

Gemeinde: Raach am Hochgebirge  
Verw. Bezirk: Neunkirchen  
Land: Niederösterreich



# VERHANDLUNGSSCHRIFT

## über die Sitzung des Gemeinderates

Am: **28.02.2020**

Im **Gemeindesaal, 1. Stock**

Beginn: **19.00 Uhr**

die Einladung erfolgte durch Kurrende

Ende: **19.30 Uhr**

am: **20.02.2020**

### ANWESEND WAREN:

<input checked="" type="checkbox"/>	Bürgermeister DI Thomas Stranz	<input type="checkbox"/>	GR+PA Josef Dobler
<input checked="" type="checkbox"/>	Vizebürgermeister Johann Diewald	<input checked="" type="checkbox"/>	UGR Anton Hartl
<input checked="" type="checkbox"/>	GGR Reinhard Kampichler	<input checked="" type="checkbox"/>	JGR Bernd Dobler
<input checked="" type="checkbox"/>	GGR Karl Vollnhofer	<input checked="" type="checkbox"/>	GR Ingrid Dobler
<input checked="" type="checkbox"/>	GGR Johann Wernhart	<input checked="" type="checkbox"/>	GR Erwin Haider
<input checked="" type="checkbox"/>	GR+PAO DP Andreas Szelinger	<input type="checkbox"/>	GR Hannes Zödl
<input checked="" type="checkbox"/>	GR+PAO-Stv. Herbert Piringner	<input type="checkbox"/>	

### ANWESEND WAREN AUSSERDEM:

- |                          |          |
|--------------------------|----------|
| 1. <u>Ulrike Grabner</u> | 2. _____ |
| 3. _____                 | 4. _____ |
| 5. _____                 | 6. _____ |

### ENTSCULDIGT ABWESEND WAREN:

- |                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| 1. <u>GR+PA Josef Dobler</u> | 2. <u>GR Hannes Zödl</u> |
| 3. _____                     | 4. _____                 |
| 5. _____                     | 6. _____                 |

### NICHT ENTSCULDIGT ABWESEND WAREN:

- |          |          |
|----------|----------|
| 1. _____ | 2. _____ |
|----------|----------|

**Vorsitzender:** Bürgermeister DI Thomas Stranz

### DIE SITZUNG WAR:

öffentlich       nicht öffentlich       beschlussfähig

## **TAGESORDNUNG**

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beschluss des Baurechtsvertrags für das Bauvorhaben „Generationen-Wohnen“

## 1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Stranz begrüßt alle anwesenden Gemeinderäte und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

## 2. Genehmigung des letzten Protokolls Beschluss des Baurechtsvertrags für das Bauvorhaben „Generationen-Wohnen“

### Sachverhalt:

Mit der Wohnbaugenossenschaft Südraum gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mbH muss ein Baurechtsvertrag für das neu zu entstehende Wohnhaus auf der Liegenschaft Raach 1 geschlossen werden. Darin enthalten ist auch der jährliche Baurechtszins in der Höhe von € 3.120.

### Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge unten angeführten Baurechtsvertrag mit der Wohnbauträger Südraum beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## BAURECHTSVERTRAG

GST-NR .8

derzeit vorgetragen in EZ 87 KG 23136 Raach

### VERTRAGSPARTEIEN:

EIGENTÜMERIN:	BAUBERECHTIGTE:
Gemeinde Raach vertreten durch die zeichnungsberechtigten Gemeindefunktionäre  Raach 39 2640 Raach am Hochgebirge	SÜDRAUM gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH FN 352200 t  Linsbergerstraße 1/1/3 2022 Bad Erlach

Inhaltsverzeichnis

- I. Vertragsgegenstand
- II. Vertragsdauer
- III. Bauzins
- IV. Verwendungszweck
- V. Übergabe
- VI. Pflichten
- VII. Haftung und Gewährleistung
- VIII. Erlöschen des Baurechts
- IX. Vorkaufsrecht
- X. Devisenändererklärung
- XI. Gemeinnützigkeit
- XII. Allgemeine Bestimmungen
- XIII. Grundbücherliche Umsetzung
- XIV. Kosten, Gebühren und Steuern
- XV. Bevollmächtigung
- XVI. Vertragsaufertigungen
- XVII. Aufsandungserklärung

### I. Vertragsgegenstand

Die EIGENTÜMERIN ist grundbücherliche Alleineigentümerin des GST-NR .8 EZ 87 KG 23136 Raach im Ausmaß von 1.155m<sup>2</sup>.

Grundlage dieses Vertrages ist die Teilungsurkunde AREA Vermessung ZT GmbH, Büro Gloggnitz, Schulgasse 14, 2640 Gloggnitz, vom 19.06.2019, GZ: 15230, mit welcher vom GST-NR .8 der EZ 87 KG 23136 Raach das Trennstück 1 im Ausmaß von 14m<sup>2</sup> abgeteilt und dem GST-NR .246/7 der EZ 98 KG 23136 Raach (Öffentliches Gut) zugeschlagen wird.

Gegenstand dieses Baurechtsvertrages ist der Rest des GST-NR .8 EZ 87 KG 23136 Raach im Ausmaß von nunmehr 1.141m<sup>2</sup>. Für dieses Grundstück ist eine neue Einlage zu eröffnen.

Die EIGENTÜMERIN räumt hiermit der BAUBERECHTIGTEN auf dem GST-NR .8, derzeit vorgetragen in der EZ 87 KG 23136 Raach ein Baurecht iSd Baurechtsgesetzes (Gesetz vom 26.04.1912 idGF) zu den in diesem Vertrag ausgeführten Bedingungen ein.

Das Baurecht erstreckt sich auf alle Teile des vertragsgegenständlichen Grundstückes, unabhängig davon, ob diese für den vereinbarten Verwendungszweck selbst erforderlich sind.

Die Vertragsparteien kommen überein, dass die BAUBERECHTIGTE auf eigene Kosten den Abbruch des im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf der Liegenschaft befindlichen Gebäudes veranlassen wird

Die BAUBERECHTIGTE erklärt ausdrücklich die Baurechteinräumung anzunehmen.

### II. Vertragsdauer

Das Baurecht wird, beginnend mit dem 01.12.2019, auf die Dauer von 60 Jahren eingeräumt. Es erlischt somit am 30.11.2079, ohne dass es dazu einer gesonderten Erklärung der EIGENTÜMERIN bedarf.

Die EIGENTÜMERIN ist berechtigt, das Baurecht durch eingeschriebene, einseitige außergerichtliche Erklärung zu beenden, sofern die BAUBERECHTIGTE trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung mit dem Bauzins für zwei aufeinanderfolgende Kalenderjahre in Verzug geraten ist.

### III. Bauzins

Die Vertragsparteien vereinbaren einen jährlichen Bauzins von pauschal € 3.120,- (in Worten: Euro dreitausendeinhundertzwanzig).

Der Bauzins ist erstmalig fällig ab 01.01. des Jahres, das der Übergabe des zu errichtenden Gebäudes folgt. Danach ist der jährliche Bauzins jeweils am 01.01. eines jeden Jahres im Vorhinein von der BAUBERECHTIGTEN an die EIGENTÜMERIN zu entrichten.

Der oben angeführte Bauzins versteht sich ohne Umsatzsteuer. Die EIGENTÜMERIN erklärt in Kenntnis der geänderten Bestimmungen auf Grund des Umsatzsteuergesetzes im

# Verhandlungsschrift über die Sitzung des Gemeinderates am 28.02.2020

Budgetbegleitgesetz 1998, vom Optionsrecht zur Umsatzbesteuerung keinen Gebrauch zu machen und für diesen Grundstücksumsatz keine Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen.

Der vereinbarte Bauzins wird an Hand der letztgültigen Bestandsplanung ermittelt und ist wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex (VPI 2015) der Statistik Austria, oder einem an seine Stelle tretenden Index. Als Maß der Geldwertänderung wird der für den Monat der Letztzeichnung dieses Vertrages veröffentlichte Index herangezogen. Eine Veränderung im Ausmaß von einschließlich 5 % (aus Kalkulationsgründen mittels des Juliwerts des Vorjahres beurteilt) bleibt vorerst unberücksichtigt. Ist diese Toleranzschwelle einmal überschritten, wird die Veränderung zur Gänze weiterverrechnet.

## IV. Verwendungszweck

Die BAUBERECHTIGTE ist berechtigt das gegenständliche Grundstück für betriebliche Zwecke und zwar zur Errichtung einer Wohnhausanlage zu nutzen und zwar in dem Umfang, in welchem eine rechtskräftige behördliche Genehmigung vorliegt. Alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Abwicklungsschritte, wie Planung, Vergabe, Bau obliegen der BAUBERECHTIGTEN. Diese ist berechtigt die dafür notwendigen Arbeiten auf eigene Kosten durchzuführen.

Die BAUBERECHTIGTE ist berechtigt den Baurechtsgrund, samt darauf befindlichen Bauwerken nach Belieben zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Sie ist weiters berechtigt, das Baurecht samt Zubehör ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, hierfür Bestandsverhältnisse zu begründen, oder die Nutzung Dritten zu überlassen.

## V. Übergabe

Die Übergabe und Übernahme des Baurechtsgrundes in den physischen Besitz der BAUBERECHTIGTEN erfolgt am Tag der Rechtswirksamkeit dieses Baurechtsvertrages. Besitz, Wagnis und Gefahr an dem vertragsgegenständlichen Grundstück gehen mit Wirksamkeit dieses Vertrages auf die BAUBERECHTIGTE über.

## VI. Pflichten der BAUBERECHTIGTEN

Die BAUBERECHTIGTE verpflichtet sich

- das vertragsgegenständliche Grundstück während der Dauer des Baurechts auf eigene Kosten in gutem, nutzungsfähigem Zustand zu erhalten und nach Beendigung des Baurechts an die EIGENTUMERIN zu übergeben,
- das Gebäude während der gesamten Dauer des Baurechts bei einer zum Geschäftsbetrieb in einem EU-Mitgliedsstaat zugelassenen Versicherungsanstalt zumindest gegen Brandschaden derart zu versichern, dass die Versicherungssumme, deren Höhe der EIGENTUMERIN bekannt zu geben ist, nur mit deren Zustimmung ausgefolgt werden darf. Die Ausfolgung einer etwaigen Versicherungsleistung an die BAUBERECHTIGTE hat aber jedenfalls vorab zum Zwecke der Behebung eines allfälligen Brandschadens bzw. zur adäquaten Wiederherstellung

errichteten Bauwerks verwendet hat. Weiters sind auch sämtliche noch ausstehende Finanzierungsbeiträge von der EIGENTUMERIN zu übernehmen.

- b) Im Übrigen bleibt die Bestimmung des § 9 BauRG von der in Punkt I. a) getroffenen Vereinbarung jedoch unberührt.

2. Zwischen den Vertragsparteien wird gem. § 4 Abs 2 BauRG vereinbart, dass für den Fall, dass der Bauzins für wenigstens zwei aufeinander folgende Jahre rückständig bleibt, das Baurecht erlischt und das von der BAUBERECHTIGTEN auf dem Baurechtsgrund errichtete Bauwerk und alle sonstigen von ihr am Baurechtsgrund errichteten baulichen Einrichtungen entschädigungslos an die EIGENTUMERIN fallen.

## IX. Vorkaufsrecht

Die BAUBERECHTIGTE räumt der EIGENTUMERIN auf die Zeit des Bestehens des Baurechts ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle iSd §§ 1072 ff ABGB (nicht aber für den Fall von Umwandlungen, Verschmelzungen, Einbringungen oder ähnliche Maßnahmen) ein, wird dieses Vorkaufsrecht mit dinglicher Wirkung ausstatten und die für das gegenständliche Baurecht neu zu eröffnende Einlagezahl im Grundbuch zur dinglichen Haftung bestellen.

Das Vorkaufsrecht erlischt, wenn die EIGENTUMERIN der BAUBERECHTIGTEN nicht innerhalb von 90 Tagen, gerechnet ab dem Zugang der schriftlichen Anzeige der Veräußerungsabsicht, schriftlich erklärt, dass sie das Vorkaufsrecht ausübt.

Ebenso räumt die EIGENTUMERIN der BAUBERECHTIGTEN ein Vorkaufsrecht am GST-NR. 8, derzeit EZ 87 KG 23136 Raach für alle Verkaufsfälle iSd §§ 1072 ff ABGB ein, wird dieses Vorkaufsrecht mit dinglicher Wirkung ausstatten und die für das neu gebildete Grundstück zu eröffnende Einlagezahl im Grundbuch zur dinglichen Haftung bestellen.

Das Vorkaufsrecht erlischt, wenn die BAUBERECHTIGTE der EIGENTUMERIN nicht innerhalb von 90 Tagen, gerechnet ab dem Zugang der schriftlichen Anzeige der Veräußerungsabsicht, schriftlich erklärt, dass sie das Vorkaufsrecht ausübt.

## X. Deviseninländereigenschaft

Die gefertigten Organe der BAUBERECHTIGTEN erklären an Eides statt, dass die BAUBERECHTIGTE ihren satzungsmäßigen Sitz in Österreich hat, sich die von ihr ausgegebenen Geschäftsanteile überwiegend in inländischem Besitz befinden und sie Deviseninländerinnen iSd österreichischen Devisengesetzgebung ist.

## XI. Gemeinnützigkeit

Einvernehmlich festgestellt wird, dass die BAUBERECHTIGTE aufgrund des Beschlusses der Burgenländischen Landesregierung 02.12.2010 Zahl LAD-RO-WBF-821/6-2010, eine gemeinnützige Bauvereinigung iSd Wohnungsgemeinnützigkeitsetzes BGBl. 1079/139 idGF ist.

des Gebäudes zu erfolgen. Die Vinkulierung der Feuerversicherung ist der EIGENTUMERIN spätestens vor Inbetriebnahme des zu errichtenden Gebäudes vorzulegen.

Die abzuschließende Versicherung hat sich auf alle verbrennbaren oder der Beschädigung bei einem Brand ausgesetzten Teile des Bauwerks zu erstrecken. Der Versicherungsvertrag gegen Brandschaden ist der EIGENTUMERIN in Kopie vorzulegen, entsprechende Einzahlungsbelege sind auf dessen Verlangen vorzuweisen.

- eine dem Gebäude angemessene Leitungswasser- und Gebäudehaftpflichtversicherung abzuschließen.
- ab Rechtswirksamkeit dieses Baurechtsvertrages alle für den Baurechtsgrund zur Vorschreibung gelangenden öffentlichen Abgaben, Steuern und Gebühren bis zur Beendigung dieses Vertragsverhältnisses zu bezahlen.

## VII. Haftung und Gewährleistung

Die EIGENTUMERIN leistet Gewähr für die Freiheit des Baurechtsgrundes von Bestand- und Nutzungsrechten Dritter, welche der bedungenen Nutzung des Baurechts gem. § 5 Abs 2 BauRG entgegenstehen.

Die EIGENTUMERIN leistet Gewähr dafür, dass der Baurechtsgrund lastenfrei und somit frei von allen bücherlichen und außerbücherlichen Lasten ist. Auf § 5 Abs 2 BauRG wird verwiesen.

Die EIGENTUMERIN weist darauf hin, dass der Baurechtsgrund weder im Verdachtsflächenkataster, noch im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes eingetragen ist.

Die EIGENTUMERIN erklärt, dass sie betreffend den Baurechtsgrund keine Kontaminierung verursacht hat und ihr auch keine Kontaminierungen bekannt sind.

Sollten doch innerhalb der Gewährleistungsfrist Kontaminierungen hervorkommen, übernimmt die EIGENTUMERIN die Kosten der Entsorgung.

Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab Beginn der Bauführung.

## VIII. Erlöschen des Baurechts

1. Im Falle des Erlöschens des Baurechts durch Zeitablauf wird die von der EIGENTUMERIN an die BAUBERECHTIGTE zu bezahlende Entschädigung wie folgt vereinbart:

- a) Die EIGENTUMERIN hat der BAUBERECHTIGTEN sämtliche zum Zeitpunkt des Erlöschens von der BAUBERECHTIGTEN im Zuge allenfalls von ihr durchgeführter Bau- oder Sanierungsarbeiten für dieses oder an diesem Bauwerk in Anspruch genommene Darlehensverbindlichkeiten unabhängig davon, ob diese grundbücherlich sichergestellt sind oder nicht, zu ersetzen bzw. für die Entlassung der BAUBERECHTIGTEN aus den diesbezüglichen Darlehenshaftungen Sorge zu tragen, wobei allerdings nur jene Darlehen von der Entschädigungspflicht erfasst sind, die die BAUBERECHTIGTE tatsächlich und nachweislich für die Errichtung oder Sanierung des von ihr auf dem Baurechtsgrund

## XII. Allgemeine Bestimmungen

Es wird festgehalten, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht existieren. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag sind nur dann rechtswirksam, wenn sie in Schriftform erfolgen.

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen nach den derzeit gegebenen Verhältnissen der wahre Wert des Vertragsobjekts bekannt ist und sie Leistung und Gegenleistung aus diesem Vertrag als angemessen anerkennen.

Der Bestand dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung wertestgehend entspricht.

Die Bestimmungen dieses Vertrages gehen auf allfällige Einzel- und Universalrechtsnachfolger der Vertragsparteien über.

Auf das gegenständliche Vertragsverhältnis ist ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden.

Als Gerichtsstand wird das sachlich zuständige Gericht in Wiener Neustadt vereinbart.

## XIII. Grundbücherliche Umsetzung

Die grundbücherliche Eintragung des Baurechts nach Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages, sowie dem Erhalt allenfalls weiterer erforderlicher Urkunden, hat die BAUBERECHTIGTE innerhalb eines Jahres zu veranlassen.

## XIV. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Vertragserrichtung und Durchführung werden, unbeschadet der nach außen auch die EIGENTUMERIN gesetzlich treffenden Solidardarhaftung, von der BAUBERECHTIGTEN getragen.

## XV. Bevollmächtigung

Die Vertragsparteien bevollmächtigen Margarete Schwarz, geb. 06.12.1961, Notariatsangestellte, Hauptplatz 23, 2700 Wiener Neustadt, sämtliche Rechtshandlungen vorzunehmen, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zur Herstellung des Parteiwillens anzubringen sowie sämtliche Schriftstücke, Anträge und auch Nachträge zu diesem Vertrag zu verfassen und in der erforderlichen Form zu fertigen, welche mit diesem Vertrag zusammenhängen und zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich sind. Die Vertragsparteien verpflichten sich alle für die Abwicklung dieses Vertrages allenfalls noch erforderlichen Unterschriften und Erklärungen zu leisten bzw. abzugeben.

Diese Bevollmächtigung bezieht sich jedoch nicht auf materielle Vertragsinhalte, welche für die Vertragsparteien von rein wirtschaftlicher Bedeutung sind.

Die Vollmacht dient weiters zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung und der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Forderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art.

Die Vertragsparteien beauftragen Mag. Michael Ofenböck mit der Bemessung von Steuern und Gebühren sowie deren Entrichtung im Wege der Selbstberechnung gem. § 11 ff GrEStG.

**XVI. Vertragsausfertigungen**

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die nach Verbücherung die BAUBERECHTIGTE erhält. Die EIGENTUMERIN erhält eine unbeglaubigte Abschrift.

**XVII. Aufsandungserklärung**

Die Vertragsparteien erklären hiermit ausdrücklich, dass aufgrund dieses Baurechtsvertrages und nach Durchführung der unter Pkt I. dieses Vertrags zitierten Teilungsurkunde folgende Eintragungen im Grundbuch KG 23136 Raach vorgenommen werden können:

- Abschreibung des GST-NR .8 von der EZ 87 KG 23136 Raach unter Mitübertragung der bisherigen Eigentumsverhältnisse und Begründung einer neuen Einlage (EZ neu), bestehend aus dem GST-NR .8
- ob dieser neuen EZ im Lastenblatt die Einverleibung des Baurechts gemäß Pkt. I. dieses Vertrages für die Zeit vom 01.12.2019 bis 30.11.2079 für die SÜDRAUM gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH, FN 352200 t
- die Eröffnung einer Baurechtseinlage für das Baurecht gemäß Pkt. I. dieses Vertrages für die Zeit vom 01.12.2019 bis 30.11.2079
- ob dieser neu eröffneten Baurechtseinlage die Einverleibung des Baurechtes für die SÜDRAUM gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH, FN 352200 t
- ob der neu eröffneten Baurechtseinlage im Lastenblatt die Einverleibung des Vorkaufsrechts gemäß § 1072 ABGB gemäß Pkt. IX. dieses Vertrages zugunsten der Gemeinde Raach
- ob der neuen EZ im Lastenblatt die Einverleibung des Vorkaufsrechts gemäß § 1072 ABGB gemäß Pkt. IX. dieses Vertrages zugunsten der SÜDRAUM gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH, FN 352200 t

Genehmigt anlässlich der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Raach am

Bürgermeister Stranz verabschiedet die Gemeinderäte UGR Anton Hartl, GR Josef Dobler und Vizebgm Johann Diewald und bedankt sich für ihre langjährige Tätigkeit als Gemeindefunktionär.

Das Protokoll wurde in der Sitzung am:

genehmigt       abgeändert       nicht genehmigt

*Thomas Stranz*  
 (Bürgermeister)

*[Handwritten Signature]*  
 (SchriftführerIn)

(Vizebürgermeister)

(GGR)

(GGR)

(GGR)

(Gemeinderat)

(Gemeinderat)

(Gemeinderat)

(Gemeinderat)

(Gemeinderat)

(Gemeinderat)

(Gemeinderat)

(Gemeinderat)

