

Stand
22.04.2026

INFORMATIONSBROSCHÜRE VERGABEBEDINGUNGEN

2170 Poysdorf,
Oberer Markt 7-9 bzw.
Laaer Straße 2-4

Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.

Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten



1. LIEGENSCHAFTSDATEN

ADRESSE: Oberer Markt 7-9 bzw. Laaer Straße 2-4, 2170 Poysdorf
BEZIRKSGERICHT: Mistelbach
GRUNDBUCH: 15124 Poysdorf (Beilage.8)
EINLAGEZAHL: 2763
GRUNDSTÜCKSNR: 592
EIGENTÜMERIN: Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.
FLÄCHE GRUNDSTÜCK: 1.313 m²

2. LAGEBESCHREIBUNG

Poysdorf liegt im nördlichen Weinviertel rund 60 km nordöstlich von Wien und ist über die Nordautobahn A5 sowie die B7 gut erreichbar. Eine zusätzliche Verkehrsanbindung besteht über den Bahnhof Poysdorf mit Regionalzugverbindungen Richtung Mistelbach und Znojmo sowie durch mehrere regionale Buslinien.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich zentral in Poysdorf am Oberen Markt 7–9 bzw. an der Laaer Straße 2–4 in ruhiger, urbaner Lage. Das ebene, nahezu rechteckige Grundstück liegt in einem gepflegten Stadtgebiet mit ausgebauter Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung, Geschäftslokalen und öffentlichen Einrichtungen. Nahversorger, Apotheke, medizinische Versorgung, Gastronomie sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig bzw. im Stadtgebiet vorhanden. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten die umliegenden Weingärten sowie Rad- und Wanderwege.

3. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUBARKEIT

Die Liegenschaft liegt im Bauland-Kerngebiet (Grundstücksnummer 592, Beilage.7).

Wir empfehlen, die konkreten Auswirkungen/Abstimmung Ihrer geplanten Maßnahmen auf die Bebaubarkeit der Liegenschaft mit einem Ziviltechniker zu erörtern.

Das Grundstück ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenkataster verzeichnet.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die gegenständliche Liegenschaft weist folgende Anschlüsse auf:

Trinkwasser: örtliches Wassernetz
Abwasser: örtliches Kanalnetz
Energieversorgung: örtliches Strom- und Gasnetz
Telekommunikation: Telefon

Zur genauen Abklärung der Situation in Bezug auf die vorhandenen Anschlüsse bzw. allfällige Erweiterungsmöglichkeiten empfehlen wir Kontakt mit der Stadtgemeinde Poysdorf aufzunehmen.

5. BESTAND

Das Hauptobjekt, erbaut 1984–1986, diente bis vor Kurzem als Landwirtschaftliche Fachschule und soll nun verwertet werden. Es umfasst Keller, Erdgeschoß, 1. und 2. Stock. Das Gebäude besteht aus Stahlbeton mit Vollwärmeschutz und Eternitdach, das 2008 umfassend erneuert wurde (inkl. Dämmung, Fenster, Gaupen, Blitzschutz). Das angrenzende Internat (Baujahr 1954) verfügt über Erdgeschoß, drei Obergeschoße, Ziegelmauerwerk und Satteldach. Der Innenhof ist gepflastert und ausgestattet. (Bestandspläne pdf und dwg, Beilagen 5 und 6). Der bestehende Mietvertrag mit dem Land NÖ wird mit dem Stichtag der Übergabe beendet.

Ein Energieausweis wird bei Bedarf vor Veräußerung übergeben. Es gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz gemäß § 7 EAVG als vereinbart.

6. ERWERBSMÖGLICHKEITEN UND NACHNUTZUNGSSKONZEPT

Ziel der Verkäuferin ist ausschließlich der Verkauf (und nicht die Einräumung eines Baurechtes oder sonstiger Verträge, die zur Nutzung der Liegenschaft berechtigen) der gegenständlichen Liegenschaft sowie die Sicherstellung der Umsetzung einer den Ortskern stärkenden Nachnutzung durch den Erwerber der Liegenschaft, die jedenfalls die Unterbringung einer Polizeistation im Erdgeschoß, beinhalten soll.

Parallel zum Verkaufsprozess läuft derzeit ein vom Bundesministerium für Inneres geführtes Ausschreibungs- bzw. Interessentensuchverfahren (Beilagen 3 und 4) zur Anmietung von Flächen für die Polizeiinspektion Poysdorf, bei dem sich die Verkäuferin (Abgabe der Bewerbungsunterlagen für die erste Verfahrensstufe bis zum 24.4.2026) bewerben wird.

Der Käufer bzw. künftige Eigentümer verpflichtet sich, gemeinsam mit der Verkäuferin an der Ausarbeitung und Legung des Angebotes im Rahmen der laufenden Ausschreibung so mitzuwirken, dass die wirtschaftliche Verantwortung für das finale Angebot – insbesondere die Kalkulation und Festlegung eines marktfähigen und wirtschaftlich tragfähigen Mietpreises (EUR/m²) – ausschließlich beim Käufer bzw. künftigen Eigentümer liegt.

Das vom Bundesministerium für Inneres geführte Verfahren zur Anmietung von Flächen für die Polizeiinspektion Poysdorf ist mehrstufig aufgebaut. Die Verkäuferin und Bieter/künftiger Eigentümer werden einvernehmlich den geeigneten Zeitpunkt für den Bewerberwechsel in diesem Verfahren, festlegen,

Seitens der Stadtgemeinde Poysdorf wurde in Aussicht gestellt, im Falle der Unterbringung der Polizeiinspektion Poysdorf vier Stellplätze für die Polizeistation auf öffentlichem Gut unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Unabhängig vom Ausgang des Ausschreibungsverfahrens zur Anmietung durch die Polizeiinspektion ist der Käufer verpflichtet, die Liegenschaft zu den im Bieterverfahren angebotenen Konditionen zu erwerben. Ein allfälliger Nichtzuschlag im Zusammenhang mit der Polizeinutzung begründet kein Rücktritts- oder Anpassungsrecht in Bezug auf den Kaufvertrag.

Die Abgabe eines **Kaufanbots samt Nutzungskonzept** ist Voraussetzung für die Teilnahme am Verkaufsverfahren. Das Nutzungskonzept hat die beabsichtigte zukünftige Nutzung der Liegenschaft (z.B. Anzahl und Zielgruppe der allenfalls zu

errichtenden Wohnungen, Abbruch oder Sanierung, Umsetzung der Anforderungen des Anmietungsverfahrens des Bundes für eine Polizeistation....) textlich und planlich/bildlich darzustellen, ohne dabei jedoch eine Mindestplanungstiefe erfüllen zu müssen. Der Käufer bzw. künftige Eigentümer ist in der Wahl der baulichen Umsetzung frei; insbesondere ist ein Abbruch bestehender Baulichkeiten sowie eine Neuerrichtung im Rahmen der geltenden rechtlichen Vorgaben zulässig.

Vom Verkaufsverfahren ausgeschlossen sind Nutzungskonzepte, die mit öffentlichen Interessen einer gedeihlichen und nachhaltigen Ortskernentwicklung nicht vereinbar sind. Dies betrifft insbesondere Nutzungen als Asyl- oder Flüchtlingsunterkünfte, Glücksspielbetriebe sowie bordell- oder liebesgewerbliche Nutzungen oder vergleichbare Betriebsformen.

Angebote, die derartige Nutzungen vorsehen oder nicht ausschließen, scheiden aus dem Verfahren aus und werden nicht bewertet.

7. MINDESTPREIS – VERKEHRSWERT

Der **Mindestkaufpreis** für die Liegenschaft wird mit EUR 585.000,00 festgelegt. Eine Maklerprovision gelangt nicht zur Verrechnung. Die Verkäuferin wird die Liegenschaft umsatzsteuerfrei verkaufen.

8. BESTBIETERERMITTLUNG

Die für die Verkäuferin maßgebliche Richtlinie zur Verwertung von Landesliegenschaften sieht unter anderem die Berücksichtigung öffentlicher Interessen vor. In diesem Zusammenhang besteht bis zur Verwertung eine Abstimmung bzw. Kooperation zwischen der Verkäuferin, dem Land Niederösterreich und der jeweiligen Standortgemeinde hinsichtlich der künftigen Nutzung der Liegenschaft.

Voraussetzung für die Teilnahme an der Bewertung ist, dass der angebotene Kaufpreis zumindest den festgelegten Mindestverkaufspreis erreicht und dem Angebot ein Nutzungskonzept beigefügt ist. Die Abgabe eines Nutzungskonzepts ist zwingende Voraussetzung für ein gültiges Angebot; Angebote ohne Nutzungskonzept werden nicht berücksichtigt.

Als Zuschlagskriterien kommen der **angebotene Kaufpreis für den Erwerb der LFS** sowie das **vorgelegte Nutzungskonzept** zur Anwendung, wobei diese wie folgt gewichtet werden:

Angebotspreis für den Erwerb der LFS Poysdorf (maximal 70 Punkte):

Das höchste Angebot erhält die maximale Punkteanzahl von 70 Punkten. Alle weiteren Angebote erhalten eine im prozentuellen Verhältnis ihres Angebotspreises zum höchsten Angebotspreis entsprechend geringere Punkteanzahl.

Nutzungskonzept (maximal 30 Punkte):

Das Nutzungskonzept wird von einer aus mindestens drei fachkundigen Personen bestehenden Bewertungskommission beurteilt. Für das Nutzungskonzept können maximal 30 Punkte vergeben werden; gleichwertige Nutzungskonzepte erhalten die

gleiche Punkteanzahl. Bestbieter kann auch sein, dessen Nutzungskonzept 0 Punkte erhält, sofern der Mindestpreis geboten wird. Die Abgabe eines Nutzungskonzeptes ist jedoch Voraussetzung für ein gültiges Angebot.

Bewertet wird insbesondere die Plausibilität, Umsetzbarkeit und städtebauliche Verträglichkeit der dargestellten künftigen Nutzung der Liegenschaft im Einklang mit den Vorgaben dieser Informationsbroschüre.

Bestbieter der Ausschreibung ist jener Bieter, dessen Angebot durch Addition der für die Zuschlagskriterien Angebotspreis und Nutzungskonzept erzielten Punkte die höchste Gesamtpunkteanzahl erreicht.

9. VERKAUFSPROZESS

Kaufinteressenten werden ersucht, bis spätestens **19.05.2026, 12:00 Uhr** (einlangend) auf Grundlage des Entwurfs des Kaufvertrages der Verkäuferin ein verbindliches und unbedingtes Kaufangebot an die Verkäuferin per Post zu übermitteln oder persönlich abzugeben. Der beabsichtigte Verkauf erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Verkaufsausschreibung, die nicht dem Vergaberecht unterliegt. Es können nur bei folgender Stelle rechtzeitig eingelangte Angebote Berücksichtigung finden:

**Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.
z.H. Tobias Höllbacher, MSc
p. A. Hypogasse 1
3100 St. Pölten**

Weitere Auskünfte und Vereinbarung von Besichtigungen ausschließlich durch:

**Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.
Tobias Höllbacher, MSc
Tel (+43) (0) 5 90 910 3152, E-Mail: verkauf@noelig.at**

oder

**Mag. Florian Zuser
Tel (+43) (0) 5 90 910 3150, E-Mail: verkauf@noelig.at**

Das **geschlossene Kuvert** ist mit folgendem Vermerk: "**Anbot LFS Poysdorf - Das Kuvert ist nicht zu öffnen!**" zu versehen. Es ist ausschließlich das beiliegende Muster „Kaufangebot“ zu verwenden. Mit dem Angebot ist weiters zu übermitteln:

- a) Kopie eines amtlichen Lichtbildausweises bzw. bei juristischer Person Ausweiskopie des Geschäftsführers und des/der wirtschaftlichen Eigentümer
- b) Bei einer Käufergesellschaft: Bestätigung, dass der Kaufinteressent zum Abschluss des Kaufvertrages berechtigt ist, und diesbezüglich alle allfälligen erforderlichen Zustimmungen vorliegen; sowie
- c) vom Kaufinteressenten auf jeder Seite paraphierter Kaufvertragsentwurf.

Das Betreten der Liegenschaft bzw. des Gebäudes im Rahmen von **Besichtigungen** erfolgt nach vorheriger **Terminvereinbarung** und im **Beisein** der Verkäuferin.

Mit der Abgabe des Kaufangebots unterwirft sich der Kaufinteressent den Bedingungen in dieser Informationsbroschüre. Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, die Beibringung einer **Kaufpreissicherstellung** bis zu 10 % des Mindestkaufpreises in Form einer Bankgarantie durch den Bestbieter zu verlangen.

Der Verkäufer ist berechtigt, Interessenten, deren Kaufangebot verbesserungsfähige Mängel aufweist, die Möglichkeit einer Verbesserung binnen 7 Tagen einzuräumen; eine Änderung der Höhe des angebotenen Kaufpreises ist jedoch nicht zulässig (sofern nicht im Sinne der nachstehenden Regelungen im Bieterverfahren überhaupt eine Kaufpreisbesserung zugelassen wird). Nicht verbesserte Angebote bzw. Angebote, die trotz Verbesserung nach wie vor Mängel aufweisen, werden im weiteren Verkaufsprozess nicht berücksichtigt. Als nicht verbesserungsfähiger Mangel und somit zum Ausscheiden des Angebots führend, gilt die Unterschreitung des Mindestkaufpreises.

Aus allen rechtzeitig eingelangten, vollständigen und richtigen (d.h. verbindlichen und unbedingten) Angeboten wird sodann der Bestbieter (Meistbieter) ermittelt. Der Meistbieter wird festgestellt durch den Vergleich der angebotenen Kaufpreise.

Eine Nachverhandlungsmöglichkeit besteht nur bei zwei oder mehreren gleichwertigen Angeboten. Als gleichwertig gelten Angebote, die innerhalb einer Bandbreite von 10 % des Meistbotes liegen. Dem Bestbieter (Meistbieter) wird sodann unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung (innerhalb von 2 Monaten ab Abgabetermin) der Zuschlag erteilt.

Die Verkäuferin behält sich weiters das ausdrückliche Recht vor, den vorstehend beschriebenen Verkaufsprozess abzuändern, zu adaptieren oder zu beenden. Weiters ist die Verkäuferin berechtigt, Gespräche mit einem, mehreren oder allen Kaufinteressent(en) zu beenden. Ansprüche der Kaufinteressenten gegen die Verkäuferin aus dem Grund der Abänderung, Adaptierung oder (vorzeitigen) Beendigung des Verkaufsprozesses sind ausdrücklich ausgeschlossen.

10. INHALT DER INFORMATIONSBROSCHÜRE – HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die vorliegende Informationsbroschüre soll potenziellen Kaufinteressenten einen Überblick über die gegenständliche Liegenschaft verschaffen, und als Entscheidungsgrundlage für eine nähere Prüfung des Erwerbes der dargestellten Liegenschaft dienen.

Die in dieser Informationsbroschüre enthaltenen Angaben sind selektiv und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Änderungen und Anpassungen können jederzeit durchgeführt werden und es besteht keine Verpflichtung, allfällige Unrichtigkeiten, die erst nach Erstellung dieser Informationsbroschüre offenkundig werden, zu korrigieren. Kaufinteressenten wird daher geraten, professionellen Rat über die rechtlichen, finanziellen, steuerlichen und sonstigen Konsequenzen eines Liegenschaftserwerbes einzuholen und eine eigene Überprüfung und Analyse der kaufgegenständlichen Liegenschaft (z.B. die Einsichtnahme in Grundbuch, Flächenwidmungsplan, Bauakte, etc.) durchzuführen.

Diese Informationsbroschüre ist eine unverbindliche und freibleibende Einladung zur Angebotslegung. Es beinhaltet keine verbindliche Verpflichtung der Verkäuferin zur Veräußerung der Liegenschaft. Diese Informationsbroschüre ist nicht als Zusicherung (Gewährleistung) eines später allfällig abzuschließenden Kaufvertrages zu verstehen. Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler,

Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen der Verkäuferin für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Gewährleistungszusagen der Verkäuferin.

Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, den Verkaufsprozess jederzeit einseitig abzuändern oder von diesem ohne Angaben von Gründen Abstand zu nehmen, den Verkaufsprozess zu unterbrechen oder zu beenden bzw. keinen Kaufvertrag insbesondere, wenn die Genehmigung durch die zuständigen landesinternen Gremien nicht erlangt werden kann – zu schließen. Alle Änderungen des Verkaufsprozesses und/oder des Bestbieterverfahrens sowie Entscheidungen, das Bestbieterverfahren zu unterbrechen oder zu beenden, werden in geeigneter Form bekanntgegeben.

Sollte ein ermittelter Bestbieter – aus welchem Grund auch immer – wider Treu und Glauben die Kaufabwicklung vereiteln, sohin insbesondere den Kaufvertrag nicht fristgerecht unterfertigen, den Kaufpreis samt Nebenkosten nicht vollständig und fristgerecht erlegen bzw. unberechtigt einen Rücktritt vom Kaufgeschäft erklären, ist der Verkäufer berechtigt, umgehend ein allfälliges zweitbestes Angebot anzunehmen und vom vertragsbrüchigen Bestbieter jedenfalls den Kaufpreisausfall und die Bezahlung zusätzlich entstehender Verwertungskosten zu verlangen. Die Geltendmachung eines darüberhinausgehenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

Allfällige im Zusammenhang mit der Teilnahme am gegenständlichen Verkaufsprozess entstehenden Kosten, Aufwendungen oder Gebühren sind ausschließlich von den Kaufinteressenten selbst zu tragen. Die Verkäuferin haftet gegenüber Kaufinteressenten nicht für allfällige im Zusammenhang mit der Prüfung der Liegenschaft entstehende Kosten oder Gebühren. Dies gilt auch dann, wenn die Verkäuferin sich entscheiden sollte, den Verkaufsprozess zu ändern, zu unterbrechen oder vorzeitig abubrechen. Durch ihre Teilnahme an diesem Verkaufsprozess oder durch die Abgabe eines verbindlichen Angebots verzichten die Kaufinteressenten ausdrücklich auf die Geltendmachung von jeglichen Ansprüchen (insbesondere aus dem Titel des Schadenersatzes oder der Gewährleistung sowie auf den Ersatz frustrierter Aufwendungen).

Immobilienmakler, Berater oder sonstige im Auftrag Dritter handelnde Parteien können an diesem Verkaufsprozess nur teilnehmen, wenn sie den Namen ihres Auftraggebers bekanntgeben und das Auftragsverhältnis nachweisen. Eine Abgeber-Provision der Verkäuferseite ist ausdrücklich ausgeschlossen.

11. UNTERLAGEN/DOKUMENTE ZUR WEITEREN INFORMATION

Ergänzende Unterlagen/Dokumente als gesonderte Beilagen zu dieser Informationsbroschüre, welche den Interessenten auf Anfrage per E-Mail zur Verfügung gestellt können:

- 1) Kaufvertrag
- 2) Angebotsformular
- 3) BMI Veröffentlichung Interessentensuche
- 4) BMI Aufforderung zur Angebotslegung
- 5) Bestandspläne pdf
- 6) Bestandspläne dwg
- 7) Flächenwidmung

- 8) Grundbuchsauszug
- 9) Plan Netz Noe

12. ANZUWENDENDEN RECHT UND GERICHTSSTAND

Das Verkaufsverfahren wie auch ein allfällig abzuschließender Kaufvertrag unterliegen den Bestimmungen des österreichischen Rechts, dies unter Ausschluss seiner internationalprivatrechtlichen Kollisionsnormen und unter Ausschluss der Anwendbarkeit der Bestimmungen des UN-Kaufrechts. Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in St. Pölten.