

GEMEINDERAT

NIEDERSCHRIFT

über die am Freitag, dem 14.05.2021 stattgefundene **öffentliche Sitzung** des Gemeinderates im Haus der Generationen, Landstraße 8, 3426 Muckendorf.

Beginn: 17:30 Uhr

Ende: 18:28 Uhr

Vorsitzender:

Bürgermeister Hermann Grüssinger

Weiters anwesend:

Vizebgm. Harald Germann

GfGR Leopold Geiger

GfGR Alexander Homola

GR Ing. Mag. Werner Charvát

GR Josef Geiger

GR Markus Holzmann

GRin DI Bianca Germann

GR Ing. Harald Madl

GRin Heidrun Sdorra

GfGRin Barbara Vacha

GR Rudolf Heckermayer

GRin Iris Höller-Laber

GR Michael Dolezal

GR Josef Germann

GR Michael Hacaturoglu

GRin Johanna Nagl

Entschuldigt:

GR Gerhard Westermayer

GfGRin Brigitte Adler

Schrifführer: Johann Holzmann

1. Feststellen der Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister begrüßt die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Dringlichkeitsantrag

des Bürgermeisters, des Vizebürgermeisters und GfGR Leopold Geiger:

- „Errichtung Gehsteig Königstetter Straße, KG Wipfing“

Begründung siehe schriftlichen Anhang (Beilage 1)

Der Bürgermeister stellt den Antrag, diesen Dringlichkeitsantrag in die Tagesordnung unter TO-Punkt 3a in die Sitzung aufzunehmen.

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Dringlichkeitsantrag von GRin Johanna Nagl:

- „Antrag auf Gleichbehandlung unserer Gemeindebürger zu runden Geburtstagen und anderen Jubiläumseignissen“

Begründung siehe schriftlichen Anhang (Beilage 2)

Der Bürgermeister stellt den Antrag, diesen Dringlichkeitsantrag in die Tagesordnung der Sitzung aufzunehmen.

Dieser Antrag wird 2 Ja-Stimmen und 15 Gegenstimmen (WMW, SPÖ, Grüne) abgelehnt.

2. Genehmigung des Protokolls vom 26.03.2021

Das Protokoll der Sitzung vom 26.03.2021 wurde entsprechend der Gemeindeordnung erstellt und ausgefertigt.

Schriftliche Einwendungen gegen das Protokoll langten nicht ein, weshalb das Protokoll als genehmigt gilt.

GRin Johanna Nagl bemängelt, dass sie das Protokoll nicht erhalten hätte.

Sekr. Johann Holzmann teilt mit, dass er das Protokoll an alle GemeinderätInnen per Mail versandt hat.

3. Auftragsvergaben Erweiterung Sportanlage - Tribüne

- HKLS (Heizung-Kühlung-Lüftung-Sanitär)

Folgende Angebot langten ein:

Hochrieder GmbH, 3443 Sieghartskirchen	€ 123.325,61 exkl. 20 % Mwst.
Brunner Markus, 3123 Zagging	€ 110.332,78 exkl. 20 % Mwst.
Gugerell & Idrizi GmbH, 3470 Kirchberg/Wagram	€ 102.041,09 exkl. 20 % Mwst.

Die Angebote wurden von Baumeister- u. SV-Büro Hobiger + Partner, 3950 Gmünd geprüft und die Fa. Gugerell & Idrizi GmbH als Bestbieter ermittelt.

Der Bürgermeister stellt daher den Antrag, die Fa. Gugerell & Idrizi mit den HKLS-Arbeiten lt. vorliegendem Angebot zu beauftragen.

Dieser Antrag wird mit 12 Ja-, 4 Gegenstimmen (SPÖ, Grüne, Nagl) und einer Enthaltung (FPÖ) angenommen.

- Erdarbeiten – Steinmauer Zugang

Angebot der Fa. Lutz GmbH, 3430 Tulln

Steinschlichtung, Länge ca. 38 m, im Durchschnitt 2 m hoch.

Hinterfüllen der Steinmauer mit vor Ort Material, lagenweise eingebaut und verdichtet, Schüttmaterial für die oberste Tragschicht wird von der Fa. Lutz beigestellt

Abrechnung der Geräte erfolgt nach tatsächlichem Aufwand lt. Preisliste, abzüglich 10 % Rabatt
Kostenschätzung € 15.000,- exkl. 20 % Mwst.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den Auftrag an die Fa. Lutz GmbH, lt. vorliegender Kostenschätzung zu vergeben.

Dieser Antrag wird mit 12 Ja-, 4 Gegenstimmen (SPÖ, Grüne, Nagl) und einer Enthaltung (FPÖ) angenommen.

4. 9. Änderung Bebauungsplan

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat über die geplante 9. Änderung zum Bebauungsplan. Folgende Änderungspunkte sind geplant:

1. Erhöhung der allgemeinen Bebauungsdichte, KG Muckendorf, KG Wipfing
2. Begleitetes Wohnen, KG Muckendorf
3. Verdichtet Wohnbebauung B 14, KG Muckendorf
4. Bebauungsdichte Augartengasse, KG Muckendorf
5. Abstellanlagen, Verordnungstext

Hierfür liegt ein Erläuterungsbericht unseres Raumplaners dem Büro Dr. Paula, 1030 Wien, vor, welcher am 29.03.2021 per e-mail den Gemeinderätinnen und -räten zur Kenntnis gebracht wurde.

Der Entwurf der beabsichtigten Änderung ist in der Zeit von 18.03.2021 bis 29.04.2021 im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Hierzu sind keine Stellungnahmen eingelangt.

Abschließend stellt der Bürgermeister den Antrag, die vorliegenden, geplanten Änderungen zur 9. Änderung des Bebauungsplanes (Verordnung - Beilage 3) zu beschließen.

Dieser Antrag wird mit 15 Ja-, einer Gegenstimme (Nagl) und einer Enthaltung (Grüne) angenommen.

3a. Errichtung Gehsteig Königstetter Straße, KG Wipfing

GfGR Leopold Geiger informiert den Gemeinderat, dass im Zuge der Straßenbauarbeiten an der L 2133 zwischen Wipfing und Königstetten von der NÖ Straßenbauabteilung das Angebot unterbreitet wurde, einen Gehsteig in der Königstetter Straße ab Hausnummer 14 bis Ortsende mit Unterstützung des NÖ Straßendienstes zu errichten.

Daraufhin wurden nochmals Gespräche mit der Eigentümerin des östlich der Straße gelegenen Grundstückes geführt, um diesen Grundstückteil anzukaufen und den bestehenden Gehweg verlängern zu können.

Diese Gespräche scheiterten jedoch, sodass ein Gehsteig nur an der westlichen Seite möglich ist.

GRin Johanna Nagl teilt mit, dass sie grundsätzlich für einen Gehsteig ist, jedoch dieser nur auf der östlichen Seite sinnvoll wäre, da zur Benützung ein Straßenwechsel erforderlich ist.

GfGR Geiger entgegnet, dass ein Straßenwechsel auf jeden Fall notwendig ist, da ja die Häuser auf der westlichen Seite der Königstetter Straße stehen.

Nach diversen Wortmeldungen stellt GfGR Leopold Geiger den Antrag, den Gehsteig (geschätzte Kosten € 27.000,--) mit Unterstützung durch den NÖ Straßendienst an der westlichen Seite der Königstetter Straße zu errichten.

Dieser Antrag wird mit 14 Ja-, 2 Gegenstimmen (FPÖ, Nagl) und einer Enthaltung (Grüne) angenommen.

5. Begleitendes Wohnen - Baurechtsvertrag

Der Bürgermeister bringt dem Gemeinderat den vorliegenden Baurechtsvertrag mit der „WET“ (Wohnungseigentümer Gemeinnützige WohnbaugesmbH), 2340 Mödling, (Beilage 4) auszugsweise zur Kenntnis.

Dieser Vertrag soll auf die Dauer von 60 Jahren abgeschlossen werden. Vor Übergabe ist das gegenständliche Grundstück (Gst.Nr. 738/51, KG Muckendorf) von sämtlichen Fahrnissen und Bauwerken auf Kosten der Gemeinde zu räumen.

Es werden ca. 20 Wohneinheiten errichtet, der Gemeinde obliegt ein Präsentationsrecht (Vorschlagsrecht) für die Vergabe der Wohnungen.

Der Baurechtszins beträgt € 10.000,--/Jahr (Annahme Grundstückswert € 500.000,- davon 2 %) und ist nach dem VPI 2015 wertgesichert

Bei Erlöschen des Baurechtes fallen sämtliche errichteten Bauwerke in das Eigentum der Liegenschaftseigentümerin.

Der Vertrag wurde von Notar Dr. Josef Strommer geprüft und für in Ordnung befunden.

Nach diversen Wortmeldungen stellt der Bürgermeister den Antrag, den vorliegenden Baurechtsvertrag zu beschließen.

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

6. Zusätzliche Ferienbetreuung – Festsetzung Kostenbeiträge

Wie vom Land NÖ in Absprache mit dem NÖ Gemeinde- und Städtebund empfohlen, soll, wie auch schon im Vorjahr, eine zusätzliche Ferienbetreuung für die Ferienwochen 4 bis 6 durch die Gemeinden zur Verfügung gestellt werden.

Für diese zusätzliche Betreuung müssen entsprechende Kostenbeiträge eingehoben werden.

Nach Rücksprache mit den umliegenden Gemeinden sollen folgende Beiträge eingehoben werden.

Halbtags (7 – 13 Uhr)	€ 45,--/Woche
Halbtags - einzelne Tage	€ 10,--/Tag
mit Nachmittagsbetreuung bis längstens 15 Uhr	€ 60,--/Woche
mit Nachmittagsbetreuung – einzelne Tage	€ 15,--/Tag
Mittagessen	€ 3,--/Essen

Eine Betreuung erfolgt ab einer Anmeldung von mind. 6 Kindern.

Abschließend stellt der Bürgermeister den Antrag, eine Betreuung ab einer Mindestanzahl von 6 Kindern zu den oben genannten Kostenbeiträgen durchzuführen.

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

7. Ankauf Kommunalfahrzeug

- Kommunaltraktor

GfGR Geiger berichtet dem Gemeinderat über die Besichtigung eines Deutz Kommunaltraktors bei der Fa. Tobias, 3423 St. Andrä-Wördern.

Er erläutert die Vorteile dieses Traktors und weist darauf hin, dass ein wichtiger Punkt die Nähe des Händlers ist.

Das Angebot beinhaltet:

- Traktor Deutz-5100. G
- Hauer Frontlader
- Landgut Winterdienststeuer

und beläuft sich auf 74.000,00 exkl. 20 % MwSt..

Der derzeitige Kommunaltraktor (Bj. 2004) weist ca. 5000 Arbeitsstunden auf und musste in den letzten Jahren oft repariert werden (Achsbruch, Getriebedefekt, etc.). Dieser soll zum Verkauf um ca. € 15 - 20.000,-- angeboten werden.

Nach diversen Wortmeldungen stellt der Bürgermeister den Antrag, den Traktor bei der Fa. Tobias, lt. vorliegendem Angebot anzukaufen. Die Finanzierung erfolgt durch eine Kapitalrückführung der KommReal Muckendorf-Wipfing GmbH.

Dieser Antrag wird mit 16 Ja-Stimmen und einer Enthaltung (Nagl) angenommen.

Weiters informiert der Bürgermeister, dass in der GV-Sitzung ein Iseki-Rasenmäher als Ersatzanschaffung zu einem Preis von € 22.800,-- beim Lagerhaus Kilb angekauft wurde.

Die Finanzierung der Kommunalfahrzeuge erfolgt durch eine Kapitalrückführung in Höhe von € 130.000,-- der KommReal Muckendorf-Wipfing GmbH.

8. Berichte

Der Vizebürgermeister berichtet über:

- Errichtung einer Hundeauslaufzone westlich des Sportplatzes mit einer Größe von ca. 2.000 m². Drei Linden wurden bereits gepflanzt und die Steher des Zaunes versetzt. Eine Sitzgelegenheit, ein Brunnen und div. Hundehindernisse werden noch errichtet. Es handelt sich hierbei um eine öffentliche, für jeden nutzbare Hundeauslaufzone. Er dankt GfGR Leopold Geiger für seine Mitarbeit bei der Errichtung.

GfGR Alexander Homola berichtet über:

- Er dankt allen freiwilligen HelferInnen in den Teststraßen für ihren Einsatz
- 2021 soll wieder ein Ferienspiel stattfinden, dieses wird an die Corona-Maßnahmen angepasst, durchgeführt werden. Dank an die Gemeindemitarbeiterin Martina Rautner für die Organisation des Ferienspiels.

Da ansonsten nichts mehr vorgebracht wird, schließt der Bürgermeister die öffentliche Sitzung um 18:28 Uhr.



Schriffthführer: Johann Holzmann

Für die Fraktion-WMW

.....

Für die Fraktion-Grüne

.....

Für die Fraktion-Nagl

.....



Bürgermeister: Hermann Grüssinger

Für die Fraktion-SPÖ

.....

Für die Fraktion-FPÖ

.....

Bgm. Hermann Grüssinger
(Vor- und Zuname)

Muckendorf, am 14.05.2021

Dringlichkeitsantrag

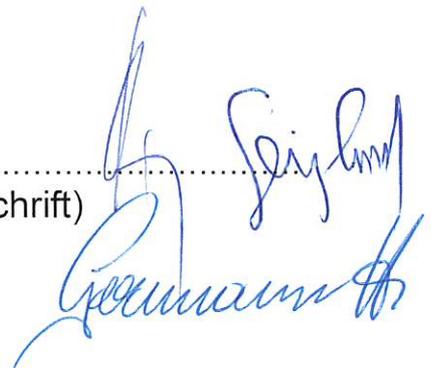
Das unterfertigte Mitglied des Gemeinderates stellen gemäß § 46 Abs. 3 NÖ GO 1973 den Antrag, nachstehenden Verhandlungsgegenstand

„Errichtung Gehsteig Königstetter Straße, KG Wipfing“

in den öffentlichen Teil der Tagesordnung der nächsten Sitzung des Gemeinderates aufzunehmen und begründet die Dringlichkeit der Angelegenheit wie folgt:

Begehung und Besprechung mit der Straßenmeisterei Tulln fand erst nach Abhaltung der GV-Sitzung statt. Laut Straßenmeister Bamberger könnte der Baubeginn bereits ab 25.05.2021 starten.

.....
(Unterschrift)



Dringlichkeitsantrag

14.05.2021

gemäß § 46 Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung 1973

eingebracht von Johanna Nagl

Antrag auf Gleichbehandlung unserer Gemeindeglieder zu runden Geburtstagen und anderen Jubiläumsereignissen

Aus gegebenen Anlass stelle ich zum wiederholten Male diesen Antrag, da in dieser Gemeinde alteingesessene Bürger zu ihrem 80. Geburtstag unterschiedlich behandelt werden.

In Sachen Missachtung, Unwahrheiten, Ausgrenzung von Gemeindegliedern seid Ihr hier sehr gut aufgestellt.

Es ist menschlich verwerflich, wie hier alle Gemeinderäte agieren und solch widerlichste Machenschaften zulassen, einem Muckendorfer Bürger nicht die gleiche Anerkennung zukommen zu lassen, wie anderen Bürgern.

Nach fast einem Jahr wurde meiner Aufforderung auf Gleichstellung nicht nachgekommen.

Es wird hier alles unternommen, um Bürger, die auf der Liste Nagl stehen zu degradieren und auszugrenzen. In sämtlichen anderen Gemeinden ist so etwas unvorstellbar und noch nicht vorgekommen. Solche Unterschiede zu machen ist diskriminierend und nicht zu akzeptieren.

Ich fordere, dass die Gemeinderäte hier endlich Einsehen haben und meine abermalige Forderung auf Gleichbehandlung aller Jubilare nachgekommen wird.

Johanna Nagl



**GEMEINDE MUCKENDORF-
WIPFING
KG MUCKENDORF, KG
WIPFING
BEBAUUNGSPLAN
(9. Änderung)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Muckendorf-Wipfing beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom **14.05.2021**, Top **4**, folgende

VERORDNUNG

I. Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Muckendorf und die KG Wipfing (9. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Bebauungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten. Gleichzeitig wird der Verordnungstext zum Bebauungsplan geändert.

II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in Punkt I. angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G19082/B9 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

III. Änderung Bauvorschriften

Die Bauvorschriften der Gemeinde Muckendorf-Wipfing, beschlossen vom Gemeinderat am **04.06.2002**, zuletzt geändert am **16.04.2013**, werden abgeändert wie folgt:

§ 6 Abs. 2 und 3 werden wie folgt abgeändert:

(2) Im Bauland Wohngebiet sind die gemäß § 63 NÖ Bauordnung ~~1996~~2014, LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, anzuordnenden Stellplätze so zu errichten, dass einer der zu errichtenden Stellplätze pro Wohneinheit gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden darf oder die Zufahrt zu einem der zu errichtenden Stellplätze pro Wohneinheit durch automatische Tore mit Fernbedienung erfolgt.

(3) Die Mindestanzahl der in ~~§ 155~~ § 11 NÖ Bautechnikverordnung 1997 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude muss um den in der folgenden Tabelle dargestellten Faktor 2 über den dort festgelegten Werten liegen.

Gebiet / Art der Wohneinheit	Faktor
Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 55 m ² (Einpersonenhaushalte) in Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten auf demselben Grundstück	für die ersten beiden Wohnungen auf demselben Grundstück: 2,0
	ab der dritten Wohnung auf demselben Grundstück: 1,0
sonstige Wohnungen in Wohngebäuden	2,0

Den Besonderen Bestimmung gemäß § 9 im Anhang zur Verordnung des Bebauungsplans wird eine neue Bestimmung BB 6 hinzugefügt:

BB 6:

- Die zulässige verbaute Fläche beträgt bei Pachtflächengrößen bis 400 m² max. 75 m², von 401 m² bis 450 m² max. 85 m², von 451 m² bis 500 m² max. 95 m², von 501 m² bis 550 m² max. 100 m², von 551 m² bis 600 m² max. 110 m², von 601 m² bis 650 m² max. 120 m², von 651 m² bis 700 m² max. 130 m², von 701 m² bis 750 m² max. 140 m², von 751 m² und mehr max. 150 m².
- Die Nebengebäude dürfen bei einer Pachtflächengröße bis 400 m² eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Ab einer Grundstücksgröße von 401 m² dürfen Nebengebäude nicht größer sein als 20 m². Weiters ist die Errichtung eines Pumpenschachtes mit max. 4 m² erlaubt.
- Auf jeder Pachtfläche dürfen private Abstellanlagen in Form von Carports eine Fläche von insgesamt 35 m² nicht überschreiten.
- Zur Erreichung einer harmonischen Gestaltung gemäß § 56 NÖ BO müssen die Hauptgebäude voneinander mind. 6 m entfernt sein.

IV. Schlussbestimmungen

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Muckendorf-Wipfing, am **14.05.2021**

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am: 18.05.2021

abgenommen am:

Entwurf idF 14.10.2020

Selbstberechnung gem. § 11 GrestG
vorgenommen, St.Nr. 050/3929
Dr. Christian Falkner
Grest: EUR
Erf.Nr.:

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Gemeinde Muckendorf-Wipfing
(Finanzamts-Steuer Nummer:)
3426 Muckendorf an der Donau, Bahnstraße 3

im Folgenden kurz „**Baurechtsgeberin**“ genannt einerseits und

„**Wohnungseigentümer**“ **Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.**
(FN 92641m)
2340 Mödling, Bahnhofplatz 1

im Folgenden kurz „**Baurechtsnehmerin**“ oder „**WET**“ genannt andererseits wie folgt:

§ 1 Grundbuchstand

(zu ergänzen bzw. allenfalls anzupassen nach grundbücherlicher Durchführung des „Vor-Kaufvertrages“)

Gemeinde Muckendorf-Wipfing ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 467, Katastralgemeinde 20156 Muckendorf und stellt sich der Grundbuchstand zum dar wie folgt:

Baurechtsgegenständlich ist Grundstück Nr. 738/51, inne liegend der EZ 467, Katastralgemeinde 20156 Muckendorf im grundbücherlich ausgewiesenen (nicht vermessenen) Flächenausmaß von 1.630 m² – im folgenden kurz als „**Baurechtsgegenstand**“ bzw. als „**baurechtsgegenständliches Grundstück**“ bezeichnet.

Die Baurechtsgeberin ist dazu verpflichtet, vor Eintritt der in diesem Vertrag vereinbarten aufschiebenden Bedingungen das baurechtsgegenständliche Grundstück auf eigene Kosten vermessen zu lassen und die notwendigen Schritte für dessen Aufnahme in den Grenzkataster zu setzen.

Der Baurechtsgegenstand weist die Flächenwidmung Bauland-..... und folgende Bestimmungen im Bebauungsplan auf: Bebauungsdichte ~~65~~⁴⁵%; Bauweise.....; Bauklasse II.

§ 2 Baurechtseinräumung

Gemeinde Muckendorf-Wipfing bestellt hiermit zugunsten „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 92641m), an Grundstück Nr. 738/51, inne liegend der EZ 467, Katastralgemeinde 20156 Muckendorf im Flächenausmaß von 1.630 m² beginnend mit der bücherlichen Eintragung als Last des Grundstückes (§ 5 Abs. 1 BauRG) ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, R.G.B.L.Nr. 86, in der derzeit geltenden Fassung, auf die Dauer von ~~60~~ Jahren.

Das Baurecht erstreckt sich auf alle Teile der Stammliegenschaft, unabhängig davon, ob diese für die Errichtung von Bauwerken selbst erforderlich sind.

„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 92641m) nimmt diese Baurechtsbestellung an.

§ 3 Übergabe und Verrechnungstichtag/Kostentragung

1) Festgestellt wird, dass auf dem baurechtsgegenständlichen Grundstück Baulichkeiten situiert sind. Die Baurechtsgeberin ist dazu verpflichtet, das baurechtsgegenständliche Grundstück vor Übergabe von sämtlichen Fahrnissen zu räumen sowie sämtliche auf dem Baurechtsgrundstück befindliche oberirdische und/oder unterirdische Baulichkeiten oder Einbauten auf eigene Kosten abzubrechen und sämtliches Abbruchmaterial vor Übergabe vom baurechtsgegenständlichen Grundstück zu entfernen.

2) Die Übergabe und Übernahme des – gemäß Absatz 1) dieses Vertragspunktes geräumten - baurechtsgegenständlichen Grundstückes im Umfang der Baurechts-einräumung in den physischen Besitz der Baurechtsnehmerin erfolgt an dem dem Eintritt der letzten der in diesem Vertrag vereinbarten aufschiebenden Bedingungen (oder dem Verzicht der Baurechtsnehmerin auf einzelne aufschiebenden Bedingungen bei Eintritt der restlichen aufschiebenden Bedingungen) nachfolgenden Kalendertag.

3) Vom Tage der Übergabe des Baurechtsgegenstandes an hat die Baurechtsnehmerin die darauf entfallenden anteiligen öffentlichen Abgaben und alle mit diesem Vertragsgegenstand verbundenen Lasten (dazu zählen alle Geld- oder geldwerten Lasten, insbesondere aber auch Lasten aus Aufschließungs- oder Aufschließungsergänzungsabgaben und Anschlussgebühren und -Kosten) und Aufwendungen zu tragen und gehen auf die Baurechtsnehmerin auch die Vorteile aus und im Zusammenhang mit dem vom Baurecht erfassten Grundstück über.

§ 4 Beschreibung des geplanten Bauvorhabens

Auf Basis dieses Baurechtsvertrages beabsichtigt die Baurechtsnehmerin, auf dem in Pkt. I. näher bezeichneten Baurechtsgegenstand unter Zuhilfenahme von Wohnbaufördermitteln des Landes NÖ Bauwerke nach dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 mit insgesamt ca. 20 Wohneinheiten in zwei Bauabschnitten für begleitetes Wohnen zu errichten.

Die Einräumung des Baurechts dient iSd § 90 Abs. 1 Z 1 der NÖ Gemeindeordnung ausschließlich dem Zweck der Errichtung von Bauwerken nach dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005 und unterliegt der Vertragsabschluss damit nicht der Genehmigungspflicht durch die NÖ Landesregierung.

Die Baurechtsgeberin ist dazu berechtigt, für die Vermietung der auf der baurechtsgegenständlichen Liegenschaft von der Baurechtsnehmerin zu errichtenden Wohnungen potentielle Mieter, welche die förderungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anmietung der Wohnungen erfüllen und die von der Baurechtsnehmerin vorgegebenen Konditionen für den Abschluss der Bestandsverträge zu akzeptieren haben, zu präsentieren, wobei mit diesem Präsentationsrecht keine Einschränkung in der Vergabe der Wohnungen durch die Baurechtsnehmerin verbunden ist.

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich unwiderruflich dazu, auch vor Einverleibung des Baurechtes zugunsten der Baurechtsnehmerin jeweils ohne Verzug nach erfolgter Aufforderung durch die Baurechtsnehmerin alle für die Erlangung der behördlichen Bewilligungen (insbesondere Baubewilligung) zur Errichtung einer Wohnhausanlage allenfalls noch erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, wobei allenfalls in diesem Zusammenhang auflaufende Kosten von der Baurechtsnehmerin zu tragen sind.

§ 5 Baurechtszins

Die Vertragsteile vereinbaren, dass die Baurechtsnehmerin an die Baurechtsgeberin für die Einräumung des Baurechtes einen – bis zum 15. Jänner eines jeden Kalenderjahres zur Zahlung fälligen - wertgesicherten Bauzins in der Höhe von EUR 10.000,00 (Euro zehntausend) pro Kalenderjahr (dies entspricht EUR 833,333 pro Kalendermonat) zu entrichten hat.

Der Bauzins ist erstmalig für jenes Kalenderjahr (anteilig für die Monate nach Nutzungsüberlassung des Gebäudes im laufenden Kalenderjahr) zu bezahlen, in welchem von der Baurechtsnehmerin die auf dem Baurechtsgrundstück errichteten und bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise faktisch fertiggestellten Gebäude zur Gänze oder zum Teil an Dritte zur Nutzung überlassen wurden.

Der Bauzins in Höhe von EUR 10.000,00 pro Kalenderjahr wird gemäß dem von der Statistik Austria verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2015 (oder des an seine Stelle tretenden von Statistik Austria veröffentlichten Ersatzindex) in der Weise wertgesichert, dass er sich im selben Verhältnis wie dieser Index erhöht oder erniedrigt, wobei jedoch Veränderungen erst, dann aber in vollem Umfang, berücksichtigt werden, wenn sie den Schwellwert von 5 % übersteigen. Die Anpassung erfolgt einmal jährlich am Beginn des Kalenderjahres. Als Ausgangsindex dient die für den Kalendermonat der Anzeige der Fertigstellung des Bauvorhabens auf der baurechtsgegenständlichen Liegenschaft gegenüber der Baubehörde verlautbarte Indexziffer bzw. später jene Indexziffer, die zuletzt eine Valorisierung ausgelöst hat. Vergleichsindex ist die am 1.1. eines Kalenderjahres für den Monat Oktober des Vorjahres veröffentlichte Indexziffer. Sollte Statistik Austria die Herausgabe des Verbraucherpreisindex 2015 oder eines an seine Stelle tretenden Ersatzindex einstellen, ohne einen neuerlichen Index herauszugeben, ist ein möglichst ähnlicher Index der Wertsicherung zugrunde zu legen. Sollte auch ein derartiger nicht existieren, ist die Wertsicherung nach den Methoden von Statistik Austria durch einen geeigneten einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen zu ermitteln. Sollten die Vertragsteile keine Einigung über die Person des Sachverständigen erzielen können, ist der Sachverständige durch den Präsidenten der Wirtschaftskammer für Niederösterreich namhaft zu machen. Die Kosten des Gutachtens sind je zur Hälfte von den Vertragsteilen zu tragen.

Der Bauzins beinhaltet keine Umsatzsteuer und erklärt die Baurechtsgeberin nach Belehrung im Zusammenhang mit der möglichen Verpflichtung der Baurechtsgeberin zur Durchführung von Vorsteuerkorrekturen, dass sie keinen Gebrauch von der Option gemäß § 6 Abs 2 Umsatzsteuergesetz machen wird.

Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin mit der Bezahlung des Bauzinses für wenigstens zwei aufeinanderfolgende Jahre in Verzug ist und die Baurechtsnehmerin von der Baurechtsgeberin unter einer zumindest zweimonatigen Nachfristsetzung mit eingeschriebenem Brief gemahnt wurde, ist die Baurechtsgeberin berechtigt,

den Vertrag durch schriftliche Erklärung zum Ende des auf den Zugang dieser Erklärung zweifolgenden Monats aufzulösen.

§ 6 Beendigung des Baurechtsvertrages

1) Bei Erlöschen des Baurechtes nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen sämtliche auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Bauwerke in das Eigentum der Baurechtsgeberin (bzw. deren Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum an den Baurechtsgrundstücken) und ist die Baurechtsnehmerin nicht zur Übergabe der Grundfläche unter Abtragung der zu diesem Zeitpunkt auf der Liegenschaft bestehenden Baulichkeiten verpflichtet.

2) Die Baurechtsgeberin hat der Baurechtsnehmerin bei Erlöschen des Baurechtes infolge Zeitablaufes und in jedem Falle der vorzeitigen Auflösung des Baurechtsvertrages eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteils des vorhandenen Bauwertes (§ 9 Absatz 2 Baurechtsgesetz idGF) zu leisten.

Der Bauwert ist lediglich nach dem Sachwert, ohne Berücksichtigung des Ertragswertes zu ermitteln, und zwar durch zwei allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige aus dem Immobilienwesen. Jede Vertragspartei stellt auf eigene Kosten einen Sachverständigen. Kommt zwischen den Sachverständigen keine Einigung über die Höhe des Bauwertes zustande, gilt das arithmetische Mittel des von beiden Gutachtern ermittelten Wertes als Bauwert.

3) Die Rückübertragung bzw. Auflösung des Baurechts hat - mit Ausnahme allfälliger öffentlich-rechtlicher, insbesondere baubehördlicher Verpflichtungen - grundbücherlich lastenfrei zu erfolgen. Sollten dennoch Lasten bestehen, ist die gemäß Abs. 2) der Baurechtsnehmerin gebührende Entschädigungssumme zunächst zur Lastenfreistellung der Baurechtseinlage zu verwenden. Weiters ist die Entschädigungssumme zur Kompensation allfälliger rückständiger Bauzinse und zur Zahlung öffentlicher Abgaben oder anderer Verbindlichkeiten, welche in Verbindung mit dem Baurecht noch bestehen, zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag ist sodann der Baurechtsnehmerin auszubezahlen, sobald die Baurechtsnehmerin alle zur Löschung oder Rückübertragung des Baurechtes erforderlichen Urkunden in grundbuchsfähiger Form unterzeichnet und der Baurechtsgeberin im Original ausgefolgt hat. Die Kosten der Errichtung und Beglaubigung dieser Urkunden sind von der Baurechtsgeberin zu tragen.

Die Baurechtsgeberin tritt in sämtliche beim Erlöschen des Baurechtes noch bestehenden Verträge über die Benützung der errichteten Baulichkeiten und Anlagen, insbesondere Mietverträge, ein und übernimmt daraus alle Rechte und Pflichten. Ab der Beendigung des Baurechtes trifft die Baurechtsgeberin daher auch die Verpflichtung, die noch nicht verwohnten Finanzierungsbeiträge bei Beendigung eines Mietvertrages nach den dann jeweils gültigen Bestimmungen (derzeit § 17 WGG) an den ausscheidenden Mieter auszubezahlen. Diese Verpflichtung wird von der

Baurechtsgeberin entschädigungslos übernommen und ist diese WET (oder deren Rechtsnachfolgerin im Baurecht) diesbezüglich zur Schad- und Klagloshaltung verpflichtet. Allfällige von den Bestandnehmern vereinnahmte Kautionen, nicht verwohnte Mietzinsvorauszahlungen (ausgenommen eingehobene Finanzierungsbeiträge) sowie noch nicht verbrauchte, rückforderbare Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sind in dem zum Stichtag der Auflösung des Baurechtes bestehenden Umfang an die Baurechtsgeberin von der Baurechtsnehmerin innerhalb einer Frist von 90 Kalendertagen nach Beendigung des Baurechtes zu bezahlen.

Hingewiesen wird darauf, dass nach derzeitiger Rechtslage gemäß § 20 Abs 1 Z 3 WGG für den Fall, dass nach der Errichtung der Baulichkeit das Eigentum (Baurecht) an den Erwerber übergeht, der keine gemeinnützige Bauvereinigung ist, „die Bestimmungen der §§ 8 Abs. 3 letzter Satz, §§ 13 bis 15f, §§ 15h bis 20 Abs. 1 Z 1 lit.b, §§ 20 Abs. 1 Z 2 bis 22 und § 39 Abs 8 bis 13, 18, 19, 21 und 24 bis 27 WGG weiterhin sinngemäß anzuwenden“ sind und daher insbesondere die Mietzinsbildung auch zukünftig nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes zu erfolgen hätte.

§ 7 Einräumung des Vorkaufsrechtes

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin das Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 ff ABGB für alle Veräußerungsarten (§ 1078 ABGB) ob dem ihr gehörigen Grundstück Nr. 738/51, inneliegend der EZ 467, Katastralgemeinde 20156 Muckendorf im Flächenausmaß von 1.630 m², ein. Die Vertragsteile halten ausdrücklich fest und vereinbaren, dass sich das eingeräumte Vorkaufsrecht nach ihrem Willen auf sämtliche Veräußerungsarten – unabhängig vom Rechtsgrund einer Eigentumsübertragung – bezieht. „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 92641m) nimmt das ihr eingeräumte Vorkaufsrecht an.

Für den Fall, dass sich aufgrund der konkreten Übertragungsart für die beabsichtigte Eigentumsübertragung der vom Vorkaufsberechtigten zu leistende Preis nicht oder nicht eindeutig aus dem vom Vorkaufsverpflichteten beabsichtigten Rechtsgeschäft heraus bestimmen lässt (beispielsweise im Falle einer Schenkung), vereinbaren die Vertragsteile, dass in einem derartigen Fall vom Vorkaufsberechtigten der Verkehrswert der Grundstücke ohne Bewertung der von der Baurechtsnehmerin darauf errichteten Baulichkeiten und Infrastruktureinrichtungen an den Vorkaufsverpflichteten abzugelten ist und dieser zu leistende Preis durch das einzuholende Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen über die Höhe des Verkehrswertes der zu übertragenden Grundstücke festzulegen ist. Sollte über die Auswahl des Sachverständigen eine Einigung nicht erzielt werden, ist die Person des Sachverständigen vom jeweiligen Präsidenten der Wirtschaftskammer für Niederösterreich zu benennen. Die Kosten des Gutachtens sind je zur Hälfte von den Vertragsteilen zu tragen.

Falls die Baurechtsgeberin vor Erlöschen des Baurechtes ihre damit belastete Liegenschaft veräußern sollte und die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Vor-

kaufsrecht nicht ausübt, hat deren Erwerber das verbücherte Baurecht mit gleichen Rechten und Pflichten mit zu übernehmen.

§ 8 laesio enormis

Die Vertragsparteien nehmen den Inhalt der gesetzlichen Bestimmungen der §§ 934, 935 ABGB (Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes) zur Kenntnis. Die Vertragsteile erklären ausdrücklich auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes in jedem Falle zu verzichten und bestätigt die Baurechtsgeberin den gegenständlichen Vertrag auch aus besonderer Vorliebe (in analoger Anwendung des § 935 ABGB) abzuschließen.

§ 9 Gewährleistung/Dienstbarkeiten

- 1) Die Baurechtsgeberin haftet dafür, dass das baurechtsgegenständliche Grundstück frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, insbesondere jeglichen Bestand- oder sonstigen Benützungsrchten, Baurechten, Vorkaufs- und Optionsrechten – ausgenommen die in EZ 467, KG 20156 Muckendorf zu A2-LNR 1a angemerkte „*Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hinsichtlich sämtlicher Grundstücke dieser Katastralgemeinde*“ – ist. Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin diesbezüglich vollkommene Schad- und Klagloshaltung zu.
- 2) Die Baurechtsgeberin erklärt hinsichtlich des baurechtsgegenständlichen Grundstückes ausdrücklich und haftet gegenüber der Baurechtsnehmerin dafür, dass
 - sie keinerlei Kenntnis von wie auch immer gearteten verdeckten – den Verkehrswert oder die Brauchbarkeit des baurechtsgegenständlichen Grundstückes beeinträchtigende – Mängel hat,
 - sich während der Zeit ihres Eigentums keine Indizien für das Vorliegen allfälliger Mängel (in Ansehung des baurechtsgegenständlichen Grundstückes) ergeben haben,
 - sie selbst keinerlei Bodenverunreinigungen oder den Verkehrswert oder die Brauchbarkeit des baurechtsgegenständlichen Grundstückes beeinträchtigende Stoffe auf/in das vertragsgegenständliche Grundstück deponiert und
 - sie auch keine Kenntnis darüber hat, dass Dritte derartige Bodenverunreinigungen, den Verkehrswert oder die Brauchbarkeit des baurechtsgegenständlichen Grundstückes beeinträchtigende Stoffe in das baurechtsgegenständliche Grundstück eingebracht oder Kontaminationen desselben vorgenommen haben.
- 3) Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin (und ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern im Baurecht) als besondere bedungene Eigenschaften des baurechtsgegenständlichen Grundstückes zu, dass dieses frei von oberirdischen und unterirdischen Bauwerken und dazu gehörigen Kellerräumlich-

keiten, Einbauten und technischen Anlagen, sowie frei von Boden- und Gewässerverunreinigungen, sonstigen Baurestmassen (ausgenommen die auf der Liegenschaft befindlichen Bauwerke), Kriegsrelikten, Bau-, Boden- oder Naturdenkmälern und jeweils von solcher Beschaffenheit ist, dass das Aushubmaterial von diesem Grundstück und alle im Erdreich oder auf der Liegenschaft befindlichen Gegenstände und Stoffe jeweils altlastenbeitragsfrei und ohne vorherige thermische Behandlung auf einer Bodenaushub- oder Inertabfalldeponie gem. Deponieverordnung 2008 (BGBl II Nr. 39/2008 idgF) abgelagert werden dürfen. Die Vertragsteile halten klarstellend fest, dass Aushubmaterial und alle im Erdreich oder auf der Liegenschaft befindlichen Baumaterialien, Gegenstände und Stoffe, welche gesetzeskonform in einer der vorgenannten Deponiekategorien abgelagert werden dürfen, keinen Gewährleistungsfall der Baurechtsgeberin auslösen. Die Entsorgungs- und sonstigen Folgekosten für allfällige auf den baurechtsgegenständlichen Grundstücken aufgefundene bzw. festgestellte gefährliche Abfälle gemäß Verordnung (EU) Nr. 1357/2014 bzw. AbfallverzeichnisVO (im Sinne des AWG 2002) sind in voller Höhe von der Baurechtsgeberin zu tragen.

- 4) Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich dazu, die Baurechtsnehmerin sowie ihre Rechtsnachfolger im Baurecht bei Hervorkommen von solchen in Absatz 3) dieses Vertragspunktes definierten Boden- und Gewässerverunreinigungen, Baurestmassen, Bauwerken und Einbauten, Kriegsrelikten, Bau-, Boden- oder Naturdenkmälern (und deren jeweiligen Folgen) in vollem Umfang schadlos zu halten und insbesondere auch Aufträge von Behörden (auch bezogen auf Sicherungsarbeiten oder Probegrabungen) aus und im Zusammenhang mit solchen Boden- und Gewässerverunreinigungen, Baurestmassen, Bauwerken und Einbauten, Kriegsrelikten, Bau-, Boden- oder Naturdenkmälern (und deren jeweiligen Folgen) auf eigene Kosten zu erfüllen.
- 5) Die Frist für die Geltendmachung von Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen aus einer behaupteten Mangelhaftigkeit des baurechtsgegenständlichen Grundstücks – bezogen auf die besonders bedungenen Eigenschaften – beginnt ab erstmaliger Kenntniserlangung von der jeweiligen Mangelhaftigkeit durch die jeweilige Baurechtsnehmerin.

§ 10 Kosten

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und die damit verbundenen öffentlichen Abgaben werden von der Baurechtsnehmerin getragen. Die Kosten der Beglaubigung der eigenen Unterschrift sowie die Kosten einer etwaigen rechtlichen Beratung trägt jeder Vertragsteil selbst.

Allfällig zu entrichtende Aufschließungs- und/oder Ergänzungsabgaben für das baurechtsgegenständliche Grundstück werden von der Baurechtsnehmerin getragen.

Hingewiesen wird darauf, dass der Auftrag zur Errichtung des gegenständlichen Baurechtsvertrages an den Vertragserrichter, welcher nur mit der Vertretung der Interessen der Baurechtsnehmerin beauftragt ist, von der Baurechtsnehmerin erteilt wurde. Die Kosten der allenfalls erforderlichen Lastenfreistellung sind von der Baurechtsgeberin zu tragen.

Eine allfällige Grunderwerbsteuer im Falle der Auflösung oder Beendigung des gegenständlichen Baurechtsvertrages (wann und aus welchem Rechtsgrund auch immer) ist von der Baurechtsgeberin zu tragen.

§ 11 Aufsandungserklärung

Beide Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen aufgrund dieses Vertrages, ob dem der Gemeinde Muckendorf-Wipfing gehörigen Grundstück Nr. 738/51, inneliegend der EZ 467, Katastralgemeinde 20156 Muckendorf:

- das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten gemäß §§ 1072 ff und 1078 ABGB zugunsten der Baurechtsnehmerin „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 92641m) gemäß § 7 dieses Vertrages und
- die Bestellung des Baurechtes für die Dauer von 60 Jahren einverleibt werden könne.

Im gleichen Grundbuch für dieses Baurecht eine Baurechtseinlage eröffnet und ob dieser das Baurecht für die Baurechtsnehmerin „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 92641m) einverleibt werden könne.

§ 12 Aufschiebende Bedingungen

- 1) Die Vertragsteile vereinbaren ausdrücklich, dass der gegenständliche Baurechtsvertrag in seiner Rechtswirksamkeit aufschiebend bedingt ist durch die Erteilung aller erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen, insbesondere einer rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligung (hinsichtlich derer jeweils auch keine Möglichkeit zur Ergreifung von Rechtsmitteln vor dem Verfassungsgerichtshof und/oder Landesverwaltungsgericht und/oder Verwaltungsgerichtshof mehr besteht) zur Errichtung eines Bauvorhabens auf dem vertragsgegenständlichen

(

Grundstück bestehend aus zumindest 10 (zehn) Wohneinheiten gemäß der von der Baurechtsnehmerin innert einer Frist von 12 (zwölf) Kalendermonaten nach Unterfertigung des gegenständlichen Baurechtsvertrages vorzunehmenden Einreichplanung/Antragstellung auf Erteilung der öffentlich-rechtlichen Bewilligungen.

2) Die Vertragsteile vereinbaren ausdrücklich, dass der gegenständliche Baurechtsvertrag in seiner Rechtswirksamkeit weiters durch die (nach den wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften für die Zuerkennung von öffentlichen Wohnbaufördermitteln erforderliche und vor Erteilung der baubehördlichen Bewilligungen einzuholende) positive Beurteilung des Bauvorhabens durch den Gestaltungsbeirat beim Amt der NÖ Landesregierung oder alternativ durch das Ergebnis eines nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften durchzuführenden Architekturauswahlverfahrens und der in weiterer Folge daran anknüpfenden Bewilligung von Wohnbaufördermitteln für die Errichtung des Bauvorhabens für zumindest 10 Wohneinheiten auf dem baurechtsgegenständlichen Grundstück aufschiebend bedingt ist.

3) Die Vertragsteile vereinbaren weiters, dass der gegenständliche Baurechtsvertrag in seiner Rechtswirksamkeit weiters durch die Zustimmung des Aufsichtsrates der Baurechtsnehmerin aufschiebend bedingt ist.

4) Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung und Vollmacht dazu, dass der Vertragserrichter Dr. Christian Falkner, geb. 21.8.1963, in einer schriftlichen Erklärung gegenüber dem Grundbuchsgericht den Eintritt - oder den Verzicht auf den Eintritt - der vereinbarten aufschiebenden Bedingungen bestätigt.

5) Der Baurechtsnehmerin steht es frei, auf den Eintritt der in diesem Vertragspunkt in den Absätzen 2) und 3) vereinbarten aufschiebenden Bedingungen durch schriftliche Verzichtserklärung gegenüber der Baurechtsgeberin zu verzichten und dadurch - nach Eintritt der übrigen aufschiebenden Bedingungen dieses Vertragspunktes - die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages zu bewirken.

6) Für den Fall, dass der Baurechtsnehmerin nicht:

- bis spätestens 24 Monate nach Stellung des Antrages auf Erteilung der Baubewilligung eine rechtskräftige baubehördliche Bewilligung sowie allfällige weitere erforderliche öffentlich-rechtliche Bewilligungen (hinsichtlich derer jeweils auch keine Möglichkeit zur Ergreifung von Rechtsmitteln vor dem Verfassungsgerichtshof und/oder Landesverwaltungsgericht und/oder Verwaltungsgerichtshof mehr besteht) zur Errichtung einer Wohnhausanlage nach der Einreichplanung der Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsliegenschaft erteilt und/oder
- bis spätestens 36 Kalendermonate nach Unterzeichnung des gegenständlichen Baurechtsvertrages durch das Amt der NÖ Landesregie-

zung die Bewilligung von Wohnbaufördermitteln für die Errichtung von zumindest 10 Wohneinheiten auf der Baurechtsliegenschaft erteilt worden sein sollte und die übrigen vereinbarten aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind (oder die Baurechtsnehmerin auf den Eintritt der noch nicht eingetretenen aufschiebenden Bedingungen verzichtet haben sollte),

steht es allen Vertragsteilen frei, durch einfache schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweils anderen Vertragsteil den Rücktritt vom Vertrag zu erklären, in welchem Fall der gegenständliche Baurechtsvertrag endgültig zerfällt.

7) Die Vertragsteile erklären wechselseitig ausdrücklich für den Fall, dass in Ansehung einer nicht oder nicht fristgerecht erteilten öffentlich rechtlichen Bewilligung für die Errichtung der Wohnhausanlage auf der Baurechtsliegenschaft oder der nicht oder nicht fristgerecht erteilten Bewilligung öffentlicher Wohnbaufördermittel durch einen der Vertragsteile der Rücktritt vom Vertrag erklärt werden sollte oder der gegenständliche Baurechtsvertrag aufgrund endgültigen Ausfalles einer der sonst vereinbarten aufschiebenden Bedingungen endgültig zerfallen sollte, auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen – aus welchem Titel auch immer – zu verzichten.

§ 13 Schriftformgebot

Jede Abänderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, welche von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist. Auch das Abgehen von diesem vereinbarten Schriftformgebot kann nur durch eine schriftliche Vereinbarung wirksam vereinbart werden.

§ 14 Salvatorische Klausel

Sollte dieser Vertrag lückenhaft oder eine seiner Bestimmungen unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsteile davon nicht beeinträchtigt. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien, eine wirksame Regelung zu treffen, die der unwirksamen bzw. lückenhaften Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

§ 15 Bevollmächtigung des Vertragserrichters

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit Dr. Christian Falkner, geb. 21.8.1963, Rechtsanwalt, 2500 Baden, Marchetstraße 6, alle Grundbuchserledigungen für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige Verbesserungen des Vertrages oder irgendwelcher Grundbuchsgesuche zur Sicherstellung der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages durchzuführen und solche Verbesserungen oder Nachträge in Vertretung beider Vertragsteile auch notariell oder gerichtlich be-

glaubigt zu unterfertigen, soweit dadurch keine Änderung der wesentlichen Vertragspunkte erfolgt.

Dr. Christian Falkner, geb. 21.8.1963, ist von den Vertragsteilen zur Vertretung beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel, insbesondere zur Selbstberechnung des gegenständlichen Baurechtsvertrages hinsichtlich der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr sowie zur Vertretung in einem allfälligen grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsverfahren beauftragt und bevollmächtigt.

Die Vertragsparteien erteilen ihr ausdrückliches Einverständnis dazu, dass sämtliche Bezug habenden Daten und Urkunden, soweit dies zur Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes notwendig erscheint, elektronisch archiviert und verarbeitet werden dürfen. Der Vertragserrichter ist daher ausdrücklich dazu berechtigt, Urkunden im Zuge der grundbücherlichen Durchführung des Baurechtsvertrages auf elektronischem Wege an das Gericht zu übermitteln.

§ 16 Inländererklärung

Die Geschäftsführer/vertretungsbefugten Organe der Baurechtsnehmerin erklären an Eides statt, dass sich der Sitz der Gesellschaft sowie der überwiegende Anteil des Gesellschaftskapitals in Österreich bzw. in österreichischem Besitz befinden.

§ 17 Allgemeine Vertragsbestimmungen

Zustellungen der Vertragsteile untereinander können solange an die in diesem Vertrag angeführten Adressen rechtswirksam erfolgen, als nicht dem anderen Vertragsteil schriftlich mit eingeschriebenem Brief eine andere Abgabestelle bekannt gegeben wird.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aufgrund des Vertrages auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum/im Baurecht zu überbinden.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung angefertigt, die der Baurechtsnehmerin verbleibt, während die Baurechtsgeberin beliebig viele einfache und auf ihre Kosten auch beglaubigte Kopien des Vertrages erhält.

Ausdrücklich hingewiesen wird, dass durch den Vertragserrichter, welcher ausschließlich von der Baurechtsnehmerin mit der Errichtung des gegenständlichen Vertrages beauftragt wurde, nach dem erklärten Willen der Vertragsparteien keine steuerliche Beurteilung oder Beratung im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Baurechtsvertrag durchzuführen war und die Vertragsteile vor Vertragsunterfertigung ausdrücklich dazu angehalten wurden, die steuerlichen Konsequenzen

des gegenständlichen Baurechtsvertrages durch einen Steuerberater überprüfen zu lassen. Die Vertragsteile erklären in diesem Zusammenhang ausdrücklich gegenüber dem Vertragsrichter keine wie auch immer gearteten Ansprüche und Forderungen aus und im Zusammenhang mit der abgabenrechtlichen Beurteilung und damit verbundenen wirtschaftlichen Konsequenzen des gegenständlichen Baurechtsvertrages zu erheben und auf allfällige Ansprüche in diesem Zusammenhang ausdrücklich zu verzichten.

§ 18 Hinweise

Der Vertragsrichter hat die Vertragsparteien auf folgendes hingewiesen:

Der Vertragsrichter hat den Baurechtsgegenstand nicht persönlich besichtigt und keine eigenen Feststellungen über den Baurechtsgegenstand getroffen.

Zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Baurechtsvertrages ist die Bescheinigung der Gemeinde Muckendorf-Wipfing sowie des zuständigen Finanzamtes vorzulegen, dass ob dem baurechtsgegenständlichen Grundstück keine Ansprüche (zu entrichtende Steuern und sonstige öffentliche Abgaben) gemäß § 13 BauRG bestehen, die ein Vorzugsrecht vor den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten genießen.

§ 19 Genehmigung Gemeinderat

Der Abschluss des gegenständlichen Baurechtsvertrages wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Muckendorf-Wipfing in der Sitzung vom beschlossen.

....., am

.....

für die Gemeinde Muckendorf-Wipfing als Baurechtsgeberin:

.....

Mödling, am

.....
„Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
(FN 92641m), als Baurechtsnehmerin