	ARA Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG KG Liebnitz WT-1406		
Kategorie:	öffentliches Wasserbuch Daten aus dem Bereich Wasserbuch		
Lage:	Bez:322 Waidhofen a.d. Thaya	Gde:32216 Raabs an der Thaya	KG:21020 Liebnitz
Erfassungsmaßstab:	Rechtsufrige Einleitung in die Dt. Thaya, im Bereich des Grundstückes Nr. 344, Grundstücksscharf		

Amt der NÖ Landesregierung
Gruppe Wasser
Landhausplatz 1, Haus 2
3109 St. Pölten
eMail: post.wa@noel.gv.at

2.19. Kleinwasserkraftwerk

DR. PETER KRÖMER
RECHTSANWALTSKANZLEI
RIEMERPLATZ 1, 3100 ST. PÖLTEN



VERTRAG

abgeschlossen zwischen -----

Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, FN 352906f, Liebnitz 38, 3820
Raabs an der Thaya -----

einerseits und -----

SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, FN 346287x, Hochstrass 550, 3033
Klausen-Leopoldsdorf -----

andererseits wie folgt: -----

I.

1.1. Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG (FN 352906f) ist Wasserberechtigte des unter WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya eingetragenen Wasserrechtes für die Errichtung und Betrieb eines Kleinwasserkraftwerkes auf den Grundstücken 342, 343, jeweils Katastralgemeinde 21020 Liebnitz, politische Gemeinde: Raabs an der Thaya. Das Wasserrecht ist bis 31.12.2087 erteilt und an die Betriebsanlage gebunden. Durch dieses Kraftwerk werden die Wasserkräfte der Deutschen Thaya ausgenutzt, wobei das Wasser zum Betrieb des Kraftwerkes mit einer Leistung von 41 kW an einer Wehranlage ausgeleitet wird. Über die Wehranlage sind als Restwassermenge in den Monaten April bis Mitte Juni zumindest 500 l/s, in der übrigen Zeit des Jahres 400 l/s abzugeben.

Diese Wasserkraftanlage Liebnitzmühle ist elektrizitätsrechtlich eine Erzeugungsanlage aus erneuerbarer Energiequelle. -----

Die vorhin erwähnte Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, verfügt derzeit über keine Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe), obwohl nach dem Nationalen Gewässerbewirtschaftungsplan 2021 (gemäß Nationaler Gewässerbewirtschaftungsplan-Verordnung 2021) sowie dem NÖ

Sanierungsprogramm 2012 in diesem Bereich der Deutschen Thaya eine Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) schon errichtet sein müsste. Zuletzt wurde mit dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, Fachgebiet Anlagenrecht vom 31.10.2023, WTW2-WA-0455/004, in der Fassung des Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 1.7.2024, LVwG-AN-2668/001-023, der Antrag der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG betreffend der Änderung der Fischwanderhilfe WKA Liebnitzmühle nach dem System „Alpintechnik“ rechtskräftig abgewiesen, dies auch unter Berücksichtigung des Beschlusses des Verwaltungsgerichtshofes vom 20.3.2025, Ra 2024/07/0181-9. Es besteht daher nunmehr gemäß § 27 Abs. 1 lit. d) und Abs. 4 WRG (Wasserrechtsgesetz 1959) für die Wasserrechtsbehörde die Möglichkeit, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co. KG das vorhin beschriebene Wasserrecht WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya betreffend Wasserkraftanlage Liebnitzmühle zu entziehen. -----

- 1.2. Die Vertragsparteien kommen mit dem gegenständlichen Vertrag überein, für die gegenständliche Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, noch eine wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) zu erwirken, um so eine Entziehung dieses Wasserrechtes zu verhindern, und dann im Wege eines Bestandvertrages im weiteren Sinn die Errichtung und weitere Betreibung dieser Wasserkraftanlage durch die SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH (FN 346287x) durchführen zu lassen. -----

II.

- 2.1. SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH verpflichtet sich gegenüber der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, unverzüglich in Abstimmung mit der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya als Wasserrechtsbehörde sowie der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co. KG durch ein Technisches Büro (Fachunternehmen) ein wasser- und naturschutzrechtliches Projekt (Sanierungsprojekt) für die Erteilung einer wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Bewilligung der Änderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, durch Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a. auf eigene Kosten erstellen zu lassen. Im Zusammenhang mit der Erstellung dieses wasser- und naturschutzrechtlichen Projektes (Sanierungsprojektes) für die Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) im Bereich der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle sind die bisherigen (negativen) Ergebnisse der Wasserrechtsverfahren vor der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya betreffend wasserrechtliche Bewilligung

der Änderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle durch Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) zu berücksichtigen. -----
Das wasser- und naturschutzrechtliche Projekt (Sanierungsprojekt) für die Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle wird unter anderem auch folgende Änderungen beinhalten:-----
Bei der bestehenden Steinrampe der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle als Wehranlage soll zum Zwecke der Stabilisierung der Steinrampe ein Betonriegel auf der Höhe der Oberkante eingebaut werden mit einer gleichzeitigen Öffnung für die Dotation der Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) im Zusammenhang mit der dann umgebauten Steinrampe. Durch diese Maßnahme soll auch das derzeit wasserrechtlich bewilligte Stauziel um ca. 15 cm gegenüber der derzeitigen Stauhöhe erhöht werden. Neben der Aufweitung des Unterwasserkanals inklusive Aufweitung bei der Einmündung in die Thaya soll ein geringer Abtrag der rechtsufrigen Böschung der Thaya bei der Einmündung erfolgen. Ebenso ist beabsichtigt, die Rechenlage auf einen Horizontalrechen mit vergrößerten Gesamtquerschnitt schräg zum bestehenden Krafthaus einzubauen und damit für eine bessere Nutzung des bestehenden Spülkanals für den Abtransport des Rechengutes zu sorgen. Die bestehende Turbinenanlage soll ausgetauscht werden, mit einer Konsenserhöhung der Durchflussmenge auf 5 m³/Sekunde zur Energieerzeugung. Daneben werden bei den elektrischen Leitungsanlagen für die Einspeisung in das öffentliche Netz des zuständigen Verteilernetzbetreibers sowie gegen die Hotelanlage Liebnitzmühle der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG Umbauten erfolgen, neben der Adaption für die Alarmierung bei Störfällen. Darüber hinaus wird auch – unter Berücksichtigung des Betriebes der Hotelanlage der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG - in dem Projekt die Schaffung eines neuen geeigneten Zufahrtsweges für Instandhaltung u.a. der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle vorgesehen. Der Hochwasserschutz zu Gunsten der Hotelanlage Liebnitzmühle wird berücksichtigt. Derzeit ist der Hochwasserschutz für die Hotelanlage Liebnitzmühle im Zusammenhang mit der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle im Oberwasserbereich für ein Hochwasserereignis mit einer Wahrscheinlichkeit HQ 100 ausgelegt. Im Rahmen dieses wasserrechtlichen Bewilligungsverfahrens betreffend der Änderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle durch Errichtung einer Fischwanderhilfe wird bei der Wasserrechtsbehörde beantragt und soll damit versucht werden zu erwirken, dass das Wasserbenutzungsrecht für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle in Zukunft gemäß § 22 WRG mit dem Grundstück, auf dem sich das Krafthaus für die Wasserkraftanlage befindet, 342 Baufl (10), Gärten (10), Katastralgemeinde 21020 Liebnitz, verbunden wird.-----

Sollte im Anlagenbereich der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle an der Deutschen Thaya ein Hochwasserschutzprojekt – auch zu Gunsten der Hotelanlage der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG – wasser- und allenfalls naturschutzrechtlich bewilligt und umgesetzt werden, ist bei der Projekterstellung und -umsetzung betreffend der Errichtung der Fischwanderhilfe

(Fischaufstiegshilfe) u.a. für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle darauf Bedacht zu nehmen. -----

- 2.2. Nach Fertigstellung des wasser- und naturschutzrechtlichen Projektes (Sanierungsprojektes) für die Änderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, verpflichten sich beide Vertragsparteien wechselseitig, unverzüglich im Namen der Wasserberechtigten, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, jedoch auf Kosten der SHP Entwicklungs- und Beteiligungs GmbH das wasser- und naturschutzrechtliche Projekt für die Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle bei der Wasserrechts- und Naturschutzbehörde, allenfalls zusätzlich bei der elektrizitätsrechtlichen Behörde, zur Bewilligung nach Maßgabe der verwaltungsrechtlichen Vorschriften einzureichen und die diesbezüglichen Verfahren im Einvernehmen durchzuführen. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass im Falle der Nichterteilung der entsprechenden Bewilligungen im Sinne des Wasserrechtsgesetzes, NÖ Naturschutzgesetz 2000 und allenfalls elektrizitätsrechtlicher Bewilligungen im weiteren Sinn, stets im Einvernehmen, zumindest eine Bescheidbeschwerde an das zuständige Verwaltungsgericht erhoben wird, dies auch auf Kosten der SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH. ---
- 2.3. Werden die notwendigen verwaltungsbehördlichen Bewilligungen für die Änderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya erteilt und kann demgemäß das Projekt (Sanierungsprojekt) „Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a.“ für diese Wasserkraftanlage Liebnitzmühle umgesetzt werden, hat innerhalb von sechs Monaten nach Vorliegen sämtlicher verwaltungsbehördlicher Bewilligungen für die Änderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH gegenüber Hotel Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG schriftlich zu erklären, ob sie das bewilligte Sanierungsprojekt „Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a.“ für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle ausführt und demgemäß die folgenden Bestimmungen dieses Vertrages, insbesondere Punkte III. folgende, in Kraft setzt oder von der Umsetzung dieses behördlich bewilligten Projektes (Sanierungsprojektes) Abstand nimmt. -----

Erklärt SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH innerhalb von sechs Monaten, das behördlich bewilligte Projekt (Sanierungsprojekt) „Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a.“ durchzuführen, treten die folgenden Bestimmungen dieses Vertrages, insbesondere Punkt III. folgende, in Kraft. Gibt innerhalb von sechs Monaten SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH keine entsprechende schriftliche Erklärung ab oder erklärt innerhalb von sechs Monaten SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, das behördlich bewilligte Projekt (Sanierungsprojekt) „Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a.“ nicht umsetzen zu wollen, treten die folgenden

Bestimmungen dieses Vertrages, insbesondere die Punkte III. folgende, nicht in Kraft. In diesem Fall steht allerdings Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG gegenüber SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH der Anspruch zu, binnen drei Monaten nach abschlägiger Erklärung bzw. Auslaufen der Sechsmonatsfrist gegen Bezahlung der Kosten der Technischen Büros für die Errichtung des gegenständlichen Projektes (Sanierungsprojektes) die Abtretung sämtlicher Rechte (wie Urheberrechte, Know how etc.) für die Umsetzung dieses behördlich genehmigten Projektes (Sanierungsprojektes) selbst oder durch Dritte zu verlangen, um eine Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle errichten zu können und das Wasserbenutzungsrecht zu erhalten. Sollte Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG von diesem Recht keinen Gebrauch machen, wird betreffend der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle seitens der Wasserrechtsbehörde ein Erlöschensverfahren betreffend des Wasserrechtes für die Errichtung und den Betrieb der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle eingeleitet werden, diesbezüglich gilt die Regelung gemäß Punkt 2.4. dieses Vertrages analog. -----

- 2.4. Für den Fall, dass rechtskräftig – auch im Zusammenhang mit verwaltungsgerichtlichen Verfahren, allenfalls außerordentlichen Rechtsmittelverfahren an den Verfassungsgerichtshof sowie Verwaltungsgerichtshof – die notwendigen Bewilligungen für die Errichtung und Betrieb einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle nicht erteilt werden, so hat die Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG dann auf eigene Kosten das Erlöschensverfahren sowie Verfahren betreffend letztmaliger Vorkehrungen gemäß der §§ 27 – 29 WRG für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle durchzuführen und auch auf eigene Kosten umzusetzen. -----

III.

- 3.1. Unter der rechtsgeschäftlichen Bedingung der rechtskräftig erteilten wasserrechtlichen, (allenfalls) notwendigen naturschutzrechtlichen und elektrizitätsrechtlichen Bewilligungen für die Änderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, durch Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a. sowie der Abgabe der entsprechenden schriftlichen, positiven Erklärung der SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH jeweils gemäß Punkt II. dieses Vertrages schließen die Vertragsparteien, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co. KG, FN 352906f, einerseits und SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, FN 346287x, andererseits, betreffend der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT 895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, – elektrizitätsrechtlich: Erzeugungsanlage aus erneuerbarer Energiequelle – nachstehenden Bestandvertrag (Pachtvertrag) ab -----

- 3.2. Hotel Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG als Bestandgeberin gibt SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH als Bestandnehmerin in Bestand und die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, nimmt von der Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG als Bestandgeberin in Bestand die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle (elektrizitätsrechtlich Erzeugungsanlage), WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, dies gemäß Beschreibung und im Umfang des Anlagenbereiches gemäß dem wasserrechtlichen Bewilligungsbescheid für die Errichtung und Betrieb einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a. gemäß Punkt II. dieses Vertrages sowie sonstiger aufrechter wasserrechtlichen Bewilligungen, wie sie unter WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle eingetragen sind, samt dazugehöriger maschinellen Einrichtungen (Turbine, Generator, etc.), Leitungsanlagen und sonstigem Zubehör. -----

Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, nach Vorliegen der wasserrechtlichen, (allenfalls) naturschutz- und elektrizitätsrechtlichen Bewilligungsbescheide für das Projekt (Sanierungsprojekt) für die Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a. für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle gemäß Punkt II. dieses Vertrages einvernehmlich durch ein Technisches Büro einen Plan betreffend den Anlagenbereich der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle samt dazugehörige Leitungsanlagen erstellen zu lassen, wobei in diesem Plan allerdings auch die Brücken, Stege und Einrichtungen einzuzeichnen sind, die im Rahmen des Anlagenbereiches dennoch für das Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG (inklusive Gäste) benützt werden sowie jene Zufahrtswege sowie sonstige Wege, die von SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH für den laufenden Betrieb inklusive Instandhaltung und Reparaturarbeiten betreten werden dürfen (Mitbenützungsrechte). Auch ist ein Verzeichnis der maschinellen Einrichtungen (Turbine, Generatoren, etc.) sowie der Leitungsanlagen und sonstigem Zubehör zu erstellen mit Vermerken, welche Teile durch die Änderungsarbeiten gemäß Punkt II. und IV./4.1. dieses Vertrages ersetzt bzw. erneuert werden.-----

Diese planliche Darstellung sowie Verzeichnis sind Teil eines von den Vertragsparteien einvernehmlich zu erstellenden Nachtrages zum gegenständlichen Vertrag.-----

- 3.3. Das Bestandsverhältnis gemäß diesem Vertrag beginnt am 1. des Monates, der 2 (zwei) Monate nach dem Vorliegen sämtlicher rechtskräftiger notwendiger verwaltungsbehördlicher Bewilligungen (insbesondere wasserrechtliche Bewilligung) für das Projekt (Sanierungsprojekt) Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a. sowie Abgabe der entsprechenden schriftlichen, positiven Erklärungen der SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH jeweils gemäß Punkt II. dieses Vertrages folgt, und wird auf die Dauer der Verleihung

des Wasserrechtes (Wasserbenützungsrecht) für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, abgeschlossen, dahin bis 31. Dezember 2087 (in Worten: einunddreißigster Dezember zwanzigsiebenundachtzig). Sollte im Zusammenhang mit der Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung für das Projekt (Sanierungsprojekt) für die Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle das Wasserrecht (Wasserbenützungsrecht) zeitlich verlängert werden, so verlängert sich die Dauer des Bestandsverhältnisses bis zu der neuen Befristung dieses Wasserrechtes. Das Bestandsverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Festgehalten wird, dass weitergehende Verlängerungen des Wasserrechtes (Wasserbenützungsrechtes) für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, inklusive der Fall einer Wiederverleihung dieses Wasserrechtes gemäß § 21 Wasserrechtsgesetz, nicht zu einer Verlängerung des gegenständlichen Bestandsverhältnisses (Vertrages) führen, sofern nicht Abweichendes schriftlich vereinbart wird.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der gegenständliche Vertrag (als Bestandsvertrag) grundbücherlich ob den Grundstücken 342, Bauf. (10), Gärten (10), 343, Bauf. (10), Gärten (10), 344, Bauf. (10), Gärten (10), jeweils Katastralgemeinde 21020 Liebnitz, erliegend in der EZ 84, KG 21020 Liebnitz, Bezirksgericht Waidhofen an der Thaya, sicherzustellen ist. Diesbezüglich verpflichten sich die Vertragsparteien wechselseitig, binnen 3 Monaten nach Vorliegen der notwendigen rechtskräftigen Bewilligungen für die Errichtung der gegenständlichen Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a. für die Wasserkraftanlage Liebnitz sowie Vorliegen einer entsprechenden schriftlichen, positiven Erklärung der SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH jeweils gemäß Punkt II dieses Vertrages einen schriftlichen, grundbuchsfähigen Nachtrag zu unterschreiben, in dem neben den planlichen Darstellungen gemäß Punkt III./3.2. dieses Vertrages die exakte Vertragsdauer festgehalten und die Aufsandungserklärungen zur Einverleibung des Bestandsrechtes an den vorhin erwähnten Grundstücken in notariell beglaubigter Form abgegeben werden.

- 3.4. Von der Regelung gemäß III./3.3. dieses Vertrages bleibt das Recht der Vertragsparteien, dieses Vertragsverhältnis aus wichtigen Gründen vorzeitig aufzulösen, unberührt. Im Falle der Geltendmachung eines vorzeitigen Auflösungsrechtes, welches nur schriftlich geltend gemacht werden kann, ist eine 3-monatige (in Worten dreimonatigen) Frist (Auflösungsfrist) einzuhalten, dies im Zusammenhang mit der notwendigen Übergabe der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle aus wasserrechtlicher, naturschutzrechtlicher und elektrizitätsrechtlicher Sicht. Unter Berücksichtigung der §§ 1117 und 1118 ABGB sehen die Vertragsparteien folgende Gründe unter anderem als wichtige Gründe für eine vorzeitige Vertragsauflösung an

- a) für die Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG:
- wenn SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH als Bestandnehmerin nicht innerhalb der behördlichen Fristen das behördlich genehmigte Projekt (Sanierungsprojekt, wasserrechtlich, (allenfalls) naturschutz- und elektrizitätsrechtlich bewilligt) betreffend Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle trotz qualifizierter schriftlicher Mahnung errichtet und in Betrieb nimmt (siehe Vertragspunkt IV./4.1. und V./5.4.); -----
 - die SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH als Bestandnehmerin die vereinbarten entgeltlichen Gegenleistungen (siehe Vertragspunkt IV.) für die Bestandsgabe der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle trotz qualifizierter schriftlicher Mahnung nicht vollständig erfüllt; -----
 - SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH als Bestandnehmerin ihre Wartungs-, Instandhaltungs-, Erneuerungs- sowie Verbesserungs-/Erweiterungsverpflichtungen, insbesondere jene im Sinne des § 50 WRG sowie §§ 21a, 52 WRG, gemäß Vertragspunkt V./5.3. sowie Verkehrssicherungspflichten im weiteren Sinn (siehe Vertragspunkt V./5.5.) trotz qualifizierter schriftlicher Mahnung nicht erfüllt; -----
 - SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH als Bestandnehmerin Bau-, Instandhaltungs-, Wartungsarbeiten und dergleichen während Zeiten durchführt, zu denen, ausgenommen bei Gefahr im Verzug, solche wegen des Hotelbetriebes der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, nicht durchgeführt werden dürfen (siehe u.a. Vertragspunkt IV./4.1.); -----
 - wenn aus Gründen, die ausschließlich im Bereich der Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH liegen, das Wasserrecht (Wasserbenutzungsrecht) an der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, vorzeitig gemäß § 27 WRG erlischt oder die Elektrizitätsbehörde die dauerhafte Stilllegung (Schließung) der Wasserkraftanlage Liebnitz als Erzeugungsanlage anordnet; -----
 - wenn über das Vermögen der Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde, dies jedoch nach Maßgabe und unter den Voraussetzungen der Bestimmungen der Insolvenzordnung (IO); -----
 - wenn die Bestandnehmerin trotz qualifizierter Mahnung gegen die Betriebspflicht gemäß Vertragspunkt V./5.4. sowie die Bestimmungen des Vertragspunktes VII./7.1., 7.3. (Weitergabeverbot, Unterbestandsverbot u.a.) verstößt; -----
- b) für die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH:
- wenn durch höhere Gewalt/Zufall (wie Naturkatastrophe) oder ohne Verschulden der Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle zur Gänze zerstört und die Wiedererrichtung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle auch mit

Unterstützung aus öffentlichen Mitteln und/oder Leistungen aus einem Versicherungsvertrag unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des gegenständlichen Vertrages für die Bestandnehmerin wirtschaftlich unerschwinglich ist. -----

Dieses vorzeitige Auflösungsrecht bei gänzlicher Zerstörung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle im Sinne dieser Bestimmung kann die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, dann nicht geltend machen, wenn sich die Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, bereit erklärt, die Vertragsdauer um mindestens 10 Jahre zu verlängern oder aber für die Wiederherstellungskosten einen Beitrag in der Höhe von maximal 25 % (in Worten fünfundzwanzig Prozent) nach Wiederherstellung der Anlage zu leisten, um dadurch die wirtschaftliche Unerschwinglichkeit zu beseitigen. Festgehalten wird, dass der vorhin zitierte, gegenständliche vorzeitige Auflösungsgrund nur bei gänzlicher Zerstörung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle geltend gemacht werden kann, nicht bei einer nur teilweisen Zerstörung dieser Wasserkraftanlage, dies unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Bestimmungen. -----

- wenn das Wasserrecht (Wasserbenutzungsrecht) für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya auch aus anderen Gründen, die ausschließlich im Bereich der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, gelegen sind, gemäß § 27 WRG vorzeitig erlischt, dies trotz qualifizierter Mahnung der Bestandnehmerin. -----

- 3.5. Sollten während der Vertragsdauer (siehe III./3.3. dieses Vertrages) sich die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu Lasten einer Vertragsparteien oder beider Vertragsparteien - ohne deren Verschulden - derart ändern, dass der gegenständliche Vertrag aus rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Gründen nicht fortgeführt werden kann, vereinbaren die Vertragsparteien, dass in einem solchen Falle jede der Vertragsparteien von der anderen Vertragspartei verlangen kann, Vertragsgespräche über die Änderung des gegenständlichen Vertrages zu führen, um unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses neue Regelungen zu finden und einen Nachtrag zum gegenständlichen Vertrag abzuschließen. Kommt innerhalb eines Zeitraumes von 6 Monaten keine Willensübereinstimmung über die aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen notwendige einvernehmliche Änderung dieses Vertrages in Form eines Nachtrages dieses Vertrages zustande, kann jede Vertragspartei schriftlich unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigung das gegenständliche Vertragsverhältnis zum 30. Juni oder 31. Dezember eines Jahres kündigen (außerordentliches Kündigungsrecht). -----

- 3.6. Ungeachtet der Regelung in Vertragspunkt V /5.8. dieses Vertrages vereinbaren die Vertragsparteien, drei Jahre vor Ablauf des gegenständlichen Bestandsverhältnisses (siehe Punkt III./3.3. dieses Vertrages) Gespräche über eine allfällige Verlängerung des gegenständlichen Bestandsverhältnisses (Vertragspunkte III. folgende dieses Vertrages) zu führen und bei einer allfälligen Einigung einen schriftlichen Nachtrag über die Verlängerung des bestehenden Bestandsverhältnisses abzuschließen.-----

IV.

- 4.1. Nach Vorliegen der rechtskräftigen wasserrechtlichen, (allenfalls) notwendigen naturschutzrechtlichen und elektrizitätsrechtlichen Bewilligungen für die Änderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle (elektrizitätsrechtlich: Erzeugungsanlage), WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk Waidhofen an der Thaya, durch Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a. sowie Abgabe der entsprechenden schriftlichen, positiven Erklärung der SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH jeweils gemäß Punkt II. dieses Vertrages und Beginn des Bestandsverhältnisses gemäß Punkt III./3.3. dieses Vertrages ist die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, gegenüber der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, verpflichtet, umgehend innerhalb der behördlichen bzw. gesetzlichen Bauvollendungsfristen die bewilligten Änderungen der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, wie Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a., auf eigene Kosten unter Einhaltung der diversen Auflagen in den Bewilligungsbescheiden sowie sonstiger verwaltungsrechtlicher Vorschriften jedweder Art zu errichten und nach Fertigstellung im Einvernehmen mit der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, die notwendigen Fertigstellungsanzeigen bei der Wasserrechts- und Naturschutzbehörde sowie allenfalls Elektrizitätsbehörde sowie Verteilernetzbetreiber u.a. zu erstatten. Die Kosten der Errichtung dieser Änderungen gehen ausschließlich zu Lasten der Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, und beinhalten auch die notwendigen Entschädigungszahlungen für die Beeinträchtigung im Zusammenhang mit der Errichtung dieses wasser- und naturschutzrechtlichen bewilligten Projektes (Sanierung) an Dritte, wie Fischereiberechtigten sowie Fischereiausübungsberechtigte, sowie allenfalls andere Liegenschaftseigentümer (nicht jedoch an Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG). Die gegenständlichen Bauarbeiten sind zeitlich unter Bedachtnahme der Auflagen in den entsprechenden Bewilligungsbescheiden von der Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, im Einvernehmen mit der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, unter Berücksichtigung des Betriebes des Hotels und Restaurants Liebnitzmühle durchzuführen. Die Arbeiten haben von der Emissionsseite derart durchgeführt zu werden, dass eine möglichst geringe Belastung auf das Hotel-

Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG der Bestandgeberin ausgeht. Diesbezüglich verpflichten sich die Vertragsparteien wechselseitig, bis spätestens 6 (sechs) Wochen vor Baubeginn zu vereinbaren, an welchen Tagen und zu welchen Zeiten die Bauarbeiten durchgeführt werden sowie ferner welche Zufahrtswege zur Baustelle über die Grundstücke der Bestandgeberin sowie welche Grundstücksteile von Grundstücken der Bestandgeberin für Zwecke der Lagerung von Baumaterialien, Baumaschinen, Baugeräten und dergleichen unentgeltlich der Bestandnehmerin zur Mitbenützung während der Bauarbeiten zur Verfügung gestellt werden.-----

Festgehalten wird, dass die Errichtung der gegenständlichen Änderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, wie Errichtung der Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a., als Entgelt im Zusammenhang mit dem Bestandvertrag angesehen wird, die gesamten Errichtungskosten (ohne Umsatzsteuer) abzüglich allfälliger Subventionen/Förderungen auf die gesamte Vertragsdauer anteilig aufgeteilt für die Beurteilung der Angemessenheit der Gegenleistung anzusehen sind.-----

Die Vertragsparteien verpflichten sich, für die Abänderungsmaßnahmen, wie Errichtung einer Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe), sich um den Erhalt von Subventionen/Förderungen aus öffentlichen Mitteln u.a. für die SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH zu bemühen.-----

4.2. Die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, hat für die Bestandgabe der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, folgende weitere Gegenleistungen (Entgelt) zu erbringen:-----

- jährliche Lieferung von elektrischer Energie aus der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle (elektrizitätsrechtlich: Erzeugungsanlage) im Umfang von 20.000 (in Worten zwanzigtausend) KWh ohne weiteres Entgelt (kostenlos) für die Hotelanlage Liebnitzmühle, Liebnitz 38 (inklusive Heizkraftwerk) sowie für Wohn- und Mietobjekte der Bestandgeberin in den Objekten Liebnitz 37 und Liebnitz 39;-----
- über Aufforderung der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, weitere zusätzliche über 20.000 KWh zu liefernde elektrischer Energie aus der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle für die Hotelanlage der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, Liebnitz 38, samt Heizkraftwerk, Wohn- und Mieträumlichkeiten Liebnitz 37 und Liebnitz 39, zu einem fixen Entgelt von 14 Cent (in Worten Euro vierzehn Cent) pro KWh zuzüglich Umsatzsteuer. Der vorhin erwähnte Betrag von EUR 0,14 pro KWh wird wertgesichert anhand des von der Statistik Austria veröffentlichten Indexes der Verbraucherpreise 2015. Ausgangspunkt für die Wertsicherungsberechnung ist der zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages verlaubliche Indexpunkt der Verbraucherpreise 2015. Vergleichsindex ist jeweils der von der Statistik Austria

dann verlaubliche Indexpunkte der Verbraucherpreise 2015 im Dezember eines jeden Jahres für das diesbezügliche Entgelt im Folgejahr. Die Verrechnung dieses zusätzlichen Energiebezuges zu einem begünstigten Entgelt ist monatlich abzurechnen, dies mit Rechnungslegung jeweils am 15. eines Monats. Die Wertsicherungsberechnung hat die Bestandnehmerin von sich aus vorzunehmen.

Festgehalten wird, dass die Bestandgeberin, Hotel Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, keine Systemnutzungsentgelte zu entrichten hat, weil im gegenständlichen Fall direkt von der Wasserkraftanlage in die elektrischen Leitungsanlagen der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, elektrische Energie eingespeist wird.

Sollte der Betrieb der Hotelanlage Liebnitzmühle der Bestandgeberin endgültig – aus welchen Gründen auch immer – während der Vertragsdauer stillgelegt (geschlossen) werden, besteht für die Bestandgeberin, Hotel Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, folgende Option:

Die Bestandgeberin kann an der bestehenden Regelung (Entgeltsregelung) festhalten, wobei dann die elektrische Energie für die Objekte Liebnitz 37, 38, 39 mit den dann dort befindlichen Gewerbebetrieben, Wohnungen, Heizkraftwerk und dergleichen nach Maßgabe der gegenständlichen Regelung weiter zu liefern ist. Die Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG kann allerdings innerhalb von 3 (in Worten: drei) Jahren nach der Stilllegung des Hotel-Restaurant Liebnitzmühle durch einseitige Erklärung die Änderung der diesbezüglichen Entgeltsregelung in diesem Vertragspunkt in Wirksamkeit setzen, wonach nunmehr die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, einen jährlichen Pachtzins (Entgelt) in der Höhe des angemessenen Entgeltes für den Bezug elektrischer Energie für ein Gewerbeunternehmen als Endverbraucher (Entnehmer), ohne Systemnutzungstarife, im Umfang von 20.000 KWh zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen hat. Das angemessene Entgelt für ein Gewerbeunternehmen als Endverbraucher (Entnehmer) wird derart ermittelt, dass von dem im Waldviertel in Niederösterreich elektrische Energie anbietenden Elektrizitätsunternehmen – nicht nur Verteilernetzbetreiber – aus deren Tarifen für Gewerbekunden das Durchschnittsentgelt pro KWh ermittelt wird. Dieses dann ermittelte jährliche Entgelt wird wertgesichert anhand der von der Statistik Austria verlaublichen Verbraucherpreisindex 2015, dies analog der vorherigen Regelung. Der jährliche Pachtzins ist in 4 gleichen Teilbeträgen fällig am 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Für den Zahlungsverzug werden 6 % Verzugszinsen p.a. vereinbart. Dieses Optionsrecht ist schriftlich auszuüben.

- 4.3. Die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, hat ferner der Bestandgeberin, Hotel Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, jene Entgelte (Benützungsschädigung, Bestandzins) zu ersetzen, die der

Verwalter des öffentlichen Wassergutes – Landeshauptfrau von Niederösterreich – der Bestandgeberin als Wasserberechtigte für die Inanspruchnahme von öffentlichem Wassergut im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle jährlich vorschreibt. Diese Entgelte sind entweder direkt von der Bestandnehmerin dem Verwalter des öffentlichen Wassergutes zu bezahlen oder binnen 14 Tagen nach Vorschreibung durch die Bestandgeberin dieser zu ersetzen.

Im Übrigen trägt auch die Bestandnehmerin die Kosten der Entsorgung von Rechengut und sonstigen Abfall - welcher Art auch immer – im Zusammenhang mit dem Betrieb der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle.

Darüber hinaus ist die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, verpflichtet, für die gegenständliche Wasserkraftanlage Liebnitzmühle (elektrizitätsrechtlich: Erzeugungsanlage) und deren Betrieb die für Wasserkraftanlagen samt maschinellen Einrichtungen (Turbine, Generator, etc.) und Leitungsanlagen, sonstiges Zubehör, übliche Sachversicherungsverträge, unter anderem Risiko Feuerversicherung, Maschinenbruch, Sturmschaden, abzuschließen, wobei in sämtlichen Fällen die Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, auch diesbezüglich ausdrücklich mitversichert sein muss (verbunden mit dem Ausschluss eines Regressrechtes des Versicherers an die Bestandgeberin). Die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, ist ferner verpflichtet, für den Betrieb der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle einen Haftpflichtversicherungsvertrag mit angemessenen Versicherungssummen abzuschließen, der auch die Risiken Umweltschäden (inklusive Umweltschaden gemäß Bundes- Umwelthaftungsgesetz) und keinen Deckungsausschluss für Schäden der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, umfasst. Schäden im Zusammenhang mit dem Betrieb der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle – ausgenommen Elementarereignisse, die höhere Gewalt darstellen – an der Hotelanlage inklusive Restaurant Liebnitzmühle der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG sowie allfällige Schäden an Gästen der Hotelanlage Liebnitzmühle u.a. müssen durch die entsprechende Haftpflichtversicherung gedeckt sein. Soweit Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG über einen diesbezüglichen Haftpflichtversicherungsvertrag verfügt, ist dieser von beiden Vertragsparteien gemäß § 151 Abs. 2 VersVG iVm den §§ 69ff VersVG vorzeitig aufzukündigen, bei den Sachversicherungsverträgen hat Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG ihre diesbezüglichen Versicherungsverträge selbst zu kündigen bzw. aufzulösen.

Die Bestandgeberin, Hotel Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, kann von der Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, die Vorlage der Kopien von Versicherungspolizzen der Sachversicherungs- und Haftpflichtversicherungsverträge in angemessenen Zeitabständen verlangen. --

- 4.4. Ob der der Bestandgeberin gehörigen Liegenschaft EZ 84, Katastralgemeinde 21020 Liebnitz, Bezirksgericht Waidhofen an der Thaya, ist in C-1Nr 26 die Reallast der Erhaltung der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya zu Zl 9-W2001048, wasserrechtlich genehmigten Hochwasserschutzmaßnahmen auf dem Grundstück 400 gemäß Punkt I. und II. des Vertrages vom 5.8.2003 zu Lasten der Grundstücke 321, 344 einverleibt. Soweit diese Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der vorhin erwähnten Reallast im wasserrechtlichen Anlagenbereich der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle sich befinden, übernimmt die diesbezüglichen Verpflichtungen der Reallast der Erhaltung der vorhin zitierten Hochwasserschutzmaßnahmen für die Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, für die Dauer dieses Vertrages zusätzlich als weitere Gegenleistung.

V.

- 5.1. Die Übergabe der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya (elektrizitätsrechtlich: Erzeugungsanlage), samt maschineller Einrichtungen, wie Turbinen, Generatoren, sowie elektrische Leitungsanlagen, sonstiges Zubehör an die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, erfolgt am Tage vor Vertragsbeginn des Bestandsverhältnisses gemäß Vertragspunkt III./3.3. Ab diesem Zeitpunkt treffen die SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH als Bestandnehmerin anstelle der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG als Bestandgeberin sämtliche Rechte und Pflichten im Sinne der gesetzlichen und bescheidmäßig festgelegten Regelungen, insbesondere wasserrechtlichen, elektrizitäts- und leitungsrechtlichen sowie naturschutzrechtlichen Bestimmungen, betreffend der Errichtung und des Betriebes der Wasserkraftanlage sowie der elektrizitätsrechtlichen Erzeugungsanlage Liebnitzmühle, WT 895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk Waidhofen an der Thaya, samt maschinellen Einrichtungen (wie Turbinen, Generatoren u.a.) sowie elektrische Leitungsanlagen. SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH als Bestandnehmerin hat in Ansehung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle (elektrische Erzeugungsanlage) diesbezüglich die Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG als Bestandnehmerin und Wasserberechtigte (Wasserbenutzungsrechte) und Eigentümerin der Wasserkraftanlage sowie elektrizitätsrechtlichen Erzeugungsanlage samt Leitungsanlagen schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsparteien werden einvernehmlich ebenfalls an diesem Tage, soweit gesetzlich vorgesehen, die zuständigen Behörden, wie Elektrizitätsbehörde, von der Bestandgabe an die SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH als Bestandnehmerin der Wasserkraftanlage (elektrizitätsrechtlich: Erzeugungsanlage) Liebnitzmühle schriftlich verständigen. Ebenso wird an diesem Tag

einvernehmlich der bestehende Netzzugangsvertrag bzw. die Vereinbarung über den Netzzutritt zwischen der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, mit der zuständigen Verteilernetzbetreibern, Netz Niederösterreich GmbH, in Ansehung der Wasserkraft- und Erzeugungsanlage Liebnitzmühle in Richtung Einspeisung von elektrischer Energie ins öffentliche Netz von der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG auf die SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH überbunden.

- 5.2. Die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, erklärt ausdrücklich, die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle (elektrische Erzeugungsanlage), WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, samt maschinellen Einrichtungen und elektrische Leitungsanlagen, Zubehör zu kennen, ausführlich besichtigt zu haben und auch in Unterlagen betreffend der Stromproduktion aus dieser Wasserkraftanlagen sowie in die Wasserrechtsakte der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya betreffend der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle Einsicht genommen zu haben, sohin unter Berücksichtigung der Wasserführung der Deutschen Thaya die Möglichkeiten der Erzeugung elektrischer Energie zu kennen. Die Vertragsparteien halten übereinstimmend unter Hinweis auf Vertragspunkt I. und II. dieses Vertrages fest, dass die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle derzeit über keine Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) verfügt, daher derzeit an sich unter Berücksichtigung des Nationalen Gewässerbewirtschaftungsplanes 2021 sowie des NÖ Sanierungsprogrammes 2012 sich nicht in einem bedungenen Zustand gemäß § 1117 ABGB für die Bestandgabe einer Wasserkraftanlage befindet. Die Vertragsparteien halten allerdings übereinstimmend fest, dass deshalb der gegenständliche Vertrag, vor allem mit den Regelungen im Vertragspunkt II., III., IV., abgeschlossen wurde, daher SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH diesbezüglich ein vorzeitiges Auflösungsrecht dieses Vertrages gemäß Punkt III./3.4. lit. b) nicht geltend machen kann.

Die Vertragsparteien vereinbaren auch, dass betreffend des Zustandes der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle samt dazugehörigen maschinellen Einrichtungen (Turbinen, Generatoren) und elektrische Leitungsanlagen, sonstigen Zubehör sowie des wirtschaftlichen Ertrages aus dieser Wasserkraftanlage Liebnitzmühle jedwede Gewährleistung ausgeschlossen wird. Die Vertragsparteien verweisen darauf, dass bei Umsetzung der Regelungen gemäß Punkt II., IV./4.1. dieses Vertrages für die Errichtung und Betrieb inklusive Änderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk Waidhofen an der Thaya, einer elektrizitätsrechtlichen Erzeugungsanlage aus erneuerbarer Energiequelle dann die notwendigen verwaltungsbehördlichen Bewilligungen für den Betrieb vorliegen und sich die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle rechtlich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet.

5.3. SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH als Bestandnehmerin trifft während der gesamten Vertragsdauer für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, insbesondere nach Errichtung der Abänderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, wie Fischwanderhilfe (Fischaufstiegshilfe) u.a., die Verpflichtung, auf eigene Kosten die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle (elektrizitätsrechtliche Erzeugungsanlage) zu warten, instand zu halten sowie die notwendigen Erneuerungs- aber auch Anpassungsmaßnahmen, allenfalls Erweiterungsmaßnahmen vorzunehmen. In diesem Sinne trifft auch anstelle der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG als Bestandgeberin und Wasserberechtigte die SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH als Bestandnehmerin die wasserrechtliche Instandhaltungsverpflichtung für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle im Anlagenbereich (inklusive Hochwasserschutzmaßnahmen) gemäß § 50 Wasserrechtsgesetz, aber auch zu Anpassungsmaßnahmen im Sinne der § 21a WRG sowie § 52 WRG, Anpassung an den Stand der Technik im Sinne der elektrizitätsrechtlichen Vorschriften, vor allem für maschinelle Einrichtungen und elektrische Leitungsanlagen, aber auch im Sinne naturschutzrechtlicher Bestimmungen. Für die Durchführung von solchen Arbeiten und Maßnahmen gelten die Regelungen in Vertragspunkt IV./4.1. dieses Vertrages sinngemäß. Sollten im Zusammenhang mit Wartungs-, Instandhaltungs-, Erneuerungs- und Anpassungsmaßnahmen u.a. Entschädigungsleistungen an Dritte, wie Fischereiberechtigter, zu zahlen sein, trifft diese Verpflichtung die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH. Die Instandhaltungs- und Wartungsverpflichtung beinhaltet auch die Verpflichtung der Bestandnehmerin, maschinelle Einrichtungen, wie Turbine, Generatoren, oder elektrische Leitungsanlagen bei gänzlicher Unbrauchbarkeit durch neue maschinelle Einrichtungen bzw. elektrische Leitungsanlagen auf eigene Kosten zu ersetzen. -----

Werden während der Vertragsdauer von den zuständigen Behörden gegen die Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, Verfahren nach den Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes, NÖ Naturschutzgesetz 2000 sowie elektrizitätsrechtlicher Bestimmungen (wie NÖ ElWG 2005) in Ansehung der Wasserkraftanlage (elektrische Erzeugungsanlage) Liebnitzmühle eingeleitet, hat die Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, davon nachweislich zu verständigen und im Einvernehmen, jedoch auf Kosten der SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH als Bestandnehmerin, die diesbezüglichen Verfahren durchzuführen. Im Falle eines nicht positiven Ausgangs für den Betrieb der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle vereinbaren die Vertragsparteien, dass in einem solchen Fall auch auf Kosten der Bestandnehmerin Beschwerdebeschwerde an das zuständige Verwaltungsgericht zu erheben und ein verwaltungsgerichtliches Verfahren durchzuführen ist. Die auf Grund solcher Verfahren aufgetragenen Maßnahmen - welcher Art auch immer - für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle (inklusive maschineller Einrichtungen und Leitungsanlagen) hat auf jeden Fall die SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH auf eigene Kosten dann umzusetzen. Diese Regelungen gelten analog, wenn

Behörden gegen die Bestandnehmerin in Ansehung dieser Wasserkraftanlage Liebnitzmühle Verfahren einleiten, die Kosten dieser Verfahren gehen stets zu Lasten der Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH.

Werden im Bereich der Hotelanlage Liebnitzmühle, Liebnitz 38, weitere Hochwasserschutzmaßnahmen an der Deutschen Thaya verwaltungsrechtlich bewilligt und umgesetzt, hat die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, allfällige notwendige Änderungsmaßnahmen an der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle auf eigene Kosten umzusetzen, dies ohne Anspruch auf Entgeltsminderung.

- 5.4. Die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, ist verpflichtet, während der Vertragsdauer ständig die Wasserkraftanlage (elektrizitätsrechtlich: Erzeugungsanlage) Liebnitzmühle nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen und Bescheide zu betreiben und elektrische Energie zu erzeugen (Betriebspflicht). Lediglich während der Änderungsarbeiten an der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, wie Errichtung der Fischaufstiegshilfe (Fischwanderhilfe) u.a. gemäß Punkt II. und IV/4.1. dieses Vertrages, sowie während notwendiger Instandhaltungs-, Reparatur-, Anpassungsmaßnahmen und dergleichen gemäß Punkt V./5.3. dieses Vertrages kann vorübergehend die Wasserkraftanlage (elektrizitätsrechtlich: Erzeugungsanlage) Liebnitzmühle außer Betrieb genommen werden. Soweit gesetzlich vorgesehen, hat die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, davon die zuständigen Behörden zu verständigen, überdies in jedem Falle vorher die Bestandsgeberin, Hotel Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG,

Die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, hat während der Vertragsdauer die Wasserkraftanlage (elektrizitätsrechtlich: Erzeugungsanlage) Liebnitzmühle auf eigene Kosten und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers zu betreiben und zu führen.

- 5.5. Die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, trifft während der gesamten Vertragsdauer für die in Bestand genommene Wasserkraftanlage (elektrizitätsrechtlich: Erzeugungsanlage) Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, samt maschineller Einrichtungen (Turbine, Generatoren, etc.), elektrische Leitungsanlagen und sonstigen Zubehör die Verkehrssicherungspflichten, auch für die von ihr im Zusammenhang mit Wasserkraftanlage Liebnitzmühle mitbenützten Zugangswege. Im Zusammenhang mit der Verkehrssicherungspflicht wird festgehalten, dass vor allem im Zusammenhang mit dem Hotel- und Restaurantbetrieb und Gästen mit Kindern sowie alten, gebrechlichen Gästen der Verkehrssicherungspflicht eine erhöhte Bedeutung zukommt.

Bei bevorstehenden Elementarereignissen oder bei Elementar- und Naturereignissen selbst – wie 30-jährliches Hochwasser der Deutschen Thaya und höher – ist die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, verpflichtet, der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG als Bestandgeberin ihre Maßnahmen zum Zwecke des Hochwasserschutzes unverzüglich mitzuteilen und Sorge zu tragen, dass der Hotel- und Restaurantbetrieb des Hotels Liebnitzmühle samt deren Gästen und Mitarbeiter*innen soweit als möglich nicht gefährdet wird. -----

- 5.6. Bei Beendigung des gegenständlichen Vertrages – aus welchen Gründen auch immer – ist die Wasserkraftanlage (elektrizitätsrechtlich: Erzeugungsanlage) Liebnitzmühle, WT 895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, samt maschinellen Einrichtungen (wie Turbinen, Generatoren etc.), elektrische Leitungsanlagen und sonstiges Zubehör von der Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, unter Berücksichtigung der ortsüblichen Abnutzung gebrauchsfähig zurückzustellen, wobei davon die Vertragsparteien dann die zuständigen Behörden sowie Verteilernetzbetreiber zu verständigen haben. Mit der Übergabe gehen auch sämtliche Änderungsarbeiten gemäß Punkt II. und IV./4.1, wie Fischwanderhilfe, Fischaufstiegshilfe u.a. sowie sonstige Änderungs-, Anpassungsmaßnahmen und dergleichen sowie ersetzte maschinelle Einrichtungen, Leitungen etc. (siehe Vertragspunkte V./5.3., VII./7.6.) entschädigungslos in das Eigentum der Bestandgeberin und Wasserberechtigten, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, über. Im Übrigen sind entsprechende Netzzugangsverträge für die Einspeisung elektrischer Energie in das öffentliche Verteilernetz mit dem zuständigen Verteilernetzbetreiber von der Bestandnehmerin auf die Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, zu überbinden. -----

Sollte das Vertragsverhältnis vorzeitig aus einem wichtigen Grund gemäß Punkt III./3.4. lit. a), der überdies zum Erlöschen des Wasserrechtes (Wasserbenutzungsrechtes) für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle und/oder Stilllegung/Schließung der Erzeugungsanlage WKA Liebnitzmühle führte, beendet werden, hat in diesem Falle die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, auch die Kosten für die dann von der Wasserrechtsbehörde vorgeschriebenen letztmaligen Vorkehrungen gemäß § 29 WRG sowie sonstige vorgeschriebenen Maßnahmen der Naturschutzbehörde zu tragen. -----

Sollte das Vertragsverhältnis innerhalb von 20 Jahren (in Worten zwanzig Jahren) nach Vertragsbeginn (siehe Vertragspunkt III./3.3.) vorzeitig aus einem wichtigen Grund, den ausschließlich die Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, verschuldete (siehe Vertragspunkt III./3.4. lit. b), beendet worden sein, hat in diesem Falle abweichend von dieser Regelung die Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG,

der Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, eine Entschädigung für die Herstellung der Abänderungsmaßnahmen gemäß Punkt II. und IV./4.1. dieses Vertrages in der Höhe der Hälfte der gesamten Errichtungskosten (ohne Umsatzsteuer) abzüglich erhaltener Subventionen/Förderungen von dritter Seite und abzüglich einer anteiligen jährlichen Abschreibung für Abnutzung (AfA) für eine Nutzungsdauer von 30 (in Worten: dreißig) Jahren zu bezahlen, wobei dieser Entschädigungsbetrag binnen 6 (in Worten: sechs) Monaten nach vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses zur Zahlung fällig ist. Verzugszinsen betragen in einem solchen Fall 6 % p.a. -----

- 5.7. Der Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, ist es nicht gestattet, im Anlagenbereich der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle samt zur Mitbenutzung überlassenen Zufahrtswege und sonstige Wege Abfall inklusive Altöl im Sinne der abfallwirtschaftsrechtlichen Bestimmungen zu deponieren. Die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, hat während der Vertragsdauer Rechengut sowie jedweden sonstigen Abfall inklusive Altöl ordnungsgemäß auf eigene Kosten nach Maßgabe abfallwirtschaftsrechtlicher Bestimmungen im weiteren Sinn zu entsorgen. -----
- 5.8. 3 (drei) Jahre vor Ablauf des gegenständlichen Wasserrechtes (Wasserbenutzungsrechtes) für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT 895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, wird die Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, einen Antrag auf Wiederverleihung des Wasserrechtes für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle bei der Wasserrechtsbehörde einbringen, allenfalls verbunden mit weiteren Anträgen an die Naturschutz- und Elektrizitätsbehörde. Diesbezüglich ist die Bestandnehmerin verpflichtet, der Bestandgeberin sämtliche erforderlichen Messdaten und dergleichen der letzten 5-10 Betriebsjahre für die Erarbeitung des entsprechenden Projektes betreffend Wiederverleihung des Wasserbenutzungsrechtes u.a. zur Verfügung zu stellen, ebenso aktuelle Bestandspläne, Beschreibung der maschinellen Einrichtungen und dergleichen. Im Übrigen hat auch die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, die Bestandgeberin in diesen Verfahren zu unterstützen, so dass nach Vertragsende (siehe Vertragspunkt III.) die Bestandgeberin die Wasserkraftanlage (elektrizitätsrechtlich: Erzeugungsanlage) Liebnitzmühle wieder selbst betreiben kann (sofern nicht mittels schriftlichen Nachtrag eine Verlängerung dieses Vertrages vereinbart wurde, siehe Punkt III./3.6. dieses Vertrages). -----

VI.

- 6.1. Die Vertragsparteien halten übereinstimmend fest, dass für die Betreuung der vertragsgegenständlichen Wasserkraftanlage Liebnitzmühle durch die Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, derzeit nur ein

Dienstnehmer teilweise eingesetzt wurde, überwiegend für den sonstigen Hotel- und Restaurantbetrieb der Bestandgeberin als Dienstnehmer tätig ist. Die Vertragsparteien halten daher im Sinne der §§ 3ff AVRAG fest, dass keine Dienstverhältnisse aus Anlass dieses Vertrages von der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG auf die SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH übergehen, der eine Dienstnehmer wird zur Gänze in anderen Bereichen der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG als Dienstnehmer verwendet werden.

- 6.2. Nach Rechtsbelehrung über die Bestimmungen der §§ 934f ABGB sowie § 351 UGB vereinbaren die Vertragsparteien, die Anwendung der Bestimmungen der §§ 934f ABGB (Schadloshaltung wegen Verkürzung über die Hälfte) ausdrücklich auszuschließen. Die Vertragsparteien erklären auch diesbezüglich, dass sie sich über den Wert der Leistung und Gegenleistung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und deren Angemessenheit im Klaren sind.
- 6.3. Die Vertragsparteien erklären auch, Rechtsbelehrung über die Bestimmungen der §§ 14, 16, 21 Bundesabgabenordnung sowie § 67 ASVG, insbesondere 67 Abs. 9 ASVG, erhalten zu haben. Die Vertragsparteien erklären auch, den gegenständlichen Vertrag mit ihren jeweiligen Steuerherstern im Hinblick auf steuerliche Rechtsfolgen jedweder Art besprochen und diesbezüglich Rechtsbelehrung erhalten zu haben.
- 6.4. Die Vertragsparteien erklären nach Rechtsbelehrung über die Bestimmungen der §§ 871ff ABGB ausdrücklich auf die Anfechtung dieses Vertrages aus dem Titel Irrtum zu verzichten.

VII.

- 7.1. Der Bestandnehmerin ist jede gänzliche oder teilweise Unterbestandgabe sowie sonstige Überlassung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle samt Einrichtungen und Leitungsanlagen an Dritte untersagt.
- 7.2. Der gegenständliche Vertrag geht auf Seiten der Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG als Bestandgeberin auf den jeweiligen Rechtsnachfolger im Wasserrecht (Wasserbenutzungsrecht) für die Wasserkraftanlage Liebnitzmühle WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya und der diesbezüglichen Betriebsanlage über.
- 7.3. Jede Rechtsnachfolge sowie Weitergabe (Überbindung) des gegenständlichen Bestandvertrages auf Seiten der SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH als Bestandnehmerin bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG. Letztgenanntes gilt auch

für den Fall der Gesamtrechtsnachfolge in Form einer Verschmelzung, Umwandlung im Sinne des Umwandlungsgesetzes und dergleichen, in diesen Fällen jedoch nur dann, wenn an der neuen Gesellschaft als Bestandnehmerin eine Änderung in den Gesellschaftsverhältnissen von mehr als 30 % (in Worten: dreißig Prozent) am Gesellschaftskapital erfolgt und die neuen Gesellschafter mittelbar oder unmittelbar im Wettbewerb (Konkurrenz) mit der Bestandgeberin stehen. Wird ohne schriftliche Zustimmung der gegenständliche Vertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge oder aber im Wege einer Einzelrechtsnachfolge (wie Unternehmenskaufvertrag – Asset Deal, Einbringungen etc.) an Dritte übertragen bzw. weitergegeben, ist die Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, zur vorzeitigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund berechtigt.

Gleiches gilt für einen Wechsel im Bereich der Gesellschafter der SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, wenn der Gesellschafterwechsel innerhalb von 2 Jahren eine Änderung in den Gesellschafterverhältnissen von mehr als 30 % (in Worten: dreißig Prozent) des Stammkapitals ausmacht und die neuen Gesellschafter mittelbar oder unmittelbar im Wettbewerb (in Konkurrenz) mit der Bestandgeberin stehen. Die vorhin erwähnten Regelungen gelten analog.

7.4. Für den Fall, dass die Bestandgeberin, Hotel Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, endgültig ihre Hotel- und Restaurantanlage Liebnitzmühle schließt und dann innerhalb von 2 (zwei) Jahren ihre Liegenschaft EZ 84, Katastralgemeinde 21020 Liebnitz, Bezirksgericht Waidhofen an der Thaya, mit der darauf befindlichen Hotelanlage Liebnitz 38 samt der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk der Bezirkshauptmannschaft Waidhofen an der Thaya, und dem diesbezüglichen Wasserrecht verkauft, wird für diesen Fall der Bestandgeberin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe der §§ 1072f ABGB an dieser Liegenschaft samt Wasserkraftanlage Liebnitzmühle gemäß dem § 1072 ABGB eingeräumt, wobei die Einlösungsfrist mit 2 (zwei) Monaten vereinbart wird. Festgehalten wird, dass dieses Vorkaufsrecht nur für diesen Verkaufsfall eingeräumt wird, in all den anderen Fällen nicht. Das Vorkaufsrecht ist auch nicht grundbucherlich einzuverleiben.

7.5. Der Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, bedarf zu jeder weitergehenden Änderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle, WT-895 des Wasserbuches für den Verwaltungsbezirk Waidhofen an der Thaya, samt maschineller Einrichtungen, Leitungsanlagen und dergleichen über die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen hinaus, wie beispielsweise neuerliche Änderung des Stauzieles, Erhöhung der Steinrampe als Wehranlage, Änderung der Turbine und dergleichen, der schriftlichen Zustimmung der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG. Mit dem Ansuchen um Zustimmung zu einer solchen weiteren (freiwilligen) Änderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle sind Projektunterlagen und sonstige Informationen

vorzulegen. Bei Erteilung der Zustimmung zu solchen weitergehenden (freiwilligen) Änderungsmaßnahmen haben die Vertragsparteien im Einvernehmen – allenfalls im Namen der Bestandgeberin –, jedoch stets auf Kosten der Bestandnehmerin, SHIP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, die behördlichen Bewilligungen einzuholen, die freiwilligen Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen sind ausschließlich auf Kosten der Bestandnehmerin, SHIP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, durchzuführen, sofern nicht ausnahmsweise vorher schriftlich Abweichendes vereinbart wird. -----

VIII.

- 8.1. Beide Vertragsparteien erklären an Eides statt, eine Personengesellschaft bzw. eine Kapitalgesellschaft jeweils mit dem Sitz in Österreich und Gesellschaftern zu sein, die österreichische Staatsbürger bzw. Bürger der Europäischen Union oder wiederum Gesellschaften mit dem Sitz in Österreich und Gesellschaftern als österreichische Staatsbürger bzw. Bürger der Europäischen Union, sowie Deviseninländer zu sein. -----
- 8.2. Beide Vertragsparteien erklären an Eides statt, dass ihre zu Vertretung befugten Organe, aber auch unmittelbare oder mittelbare Gesellschafter als Personen nicht politisch exponiert sind auch nicht einer politisch exponierten Familie angehören oder politisch exponierten Kreisen nahestehen (§§ 8a ff RAO). -----
- 8.3. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich Rechtsbelehrung über die Bestimmung zur Bekämpfung der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung erhalten zu haben. SHIP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH erklärt diesbezüglich, die finanziellen Mitteln für die Projektierung des wasser- und naturschutzrechtlichen Projektes (Sanierungsprojekt) für die Abänderung der Wasserkraftanlage Liebnitzmühle gemäß Punkt II. dieses Vertrages sowie die diesbezüglichen Errichtungskosten für diese Änderungsmaßnahmen gemäß Vertragspunkt IV./4.1 aus Mitteln der Gesellschaft, Gesellschafterzuschüssen sowie Kredite von Kreditinstituten mit dem Sitz in Österreich oder im Bereich der Europäischen Union zu finanzieren. -----
- 8.4. Die Vertragsparteien bestätigen die entsprechenden Informationen gemäß den Art. 13, 14 DS-GVO (auch im Zusammenhang mit der Datenschutzerklärung des Vertragserrichters) erhalten zu haben und erklären ihre ausdrückliche Zustimmung, dass im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages und deren weiteren Durchführung personenbezogene Daten sowie Daten ihrer Unternehmen (als Personengesellschaften, juristische Person) beim Vertragserrichter Rechtsanwalt Dr. Peter Krömer, 3100 St. Pölten, elektronisch verwahrt und verarbeitet werden, ebenso im Zusammenhang mit diversen behördlichen Verfahren sowie Erstellung eines Nachtrages (siehe Vertragspunkt III.) Behörden und Gerichten weitergegeben werden. -----

IX.

- 9.1. Soweit im gegenständlichen Vertrag keine Regelungen getroffen sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Anwendung österreichischen Rechts ist vereinbart.-----
- 9.2. Die Rechtsgebühr für den gegenständlichen Vertrag im Sinne des Gebührengesetzes trägt die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, die eine der Bestandgeberin vorgeschriebene Rechtsgebühr auch dieser zu ersetzen hat. Für die Kosten der Vertragserrichtung hat die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH, der Bestandgeberin, Hotel-Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, einen Kostenbeitrag von EUR 7.700,-- (in Worten Euro siebentausendsiebenhundert) zzgl. 20 % Umsatzsteuer zu leisten. Im Übrigen trägt jede Partei die Kosten für die eigene Rechts- und Steuerberatung. Die Kosten für die Errichtung des Nachtrages gemäß Punkt III. dieses Vertrages samt grundbücherlicher Durchführung trägt ausschließlich die Bestandnehmerin, SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH.-----
- 9.3. Die Vertragsparteien halten übereinstimmend fest, dass die Vertragserrichtung durch Herrn Dr. Peter Krömer, Rechtsanwalt, Riemerplatz 1, 3100 St. Pölten, erfolgte, der ausschließlich die Bestandgeberin, Hotel Restaurant Liebnitzmühle GmbH & Co KG, beraten und vertreten hat.-----
- 9.4. Die Vertragsparteien vereinbaren für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag inklusive die Anfechtung dieses Vertrages selbst die jeweils sachlich und örtlich für 3820 Raabs an der Thaya zuständigen ordentlichen Gerichte.-----
- 9.5. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. ---
- 9.6. Der gegenständliche Vertrag wird in dreifacher Ausfertigung errichtet, wovon jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält, die 3. Ausfertigung dient der Gebührenanzeige im Sinne des Gebührengesetzes für das Finanzamt Österreich.-----

Raabs an der Thaya, am 27.10.21

Hotel-Restaurant Liebnitzmühle
GmbH & Co KG

SHP Entwicklungs- und BeteiligungsgmbH
Hochstrasse 50
3033 Garschitz-Loosfeldorf
Dr. Peter Krömer

23

2.20 Dienstbarkeit TZ 4640/2001



ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. HERWIG REILINGER
BAHNHOFSTRASSE 4
1430 WAIDHOFEN AN DER THAYA
TEL. 02842-45196 FAX 02842-52398-30 BVM 0034298
e-mail: herwig.reilinger@notar.at

Dr. R./Di.

Kopie

4640/01

18. JUNI 2001
700 407 10/16



DIENSTBARKEITSBESTELLUNGSVERTRAG

welcher zwischen:

- a) Herrn Dipl.-Ing. Dr. Franz FRIEDREICH, geb. 06.05.1951, Architekt, wohnhaft in 3822 Karlstein an der Thaya, Raabser Straße 9,

einerseits, und

- b) der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 3820 Raabs an der Thaya, Hauptstraße 5, vertreten durch die endesgefertigte Repräsentanz,

andererseits,

abgeschlossen wurde, wie folgt:

I

Ob der Liegenschaft EZ. 107 im Grundbuch der KG. 21020 Liebnitz u.a. mit dem Grundstück 348 LN ist das Eigentumsrecht für Friedreich Franz Dipl.-Ing. Dr., geb. 1951-05-06, zur Gänze einverleibt.

Ob der Liegenschaft EZ. 119 im Grundbuch der KG. 21020 Liebnitz mit dem Grundstück 347 Baufläche(Gebäude/begrünt) ist

- das Eigentumsrecht für Friedreich Franz Dipl.-Ing. Dr., geb. 1951-05-06, zur Gänze,
- das Baurecht bis 2033-06-28, Baurechtseinlage EZ. 120, einverleibt.

Ob der Baurechtliegenschaft EZ. 120 im Grundbuch der KG. 21020 Liebnitz ist das Eigentumsrecht für die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung zur Gänze einverleibt.

II

Herr Dipl.-Ing. Dr. Franz Friedreich räumt hiemit für sich, seine Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des Grundstückes 348 LN, vorgetragen ob der Liegenschaft EZ. 107 im Grundbuch der KG. 21020 Liebnitz, der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum und Besitz der Baurechtliegenschaft EZ. 120 im Grundbuch der KG. 21020 Liebnitz das Recht ein, gemäß dem angeschlossenen Lageplan auf dem Grundstück 348 LN der KG. 21020 Liebnitz einen Flüssiggastank sowie die erforderlichen Gasleitungen und sonstigen diesbezüglichen technischen Einrichtungen zu errichten, diese Flüssiggasanlage zu betreiben, zu überprüfen, instandzuhalten, zu erneuern und umzubauen, alles das, was diese Arbeiten sowie den sicheren Bestand oder Betrieb dieser Flüssiggasanlage hindern oder gefährden kann, zu beseitigen und hierzu dieses Grundstück jederzeit durch die hierzu bestellten Personen zu betreten, über dasselbe Baustoffe und Baugeräte an- und abzuliefern und es, soweit notwendig und zweckmäßig, auch mit Fahrzeugen jeder Art zu befahren.

Weiters verpflichtet sich Herr Dipl.-Ing. Dr. Franz Friedreich für sich, seine Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des Grundstückes 348 LN der KG. 21020 Liebnitz in Ausübung dieser Dienstbarkeit gegenüber der Gemeinnützige Bau- und

- Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der vorgenannten Flüssiggasanlage
- a) den Bestand und den Betrieb der genannten Anlage samt allen Arbeiten und Vorkehrungen im obgenannten Umfang zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung der Anlage zur Folge haben könnte,
 - b) die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung rechtzeitig von beabsichtigten Arbeiten, durch welche die Anlage Schaden nehmen könnten, zu verständigen, damit diese (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung) eine Schutzaufsicht beistellen kann,
 - c) auf dem vorgenannten Grundstück auf einem Grundstreifen von 2 m an jeder Seite der technischen Einrichtungen und von 2 m beiderseits der Rohrleitungen ohne Zustimmung der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung keinerlei Aufgrabungen vorzunehmen bzw. Bauwerke jeder Art aufzuführen.

Die Einräumung des obigen Rechtes erfolgt ohne Gegenleistung und gilt bis zum Ende des Baurechts zugunsten der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung gemäß Baurechtsvertrag vom 2000-01-31, das ist der 28.06.2033.

Insoweit bei Vornahme der diesbezüglichen Arbeiten Schäden am dienenden Grundstück entstehen, hat die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung unverzüglich nach Fertigstellung der Arbeiten den früheren Zustand wieder herzustellen und, soweit dies nicht möglich sein sollte, den Schaden in barem zu ersetzen. Mangels einer Einigung über die Höhe des Schadenersatzes unterwerfen sich die Parteien einem Gutachten eines gerichtlich beideren Sachverständigen.

III.

Herr Dipl.-Ing. Dr. Franz Friedreich gibt seine ausdrückliche Zustimmung, dass ohne sein weiteres Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ. 197 im Grundbuch der KG. 21020 Liebnitz die Dienstbarkeiten im Umfang des Punktes II. dieses Vertrages für die Errichtung eines Flüssiggastanks sowie die erforderlichen Gasleitungen und sonstigen

diesbezüglichen technischen Einrichtungen zulasten des Grundstückes 348 LN und zugunsten der Baurechtsliegenschaft EZ. 120 im Grundbuch der KG. 21020 Liebnitz, dies gemäß Punkt II dieses Vertrages und dem angeschlossenen Lageplan einverleibt werden kann.

IV.

Herr Dipl.-Ing. Dr. Franz Friedreich erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

Die endesgefertigte Repräsentanz der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung bestätigt an Eides Statt, daß derselben zufolge ihrer Genossenschaftsstruktur Inländereigenschaft nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz und Deviseninländereigenschaft im Sinne der devisenbehördlichen Bestimmungen zukommt.

V.

Die Kosten der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages sowie die damit zusammenhängenden Gebühren trägt die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

VI.

Dieser Dienstbarkeitsbestellungsvertrag wird in einem Original errichtet, welches der Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung gehört. Für Herrn Dr. Dipl.-Ing. Franz Friedreich ist eine einfache Abschrift bestimmt.

Waidhofen an der Thaya, am 11.05.2001


6. 6. 1981

Waidhofen a. d. Thaya 08. Juni 2001



Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

[Handwritten signature]



BRZ: 715/2001 und BRZ: 842/2001

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Diplom-Ingenieur Doktor Franz FRIED-
REICH, geboren am 06.05.1951 (sechsten Mai neunzehnhunderteinundfünfzig), Architekt,
Raabser Straße 9, A-3822 Karlstein an der Thaya

Weiters bestätige ich die Echtheit der Zeichnung der Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-
genossenschaft "Waldviertel" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung mit
dem Sitz in Raabs an der Thaya durch Herrn Direktor Johann PAMPERL, Geschäftsführer,
Puchheimstraße 20, A-3820 Raabs an der Thaya, als Obmann und Herrn Prokurist Manfred
DAMBERGER, Angestellter, Wienings 28, A-3812 Groß-Siegharts, als Gesamtprokurist.

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung auf
Grund heute vorgenommenener Einsichtnahme in das Firmenbuch deren gemeinsame Zeich-
nungsberechtigung für die obgenannte unter FN 50537 w eingetragene Genossenschaft.

Waidhofen an der Thaya, am 08.06.2001 (achten Juni zweitausendeins)



[Handwritten signature]
Dr. Heinrich Reisinger
öffentlicher Notar

Grundriß einer Bezirkskommission für den
Wirkungsbereich der Bezirkssteuerkammer Rasthof/Thaya
am Sitz der Bezirkssteuermannschaft Waidhofen/Thaya
94/4-1536 Waidhofen am 21.11.2001

RE-Nr. 181112

Die Zustimmung zum vorstehenden Vertrag betreffend NO
Lohnen 1/2 107, Parz. 348, Ausmaß 2097 m² wird gemäß
§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 11 Abs. 6 des NO Grund-
verkehrssteuergesetzes 1989, Uebers 6800-2, erteilt.
Gemäß § 21 Abs. 1 liegt ein in Verbindung mit Paragraph 92 Nr.
10 der Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 2001 LGBl
1999 I, so hierfür eine Verwaltungsabgabe von 5 120 –
monatlich von 4 Wochen ab Zustellung dieses Bescheides
zu bezahlen.
Dieser Bescheid ist gemäß § 101 Abs. 4 AVG rechtskräftig.

Dr. Veronika
M. Gruber



Diese für die Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Waidhofen an der Thaya be-
stimmte und daher stempelfreie Kopie stimmt mit dem mir vorliegenden Original voll-
kommen überein.

Waidhofen an der Thaya, am 14.11.2001 (vierzehnten November zweitausendeins).



Dr. Veronika
(Dr. Veronika Gruber)
Bezirksgericht

KOPIE

	 180 180 180 180
NAME	ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN

1ASS NEHMEN! ALLE KOTEN PRÜFEN!

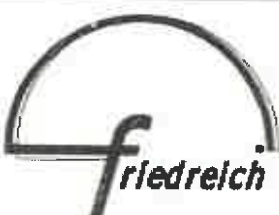
RENWOHNHAUS LIEBNITZ

PARZ.NR. 346, 347, 348 EZ 107

D HOHENPLAN	Geg.: O.K.	Datum: 21.11.2000
	Prot. Nr./Plannummer 97032-228/PP 1	
	Maßstab: 1:250	Plangröße: 0.23m'

OLIERPLAN

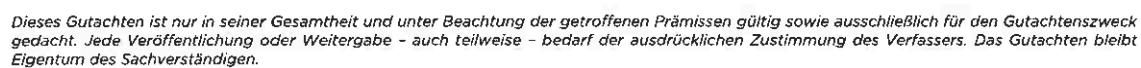
**ARHITEKT FRANZ W.
FRIEDREICH**
Städteplaner und beedeter Ziviltechniker
 Stein/Troya, Radseer Strasse 9
 1044 / 557-0 FAX: 02844 / 557-60
 e-mail: info@friedreich.com
 www.friedreich.com





1:250

[illegible]



3. GUTACHTEN

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften voraus. Vergleichbar sind solche Liegenschaften, die in den wertbeeinflussenden Parametern weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird eine Plausibilitätskontrolle durch Vergleich mit in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag durchgeführten Verkäufen nach entsprechender Berücksichtigung von Unterschiedsfaktoren herangezogen.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft zum Stichtag 02.03.2026. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, redlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Beim Ertragswertverfahren wird von nachhaltig erzielbaren Mieterträgen ausgegangen. Von den Roherträgen sind die so genannten Bewirtschaftungskosten, das sind im Wesentlichen die Kosten der laufenden Instandhaltung und das Mietausfallwagnis abzuziehen, um zum Jahresreinertrag zu gelangen. Dieser Reinertrag wird, was den Anteil des Grundes und Bodens betrifft, in Form einer ewigen Rente kapitalisiert, was den Gebäudeanteil betrifft, auf eine Zeitrente analog der üblichen Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert. Die Wahl des Zinssatzes erfolgt unter Berücksichtigung der Objektart, der Lage und der Mobilität der Investition.¹

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die am Realitätenmarkt erzielbaren Preise.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre, wobei ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen entstehen könnten, außer Acht zu lassen sind.

¹ Vgl. Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
Gutachtensnummer 25844126 3820 Liebnitz 38 Seite 189 von 198

3.1. Sachwert

3.1.1 Bodenwert

Üblicherweise werden Freigrundpreise aus Vergleichswerten abgeleitet. Zum Vergleich sind Grundstücke geeignet, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Dabei sind Vergleichspreise die älter als ca. 4 Jahre sind auszuschneiden. Zum Vergleich eignen sich auch Grundstücke die nicht im selben Gemeindegebiet liegen, sondern eine vergleichbare Lage aufweisen.

EZ 84 der KG 21020 Liebnitz

Mangels direkter Vergleichswerte für die Widmung Bauland-Sondergebiet Fremdenverkehr setzt der Sachverständige den ortsüblichen Quadratmeterpreis für Wohnbauland als wertbestimmende Referenz an.

GST 326/2 – Bauland-Sondergebiet – Fremdenverkehr und Grünland Sportstätte

Grundfläche	6682 m ²²
-------------	----------------------

Grundfläche Bauland	5707 m ²³
---------------------	----------------------

Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	22,00
---	-------

5707 x 22,00 = 125.554,00

Grundfläche Grünland	975 m ²⁴
----------------------	---------------------

Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	3,50
---	------

975 x 3,50 = 3.412,50

² Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchsatz und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchsatz.

³ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchsatz und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchsatz.

⁴ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchsatz und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchsatz.

GST 327 - Bauland-Sondergebiet - Fremdenverkehr

Grundfläche	2690 m ²⁵
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	22,00
2690 x 22,00 = 59.180,00	

GST 340/1 - Bauland-Sondergebiet - Fremdenverkehr

Grundfläche	1470 m ²⁶
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	22,00
1470 x 22,00 = 32.340,00	

GST 342 - Grünland

Grundfläche	2249 m ²⁷
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	3,50
2249 x 3,50 = 7.871,50	

GST 343 - Bauland-Sondergebiet - Fremdenverkehr und Grünland Gewässerflächen

Grundfläche	922 m ²⁸
-------------	---------------------

Grundfläche Bauland	309 m ²⁹
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	22,00
309 x 22,00 = 6.798,00	

Grundfläche Grünland	613 m ²¹⁰
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	3,50
613 x 3,50 = 2.145,50	

⁵ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchauszug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchauszug.

⁶ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchauszug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchauszug.

⁷ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchauszug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchauszug.

⁸ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchauszug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchauszug.

⁹ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchauszug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchauszug.

¹⁰ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchauszug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchauszug.

GST 344 - Bauland-Sondergebiet - Fremdenverkehr

Grundfläche	4050 m ²¹¹
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	22,00
4050 x 22,00 =	89.100,00

GST 345/2 - Grünland

Grundfläche	4010 m ²¹²
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	3,50
4010 x 3,50 =	14.035,00

EZ 107 der KG 21020 Liebnitz

GST 348

Grundfläche	2093 m ²¹³
-------------	-----------------------

Anteil Bauland-Wohngebiet, Sondergebiet-Energiev.	1693 m ²¹⁴
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	22,00
1693 x 22,00 =	37.246,00

Anteil Grünland	400 m ²¹⁵
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	3,50
400 x 3,50 =	1.400,00

ergibt Bodenwert gesamt	379.082,50 ¹⁶
-------------------------	--------------------------

¹¹ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchsatz und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchsatz.

¹² Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchsatz und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchsatz.

¹³ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchsatz und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchsatz.

¹⁴ Größe entspricht der groben Vermessung durch den SV

¹⁵ Größe entspricht der groben Vermessung durch den SV

¹⁶ Im Herstellungswert ist der Wert der Aufschließungskosten bereits berücksichtigt, diese wurden nicht außer Acht gelassen. Die im C-Blatt eingetragene Dienstbarkeit TZ 4540/2001 ist im Bodenwert berücksichtigt, sie stellt augenscheinlich keine Nutzungseinschränkung dar.

3.1.2. Gebäudewert

Haupthaus

Nettonutzfläche	
Kellergeschoß	150,00 m²
Erdgeschoß	402,49 m²
1. Obergeschoß	350,30 m²
2. Obergeschoß	350,30 m²
3. Obergeschoß	348,32 m²
Preis pro m² Kellergeschoß	1.500,00
Preis pro m² Erdgeschoß	2.500,00
Preis pro m² Obergeschoß	2.500,00
Ergibt Zwischensumme:	3.853.525,00
Fertigstellungsgrad 100 %	
Neuherstellungswert	3.853.525,00

Ehemalige Mühle

Nettonutzfläche	
Erdgeschoß und Obergeschoß	1.116,24 m²
Dachgeschoß	332,90 m²
Preis pro m²	2.500,00
Preis pro m² Dachgeschoß	2.300,00
Ergibt Zwischensumme:	3.556.270,00
Fertigstellungsgrad 100 %	
Neuherstellungswert	3.556.270,00

Lagerhalle

Nettonutzfläche	
Erdgeschoß	308,00 m²
Preis pro m² Erdgeschoß	800,00
Ergibt Zwischensumme:	246.400,00
Fertigstellungsgrad 100 %	
Neuherstellungswert	246.400,00

Halle GST 348

Nettonutzfläche	
Erdgeschoß	95,67 m²
Preis pro m² Erdgeschoß	1.400,00
Ergibt Zwischensumme:	133.938,00
Fertigstellungsgrad 100 %	
Neuherstellungswert	133.938,00

Neuherstellungswert gesamt 7.790.133,00

3.2. Ertragswert

Das Kleinwasserkraftwerk wirft im Moment aufgrund der notwendigen Investitionen (Fischaufstiegshilfe, etc.) keinen Ertrag ab, der Wert dieses Kleinwasserkraftwerks ist allerdings in der Findung des Liegenschaftszinses berücksichtigt.

Beherbergungsumsatz 2025 laut Bilanz

Beherbergungsumsatz: 507.183,56

Verpflegungsumsatz 2025 laut Bilanz

Verpflegungsumsatz: 732.144,73

Nebenerlöse 2025 laut Bilanz

Nebenerlöse: 90.169,93

Ermittlung des Betriebsergebnisses:

Jahresumsatz	1.329.498,22
- 10 % Wareneinsatz	132.949,82
- 45 % Personalaufwand	598.274,20
- 10 % Betriebsaufwand	132.949,82
- 4 % Steuern und Gebühren	53.179,93
- 3 % Verwaltung, Versicherung	39.884,95
- 4 % Werbung	53.179,93
- 1 % sonstiger Aufwand	13.291,98
Betriebsergebnis	305.784,59

Ermittlung des Jahresreinertrags

Jahresrohertrag/Jahresrohertrag	305.784,59
- Unternehmerlohn ¹⁷	63.000,00
- Instandhaltungskosten ¹⁸	77.901,33
Jahresreinertrag	164.883,26

Ertragswert der Liegenschaft

Jahresreinertrag	164.883,26
- Bewirtschaftungskosten ¹⁹	0,00
Liegenschaftsreinertrag	164.883,26
- Verzinsungsbetrag des Bodenwert ²⁰	26.535,78
Reinertrag der baulichen Anlagen	138.347,48
* Vervielfältiger ²¹	12.4090
Gebäudeertragswert	1.716.753,88
- rückgestauter Erhaltungsaufwand ²²	150.000,00
Zwischensumme	1.566.753,88
+ Bodenwert	379.082,50
Ertragswert der Liegenschaft	1.945.836,38

Ertragswert der Liegenschaft gerundet 1.946.000,00²³

3.3. Verkehrswert

Der der Norm entsprechende anzuwendende Ertragswert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, so dass keine Anpassung notwendig ist.

3.4. Zubehör

Alle Zubehöerteile sind zum anhaltenden fortdauernden Gebrauch eines Hotels bestimmt und können zur Hauptsache, der Führung eines Hotels, in Beziehung gebracht werden, demnach werden diese im Ertragswert berücksichtigt.

¹⁷ Annahme des Sachverständigen

¹⁸ 1,00 % der Neuherstellungskosten

¹⁹ Die Bewirtschaftungskosten sind bereits in der Ertragsrechnung berücksichtigt.

²⁰ € 379.082,50 * 7 % = 26.535,78

²¹ Der Vervielfältiger richtet sich nach dem Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 7,00 % und der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die wirtschaftliche Gesamtrestnutzungsdauer beträgt 30 Jahre. Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet. Dabei wird unterstellt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallene Jahresreinertrag während der Restnutzungsdauern unverändert bleibt.

²² siehe Pkt. 2.12. dieses Gutachtens

²³ Die Reallast TZ 647/2004 ist im Ertragswert berücksichtigt und dient als Hochwasserschutzmaßnahme.

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft
3820 Liebnitz 38
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 02.03.2026
gerundet € 1.946.000,00
in Worten. Euro einemillionneunhundertsechszundvierzigtausend

DER SACHVERSTÄNDIGE



für die Fachgebiete:
94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20;

4. ANMERKUNGEN

Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Unterlagen und erteilte Informationen

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist (diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Steuerliche Aspekte

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Ich empfehle jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Wir weisen darauf hin, dass nach den neuen Gesetzten bzgl. Immobilientransaktionen es zu dem Anfall von Ertragssteuern kommen kann.

Besichtigung

Ich empfehle jedem Interessenten vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt nach Terminvereinbarung selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu erwerben.

Gebäudezustand

Es konnten nur augenscheinliche Baumängel beschrieben werden.

Anmerkung Energieausweisvorlage

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen.