

An  
Land Niederösterreich,  
vertreten durch Amt der NÖ Landesregierung  
Abteilung Gebäude- und Liegenschaftsmanagement LAD3  
z.Hd. Dr. Christoph Reiter  
Landhausplatz 1  
3100 St. Pölten

und

NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.  
z.Hd. Mag. Peter Klingenstein  
Landhausplatz 1  
3100 St. Pölten

dr. peter urbanek  
dr. christian lind  
dr. bernd schmied  
dr. ulla reisch  
mag. josef gallauner, m.a.s.  
dr. martina haag  
dr. nora aburumieh, em  
mag. christian marchhart  
mag. robert steinacher  
mag. georg hampel  
dr. gabriela richter, ll.m.  
mag. gerhard stefan  
mag. regina krahofer, plm.  
mag. martin führer, ll.m., fh-ektor  
mag. katharina kahrer  
mag. daniela gartner  
mmag. sabrina hopfel  
mag. stephanie pšick-göls  
mag. slobodan matic

domgasse 2  
a-3100 st. pölten  
tel | 02742 | 351 550  
fax | 02742 | 351 550-5  
office.st.poelten@ulsr.at

landstraßer hauptstraße 1a, ebene 07, top  
09  
a-1030 wien  
tel | 01 | 212 55 00  
fax | 01 | 212 55 00-5  
office.wien@ulsr.at

göglstraße 11b  
a-3500 krems  
tel | 02732 | 484 600  
fax | 02732 | 484 610  
office.krems@ulsr.at  
www.ulsr.at

St. Pölten, am 5.12.2024  
NÖLan14/1  
Mag. RS/MK/  
Ansprechpartner:  
Mag. Robert Steinacher  
Sekretariat:  
Michaela Kalina/DW 116

## **Prüfung Nachtrag zum Übereinkommen vom 9.1.1934, BASOP/BAFEP St. Pölten**

Sehr geehrter Herr Dr. Reiter,  
sehr geehrter Herr Mag. Klingenstein!

Ich komme zurück auf Ihr Schreiben vom 21.11.2024 und darf dazu ausführen wie folgt:

### **1. Sachverhalt:**

Mit Vereinbarung vom 09.01.1934 hat das Bundesland Niederösterreich (Land) der Republik Österreich (Bund) die unentgeltliche Dienstbarkeit des Gebrauches an der im Eigentum des Landes stehenden Liegenschaft EZ 964 KG St. Pölten, einschließlich der darauf errichteten Gebäude (BASOP/BAFEP St. Pölten) eingeräumt. Gemäß § 6 dieser Vereinbarung hat sich der Bund verpflichtet sämtliche Erhaltungskosten für die vertragsgegenständlichen Objekte zu tragen. Überdies wurde dem Bund gemäß

§ 7 dieser Vereinbarung das Recht eingeräumt, Zu- und Erweiterungsarbeiten jeglicher Art im Rahmen des Zweckes dieses Übereinkommens vorzunehmen.

## **2. geplante Vorgehensweise:**

Nunmehr plant der Bund eine umfassende Sanierung und Erweiterung der bestehenden Gebäude. Der Bund wünscht jedoch aus organisatorischen Gründen- unter grundsätzlicher Aufrechterhaltung sämtlicher Bestimmungen der Vereinbarung vom 09.01.1934, insbesondere der Verpflichtung des Bundes zur Instandhaltung, dass sämtliche gegenständlichen Arbeiten vom Land als Liegenschaftseigentümer beauftragt werden. Im Gegenzug soll vereinbart werden, dass jegliche Kosten im Zusammenhang mit der umfassenden Sanierung und Erweiterung der Gebäude im Innenverhältnis vom Bund getragen werden.

## **3. vertragliche Umsetzung der in Punkt 2. dargestellten Vorgehensweise:**

Der vorliegende Entwurf des Zusatzübereinkommens zum Übereinkommen vom 09.01.1934 sieht vor, dass das Land die erforderlichen Erweiterungs- und Sanierungsarbeiten in eigenem Namen und auf eigene Rechnung gemäß den vom Bund freigegebenen Plänen durchführen lässt. Die Vereinbarung nimmt ausdrücklich Bezug auf das Übereinkommen aus dem Jahr 1934, wonach der Bund zur Erhaltung der Objekte verpflichtet ist und Umbau- und Erweiterungsarbeiten vornehmen darf. Es ist daher im Sinne der in der Vereinbarung vom 09.01.1934 enthaltenen Instandhaltungsregelung vorgesehen, dass der Bund dem Land sämtliche mit dem Bauvorhaben im Zusammenhang stehenden, externe Kosten zu ersetzen hat, sofern die Auftragsvergabe vom Bund genehmigt wurde. Die Intention des gegenständlichen Vereinbarungsentwurfes wird ausdrücklich dahingehend klargestellt, dass aus der Durchführung und Abwicklung der vertragsgegenständlichen Arbeiten für das Land durch den vereinbarten vollständigen Kostenersatz keine Kosten entstehen dürfen und durch den vorliegenden Vereinbarungsentwurf die mit Übereinkommen vom 09.01.1934 normierten Rechte und Pflichten grundsätzlich nicht abgeändert werden sollen.

Hinsicht des vom Bund zu leistenden vollständigen Kostenersatzes sieht Pkt III. des Vereinbarungsentwurfes vor, dass einerseits eine Fixzahlung durch den Bund zu leisten ist, welche in Form von 2 Teilzahlungen, zum einen i.H.v 10 % der vorläufig anrechenbaren Kosten am 1.9.2025 bzw. 1.6.2026 (2 Raten) zu erfolgen hat, andererseits nach Abschluss des Bauvorhabens eine Endabrechnung auf Basis der tatsächlich angefallenen Kosten stattzufinden hat.

Weiters sind jährliche (gleichbleibende) Zahlungen über einen Zeitraum von 10 Jahren im Ausmaß von 90 % der vorläufigen anrechenbaren Kosten vorgesehen. Die Anpassung der jährlichen Zahlungen erfolgt einmalig nach Vorliegen der vorläufigen anrechenbaren Kosten auf Basis des dann gültigen marktkonformen Fixzinssatzes gemäß eines vom Land einzuholen Angebotes.

Das Land ist grundsätzlich berechtigt seine obigen Ansprüche auf Kostenersatz an Dritte abzutreten.

In den Gewährleistungsbestimmungen des Punktes IV des Entwurfes der Zusatzvereinbarung ist vorgesehen, dass allfällige Ansprüche gegenüber den vom Land mit der Ausführung beauftragten Unternehmen grundsätzlich durch das Land als Auftraggeberin geltend zu machen sind, jedoch externe Kosten im Zusammenhang mit der Wahrnehmung dieser Ansprüche als anrechenbare Kosten vom Bund zu ersetzen sind, sofern diese angemessen und für die zweckentsprechende Rechtsverfolgung notwendig waren. Diese Kosten sind in der Endabrechnung zu berücksichtigen. Sofern diese Kosten zu einem

späteren Zeitpunkt entstehen, sind diese zur Gänze vom Bund zu tragen und hält der Bund das Land diesbezüglich schad- und klaglos.

Es ist weiters vorgesehen, dass eine Haftung des Landes gegenüber dem Bund dem Grunde und der Höhe nach nur in dem Ausmaß besteht, aus dem Land Ansprüche aus den Beauftragungen gegenüber Dritten zustehen und diese Ansprüche vom Land gegenüber diesem Dritten auch erfolgreich geltend und einbringlich gemacht werden können.

Das Land haftet für schuldhaftes eigenes Handeln bzw. Unterlassen bis zur Übergabe bei grobem Verschulden unbeschränkt, bei leichter Fahrlässigkeit bis zur Höhe einer angemessenen Versicherung.

Die Geltendmachung von allenfalls bei Übergabe noch nicht bekannten Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen obliegt nach der Übergabe ausschließlich dem Bund.

In Punkt VI. des Vereinbarungsentwurfes ist vorgesehen, dass für den Fall des Anfallens von Rechtsgeschäftsgebühren diese zur Gänze vom Bund zu tragen sind und der Bund das Land diesbezüglich schad- und klaglos hält.

**4. Zusammenfassung:**

Durch den vorliegenden Vereinbarungsentwurf ist sichergestellt, dass für das Land aufgrund der getroffenen Kostenersatzregelungen (ausgenommen interner Verwaltungsaufwand) durch und im Zusammenhang mit dem Bauprojekt keine externen Kosten entstehen, welche nicht vom Bund ersetzt werden. Das Haftungsrisiko (abgesehen von eigenem schuldhaftem Handeln des Landes) ist minimiert.

Für allfällige Rückfragen stehe ich selbst verständlich jederzeit gerne zur Verfügung und verbleibe mit vorzüglicher Hochachtung

**urbanek | lind | schmied | reisch |**

Mag. Robert Steinacher RECHTSANWÄLTE OG

Sekretariat: Michaela Kalina/DW 116

Domgasse 2  
a-3100 st. pölten  
tel | 02742 | 351 550  
fax | 02742 | 351 550-5  
office.st.poelten@ulsr.at

wien|st.pölten|krams

