

Niederschrift

über die **25. ordentliche Sitzung** des Gemeinderates der Marktgemeinde Ruprechtshofen am Montag, dem **10. Februar 2014**, im Gemeindesaal Ruprechtshofen.

Die Einladung ist am **4. Februar 2014** in der mit den Gemeinderatsmitgliedern individuell vereinbarten Weise an sämtliche Mitglieder des Gemeinderates ergangen.

Beginn der Sitzung: 19.30 Uhr

Ende der Sitzung: 20.20 Uhr

Anwesend waren:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1. Bürgermeister | Ing. Leopold Gruber-Doberer |
| 2. Vizebürgermeister | Martin Leeb |
| 3. Geschäftsführender Gemeinderat | Rudolf Riegler |
| 4. Gemeinderat | Andreas Loidhold |
| 5. Gemeinderat | Andreas Wieser |
| 6. Gemeinderat | DI Anton Hölzl |
| 7. Gemeinderat | Johannes Scherndl |
| 8. Gemeinderat | Franz Guger |
| 9. Gemeinderat | Engelbert Biber |
| 10. Gemeinderat | Wolfgang Potzmader |
| 11. Gemeinderat | Josef Handl |
| 12. Gemeinderat | Josef Bernauer |
| 13. Gemeinderat | Leopold Mayerhofer |
| 14. Gemeinderat | Helmut Hradil |
| 15. Gemeinderat | Karl Emsenhuber |

Entschuldigt waren:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 1. Geschäftsführender Gemeinderat | Ing. Franz Waxenegger |
| 2. Geschäftsführender Gemeinderat | Ing. Werner Gallistl |
| 3. Geschäftsführender Gemeinderat | Richard Punz |
| 4. Gemeinderat | Franz Reisinger |
| 5. Gemeinderat | Friedrich Fellner |

Vorsitzender:

Bgm. Ing. Leopold Gruber-Doberer

Schriftführer:

Vbgm. Martin Leeb

Die Sitzung ist beschlussfähig.

Die Sitzung ist öffentlich.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung und Fertigung des Protokolls der letzten Sitzung
2. Beschlussfassung eines Baurechtsvertrages und einer Vereinbarung mit der WET Wohnbaugesellschaft m.b.H.
3. Beschlussfassung einer Resolution betreffend die öffentliche Sicherheit in unserer Gemeinde

Erledigung

Der Bürgermeister begrüßt die anwesenden Gemeinderäte, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

Bevor der Punkt 1 der Tagesordnung behandelt wird, bringt der Bürgermeister einen Dringlichkeitsantrag zur Kenntnis:

Antrag des Bürgermeisters: Gemäß § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBL 1000-13, in der derzeit geltenden Fassung, stelle ich den Antrag, nachstehenden Gegenstand als Punkt 4 in die Tagesordnung der heutigen Gemeinderatssitzung aufzunehmen und zu behandeln.

Beratung und Beschlussfassung eines Teilungsplanes in der KG Rainberg

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig.

Punkt 1 der Tagesordnung:

Genehmigung und Fertigung des Protokolls der letzten Sitzung

Jeder Gemeinderat hat eine Kopie des Protokolls erhalten. Es wurden keine schriftlichen Anträge zur Abänderung des Sitzungsprotokolls eingebracht.

Bgm. Gruber-Doberer stellt folgenden Antrag: Der Gemeinderat möge die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung beschließen.

Beschluss: Der Antrag wurde angenommen. Das Sitzungsprotokoll gilt daher als genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig.

Punkt 2 der Tagesordnung:

Beschlussfassung eines Baurechtsvertrages und einer Vereinbarung mit der WET Wohnbaugesellschaft m.b.H.

Sachverhalt:

Aufgrund der Umplanung der von der Gemeinde in Generalmiete zu übernehmenden Einheiten für eine Arztordination und einen Shop auf drei Einheiten für „Junges Wohnen“ (Startwohnungen) im Rahmen des Projekts „Betreubares Wohnen“ in Ruprechtshofen musste sowohl der Baurechtsvertrag als auch die Vereinbarung mit der WET Wohnbaugesellschaft m.b.H. adaptiert werden.

Die mit der WET abgestimmten, unterschriftsreifen Verträge liegen zur Beschlussfassung vor:

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Marktgemeinde Ruprechtshofen

3244 Ruprechtshofen, Hauptplatz 1

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

„**Wohnungseigentümer**“ **Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.**

(FN 92641 m)

2340 Mödling, Bahnhofplatz 1

im folgenden kurz: „**Baurechtsnehmerin**“ genannt andererseits, wie folgt:

§ 1 Grundbuchstand

Die Marktgemeinde Ruprechtshofen (Baurechtsgeberin) ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 36/2 Baufl. (begrünt) im grundbücherlich ausgewiesenen Ausmaß von 2.051 m², inneliegend der EZ 4 Grundbuch 14058 Ruprechtshofen, Bezirksgericht Melk. Festgestellt wird, dass das Grundstück Nr. 36/2 die Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet aufweist. Ein Bebauungsplan für das vertragsgegenständliche Grundstück wurde nicht erlassen. Der Grundbuchstand zum Zeitpunkt des Abschlusses des gegenständlichen Baurechtsvertrages ist aus dem beiliegenden Grundbuchauszug, Beilage ./1 ersichtlich. Beilage ./1 bildet einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Baurechtsvertrages.

§ 2 Baurechtseinräumung

Die Marktgemeinde Ruprechtshofen bestellt hiermit zugunsten der „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. am vertragsgegenständlichen Grundstück Nr. 36/2, inneliegend der EZ 4 des Grundbuches 14058 Ruprechtshofen beginnend mit der bücherlichen Eintragung als Last des Grundstückes (§ 5 Abs. 1 BauRG) ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, RGBl.Nr. 86, in der derzeit geltenden Fassung, auf die Dauer von 50 Jahren. „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. nimmt diese Baurechtsbestellung an. Die Baurechtsnehmerin verzichtet für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht gegenüber der Baurechtsgeberin darauf, auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft Baurechtswohnungseigentum zu begründen.

§ 3 Übergabe und Verrechnungstichtag/Kostentragung

Die Übergabe und Übernahme des den Gegenstand des Baurechtes bildenden von allen oberirdischen und unterirdischen Baulichkeiten und Einbauten (mit Ausnahme des bestehenden EVN-Verteilerkasten sowie damit im Zusammenhang stehenden unterirdischen Leitungen) geräumten Grundstückes im Umfang der Baurechtseinräumung in den physischen Besitz der Baurechtsnehmerin erfolgt an dem dem Eintritt der vereinbarten aufschiebenden Bedingungen (oder dem Verzicht der Baurechtsnehmerin auf einzelne oder alle aufschiebenden Bedingungen) nachfolgenden Kalendertag. Die Vertragsteile halten ausdrücklich fest und vereinbaren, dass die Baurechtsgeberin auf eigene Kosten vor Übergabe des Grundstückes an die Baurechtsnehmerin die auf dem baurechtsgegenständlichen Grundstück befindlichen Baulichkeiten und Einbauten abbrechen und das Abbruchmaterial entsorgen wird.

Vom Tage der Übergabe des vertragsgegenständlichen Grundstückes an hat die Baurechtsnehmerin eingeschränkt auf das vom Baurecht erfasste Grundstück die darauf entfallenden anteiligen öffentlichen Abgaben und alle mit diesem Vertragsgegenstand verbundenen Lasten 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 und Präsentationsrecht

Auf Basis dieses Baurechtsvertrages beabsichtigt die Baurechtsnehmerin, auf dem in Pkt. I. näher bezeichneten Grundstück unter Zuhilfenahme von Wohnbaufördermitteln des Landes NÖ ein neues Bauvorhaben (insbesondere Einrichtungen für betreutes Wohnen sowie „Junges Wohnen“ zu errichten. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass Marktgemeinde Ruprechtshofen dazu berechtigt ist, für die Vermietung der auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu errichtenden Wohnungen potentielle Mieter, welche die förderungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anmietung der Wohnungen erfüllen und die

von Baurechtsnehmerin vorgegebenen Konditionen für den Abschluss der Bestandverträge zu akzeptieren haben, zu präsentieren. Die Vertragsteile halten klarstellend fest, dass durch das Präsentationsrecht zugunsten der Marktgemeinde Ruprechtshofen keine Einschränkung in der Vergabe der Wohnungen durch die Baurechtsnehmerin erfolgt, insbesondere die von Marktgemeinde Ruprechtshofen präsentierten präsumtiven Mieter aus diesem Präsentationsrecht keine wie auch immer gearteten Rechtsansprüche gegenüber der Baurechtsnehmerin ableiten können und für die Baurechtsnehmerin keine Verpflichtung zum Abschluss von Bestandverträgen mit den präsentierten Personen besteht. Die Baurechtsnehmerin wird jedoch die Vergabevorschläge von Marktgemeinde Ruprechtshofen im Sinne der bestehenden partnerschaftlichen Kooperation zwischen den Vertragsteilen in jedem Falle wohlwollend berücksichtigen. Die Vertragsteile halten klarstellend fest, dass das gegenständliche Präsentationsrecht für den Fall des Abverkaufes aller oder einzelner Miteigentumsanteile am Baurecht nicht auf Rechtsnachfolger im Baurecht von „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. übergeht.

§ 5 Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, für die Gesamtlaufzeit des Baurechtes einen Bauzins von EUR 1,00 zuzüglich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe pro Jahr, sohin über die Laufzeit des Baurechtes von 50 Jahren insgesamt einen Baurechtszins von EUR 50,00 (in Worten: EURO fünfzig) zuzüglich Umsatzsteuer zu entrichten. Die Vertragsteile vereinbaren, dass die Bezahlung des Bauzinses für die Laufzeit des Baurechtes in voller Höhe von EUR 50,00 zuzüglich Umsatzsteuer direkt von der Baurechtsnehmerin an die Baurechtsgeberin binnen einer Frist von 30 Kalendertagen nach rechtskräftiger grundbücherlicher Einverleibung des Baurechtes zugunsten der Baurechtsnehmerin zu erfolgen hat

§ 6 Erhaltung der vom Baurecht umfassten Bauwerke

Die Baurechtsnehmerin wird darum bemüht sein, die zu errichtenden Bauwerke während der gesamten Vertragszeit im Sinne des § 14a WGG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten im ortsüblichen Standard zu erhalten.

§ 7 Beendigung des Baurechtsvertrages

1) Bei Erlöschen des Baurechtes nach Ablauf der Baurechtsdauer von 50 Jahren fallen sämtliche auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Baulichkeiten in das Eigentum der Marktgemeinde Ruprechtshofen und ist die Baurechtsnehmerin nicht zur Übergabe der Grundfläche unter Abtragung der zu diesem Zeitpunkt auf der Liegenschaft bestehenden Baulichkeiten verpflichtet.

2) In allen Fällen der Beendigung oder des Erlöschens des Baurechtes (wann und aus welchem Grund auch immer) übernimmt die Marktgemeinde Ruprechtshofen in Abänderung der Bestimmung des § 9 Abs. 2 BauRG die auf dem Baurecht (der Baurechtseinlage) zu diesem Zeitpunkt pfandrechtlich sichergestellten, für die Errichtung und Sanierung bzw. Verwaltung/Erhaltung/Instandsetzung der Bauwerke begründeten Hypothekendarlehen zur Selbst- und Alleinzahlung in dem bei ordnungsgemäßer bisheriger Bedienung zu diesem Zeitpunkt noch aushaftenden Betrag und hält die Baurechtsnehmerin vollkommen schad- und klaglos. Allfällige Rückstände hinsichtlich der Darlehensrückzahlungen gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

Sollte die Baurechtsnehmerin für die Errichtung bzw. Verwaltung/ Erhaltung/Instandsetzung der Bauwerke Eigenmittel oder pfandrechtlich nicht sichergestellte Fremdmittel eingesetzt haben, welche samt gesetztes- und/oder vertragskonformer Verzinsung zum Zeitpunkt der (auch allenfalls vorzeitigen) Beendigung oder des Erlöschens des

Baurechtes durch die Vermietung der Bauwerke noch nicht an die Baurechtsnehmerin rückgeführt wurden, ist der jeweilige Fehlbetrag durch die Marktgemeinde Ruprechtshofen an die Baurechtsnehmerin bzw. gegenüber dem jeweiligen Fremdgläubiger zu ersetzen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich im Hinblick auf die von der Baurechtsgeberin übernommenen Zahlungsverpflichtungen dazu, die Baurechtsgeberin jeweils vorab über geplante Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu informieren und die ausdrückliche schriftliche Zustimmung durch die Baurechtsgeberin einzuholen, soweit diese im Einzelfall einen Betrag in Höhe von EUR 10.000,00 netto überschreiten sollten und die Kosten derartiger Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht aus einem vorhandenen Erhaltungs- oder Verbesserungsbeitrag abgedeckt werden können. Soweit für derartige Investitionen von der Baurechtsnehmerin Fremd- oder Eigenmittel eingesetzt werden sollten und zum Zeitpunkt der Beendigung oder des Erlöschens des Baurechtes (aus welchem Grund und zu welchem Zeitpunkt auch immer) eine Rückzahlung oder Bedeckung der eingesetzten Fremder oder Eigenmittel noch nicht (zur Gänze) erfolgt sein sollte, trifft die Baurechtsgeberin hinsichtlich dieser offenen Darlehen oder eingesetzten Eigenmittel (jeweils samt Verzinsung) eine Zahlungsverpflichtung gegenüber der Baurechtsnehmerin bzw. dem jeweiligen Darlehensgeber nur für den Fall, dass die Baurechtsgeberin der Durchführung der Erhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten entweder zugestimmt hat oder die Durchführung dieser Arbeiten nach gerichtlicher Entscheidung aufgetragen wurde. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich ausdrücklich dazu, ihre Zustimmung zur Durchführung der Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht zu verweigern, soweit die Baurechtsnehmerin aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Verpflichtungen gegenüber den Mietern zur Durchführung der jeweiligen Erhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten verpflichtet ist.

Die Marktgemeinde Ruprechtshofen 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 Marktgemeinde Ruprechtshofen 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 Marktgemeinde Ruprechtshofen entschädigungslos – in Abänderung der Bestimmung des § 9 Abs. 2 BauRG - übernommen und ist sie der Baurechtsnehmerin diesbezüglich zur Schad- und Klagloshaltung verpflichtet.

§ 8 Einräumung des Vorkaufsrechtes

Die Marktgemeinde Ruprechtshofen räumt der Baurechtsnehmerin das Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 ff ABGB für alle Veräußerungsarten (§ 1078 ABGB) ob dem ihr zur Gänze gehörigen Grundstück Nr. 36/2, inneliegend der EZ 4, Grundbuch 14058 Ruprechtshofen, Bezirksgericht Melk 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. 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 des Grundstü-

ckes ohne Bewertung der 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 des zu übertragenden Grundstückes 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 Marktgemeinde Ruprechtshofen vor Erlöschen des Baurechtes ihre damit belastete Liegenschaft veräußern sollte und die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Vorkaufsrecht nicht ausübt, hat deren Erwerber das verbücherte Baurecht mit gleichen Rechten und Pflichten mitzuübernehmen.

§ 9 laesio enormis

Die Vertragsparteien nehmen den Inhalt der gesetzlichen Bestimmungen der §§ 934, 935 ABGB (Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes) zur Kenntnis. Sie erklären, dass ihnen nach den derzeit gegebenen Verhältnissen der wahre Wert des vertragsgegenständlichen Grundstückes bekannt ist und sie die Leistung und Gegenleistung beiderseits als angemessen anerkennen. Die Baurechtsgeberin erklärt ausdrücklich, mit dem eingeräumten niedrigen Baurechtszins das gegenständliche Bauvorhaben im Interesse der Erzielung günstiger Mieten unterstützen zu wollen und daher den gegenständlichen Vertrag auch aus besonderer Vorliebe iSd § 935 ABGB heraus abzuschließen.

§ 10 Gewährleistung

1) Die Baurechtsgeberin erklärt und haftet dafür, dass die vom vertragsgegenständlichen Baurecht umfassten Grundstücke – ausgenommen die ob Grundstück Nr. 36/2, inneliegend der EZ 4, Grundbuch 14058 Ruprechtshofen zu CLNR 1a und CLNR 2a einverleibten Dienstbarkeiten der Transformatorenstation und der elektrischen Leitungen jeweils zugunsten NEWAG Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft - frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, insbesondere jeglichen Bestand- oder sonstigen Benützungsrechten, Vorkaufs- und Optionsrechten ist. Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin diesbezüglich vollkommene Schad- und Klagloshaltung zu.

2) Die Baurechtsgeberin garantiert der Baurechtsnehmerin, dass die vom vertragsgegenständlichen Baurecht umfassten Grundstücke frei von jeglichen Boden- oder Gewässerunreinigungen, Kontaminationen, Baulichkeiten und Einbauten, Altlasten sowie Kriegsrelikten ist. Dies insbesondere soweit diese vorbezeichneten Mängel dazu geeignet sein könnten, rechtliche oder wirtschaftliche Interessen der Baurechtsnehmerin oder Rechte Dritter zu beeinträchtigen oder zu einer Verteuerung der Baukosten gegenüber Flächen ohne derartige Verunreinigungen, Kontaminationen, Baulichkeiten und Einbauten, Altlasten oder Kriegsrelikten zu führen oder Kosten für eine Sicherung und/oder Sanierung der Verunreinigungen, Kontaminationen, Baulichkeiten und Einbauten, Altlasten oder Kriegsrelikte zu verursachen.

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich dazu, die Baurechtsnehmerin sowie ihre Rechtsnachfolger bei Hervorkommen von solchen Boden- oder Gewässerunreinigungen, Baulichkeiten und Einbauten, Kontaminationen oder Altlasten sowie Kriegsrelikten (und deren jeweiligen Folgen) vollkommen schad- und klaglos zu halten, diese auf eigene Kosten zu sichern und allenfalls zu entsorgen bzw. zu sanieren und allfällige Ansprüche und Forderungen Dritter oder Aufträge von Behörden aus und im Zusammenhang mit solchen Boden- oder Gewässerunreinigungen, Baulichkeiten und Einbauten, Kontaminationen oder Altlasten sowie Kriegsrelikten (und deren Folgen) auf eigene Kosten zu erfüllen.

§ 11 Kosten der Vertragserrichtung

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. 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 sowie allfälliger Rangordnungsgesuche für die beabsichtigte Veräußerung sind von der Baurechtsgeberin zu tragen.

§ 12 Aufsandungserklärung

Beide Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen aufgrund dieses Vertrages ob Grundstück Nr. 36/2, inneliegend der EZ 4, Grundbuch 14058 Ruprechtshofen

- das Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten gemäß §§ 1072 ff und 1078 ABGB zugunsten der Baurechtsnehmerin „Wohnungseigentümer“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 92641 m) gemäß § 8 dieses Vertrages und

- die Bestellung des Baurechtes für die Dauer von 50 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 92641 m) einverleibt werden könne.

§ 13 Aufsichtsbehördliche Genehmigung/aufschiebende Bedingungen

1) Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass die Rechtswirksamkeit des Vertrages durch die Erteilung der Genehmigung gemäß § 90 NÖ Gemeindeordnung oder die Feststellung dass der Vertrag einer solchen Genehmigung nicht bedarf aufschiebend bedingt ist.

2) Die Vertragsteile vereinbaren ausdrücklich, dass der gegenständliche Baurechtsvertrag in seiner Rechtswirksamkeit weiters 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 Bundesverwaltungsgerichtshof mehr besteht) zur Errichtung eines Bauvorhabens auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück bestehend aus 15 Wohnungen gemäß der von der Baurechtsnehmerin bis spätestens 12 (zwölf) Monate nach Vorliegen der positiven Beurteilung des Bauvorhabens durch den Gestaltungsbeirat beim Amt der NÖ Landesregierung vorzunehmenden Einreichplanung/Antragstellung auf Erteilung einer Baubewilligung.

3) Die Vertragsteile vereinbaren, dass der gegenständliche Baurechtsvertrag in seiner Rechtswirksamkeit weiters durch die Genehmigung des Gemeinderates der Baurechtsgeberin sowie den Abschluss und die aufsichtsbehördliche Genehmigung einer Vereinbarung mit Marktgemeinde Ruprechtshofen zur Übernahme bestimmter Dienstleistungen für die Bewohner der Wohneinheiten „Betreutes Wohnen“ sowie zur Übernahme des befristeten Leerstandsrisikos für die Wohneinheiten „Junges Wohnen“ aufschiebend bedingt ist.

4) Der Eintritt der aufschiebenden Bedingungen ist gegenüber dem Grundbuchsgericht nicht gesondert nachzuweisen und gilt die Einbringung des Gesuches zur Einverleibung des Baurechtes am vertragsgegenständlichen Grundstück zugunsten der Baurechtsnehme-

rin als Nachweis für den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen. Die Vertragsteile erteilen im Übrigen ihre ausdrückliche Zustimmung und Vollmacht dazu, dass der Vertragserrichter Dr. Christian Falkner, geb. 21.08.1963, 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 Absatz 2) vereinbarten aufschiebenden Bedingung durch schriftliche Verzichtserklärung gegenüber der Baurechtsgeberin zu verzichten und dadurch (bei Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß Absatz 1) und Absatz 3)) 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 (hinsichtlich der jeweils auch keine Möglichkeit zur Ergreifung von Rechtsmitteln vor dem Verfassungsgerichtshof und/oder Landesverwaltungsgericht und/oder Bundesverwaltungsgerichtshof mehr besteht) zur Errichtung der Baulichkeiten nach der Einreichplanung der Baurechtsnehmerin auf dem baurechtsgegenständlichen Grundstück erteilt werden sollte, steht es beiden Vertragsteilen frei, durch einfache schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragsteil den Rücktritt vom Vertrag zu erklären.

Die Vertragsteile erklären ausdrücklich wechselseitig für den Fall, dass in Ansehung einer nicht oder nicht fristgerecht erteilten Baubewilligung der Rücktritt vom Vertrag erklärt werden sollte, wechselseitig auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen – aus welchem Titel auch immer – zu verzichten.

§ 14 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.

§ 15 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.

§ 16 Bevollmächtigung des Vertragserrichters

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit Herrn Dr. Christian Falkner, geb. 21.08.1963, Rechtsanwalt in 2500 Baden, 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 beglaubigt zu unterfertigen. Die Vertragsteile erteilen im Übrigen ihre ausdrückliche Zustimmung und Vollmacht dazu, dass der Vertragserrichter in einer schriftlichen Erklärung gegenüber dem Grundbuchsgericht den Eintritt - oder den Verzicht auf den Eintritt - der vereinbarten aufschiebenden Bedingungen bestätigt. Herr Dr. Christian Falkner ist von den Vertragsteilen zur Vertretung beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bevollmächtigt.

§ 17 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.

§ 18 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 Marktgemeinde Ruprechtshofen beliebig viele einfache und auf ihre Kosten auch beglaubigte Kopien des Vertrages erhält.

§ 19 Genehmigung des Gemeinderates

Der gegenständliche Baurechtsvertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Ruprechtshofen am 10. Februar 2014 genehmigt.

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

Marktgemeinde Ruprechtshofen

Hauptplatz 1, 3244 Ruprechtshofen

einerseits und

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

Bahnhofplatz 1, 2340 Mödling

nachfolgend kurz „WET“ genannt

andererseits wie folgt:

PRÄAMBEL:

Marktgemeinde Ruprechtshofen hat mit gesondertem Baurechtsvertrag WET das Baurecht an dem neu zu schaffenden Grundstück Nr. 36/2, inneliegend der EZ 4, Grundbuch 14058 Ruprechtshofen, eingeräumt.

WET beabsichtigt auf der Baurechtsliegenschaft 12 Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ und 3 Wohneinheiten für „Junges Wohnen“ zu errichten.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsteile Nachstehendes:

I. DIENSTLEISTUNGEN DER GEMEINDE:

Marktgemeinde Ruprechtshofen verpflichtet sich gegenüber WET und deren Rechtsnachfolgern im Baurecht unwiderruflich dazu, auf Dauer des Baurechtsvertrages für die jeweiligen Bewohner der Wohneinheiten „Betreutes Wohnen“ die in Punkt 4 der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung gültigen ÖNORM 16118 (Betreutes Wohnen – Anforderungen an Dienstleistungen für ältere Menschen im Rahmen der Wohnform Betreu-

tes Wohnen) spezifizierten Dienstleistungen bereitzustellen oder durch eine von Land Niederösterreich anerkannte qualifizierte Betreuungsorganisation bereitstellen zu lassen. Die Vertragsteile halten klarstellend fest, dass daher Marktgemeinde Ruprechtshofen oder eine von ihr beauftragte, von Land Niederösterreich anerkannte, qualifizierte Betreuungsorganisation in direktem Kontakt und auf Basis eines direkten Vertragsverhältnisses mit den jeweiligen Bewohnern der Wohneinheiten „Betreutes Wohnen“ die in Punkt 4 der genannten ÖNORM spezifizierten Grunddienstleistungen und Wahlleistungen (vgl. den Auszug aus der ÖNORM 16118 als Beilage ./1 zu dieser Vereinbarung) in den Bereichen:

- Betreuung (4.1.2.1 bis 4.1.2.5),
- Sicherheit und Schutz (4.1.3.1 bis 4.1.3.2) zu erbringen bzw. für die Erbringung dieser Leistungen durch Dritte Sorge zu tragen hat und
- hinsichtlich der Wahlleistungen eine Liste von Anbietern für die in Anhang A der genannten ÖNORM spezifizierten Wahlleistungen zur Verfügung stellen wird.

Für den Fall, dass Land NÖ die Zuerkennung einer Zusatzförderung für das gegenständliche Bauvorhaben in der Wohnform „Betreutes Wohnen“ davon abhängig macht, dass die vorstehend genannten Leistungen nicht durch Marktgemeinde Ruprechtshofen, sondern (zur Gänze oder zum Teil) durch eine qualifizierte Betreuungsorganisation erbracht werden müssen, verpflichtet sich Marktgemeinde Ruprechtshofen dazu dafür Sorge zu tragen, dass diese Leistungen jeweils durch eine qualifizierte und vom Land NÖ anerkannte Betreuungsorganisation erbracht werden, wobei diese Betreuungsorganisation mit dem zuständigen Regierungsmitglied der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung für Soziales, abzustimmen ist und gegenüber dem Land Niederösterreich vor Zusicherung einer Zusatzförderung an WET bekanntgegeben werden muss. Marktgemeinde Ruprechtshofen verpflichtet sich dabei auch dazu, über Aufforderung von WET an diese und an Land Niederösterreich ein geeignetes und von Land Niederösterreich freizugebendes Konzept über die Erbringung der Grunddienstleistungen und Wahlleistungen vorzulegen.

Die Vertragsteile halten ausdrücklich klarstellend fest, dass nach den derzeit gültigen Niederösterreichischen Wohnungsförderungsrichtlinien Voraussetzung für die Zuerkennung einer Zusatzförderung für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ u.a. die Sicherstellung ist, dass der zukünftige Nutzer der Wohnung eine Vereinbarung über ein Betreuungspaket abschließt. Marktgemeinde Ruprechtshofen bzw. eine von ihr beauftragte, vom Land Niederösterreich anerkannte, qualifizierte Betreuungsorganisation verpflichten sich daher gegenüber WET dazu, mit den von WET namhaft gemachten zukünftigen Nutzern einer Wohnung der Wohnhausanlage eine Vereinbarung über ein Betreuungspaket zur Inanspruchnahme oder Teilinanspruchnahme der in Punkt 4. der ÖNORM 16118 spezifizierten Grunddienstleistungen und Wahlleistungen abzuschließen. WET wird sich im Zuge der Vermietung der Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ dafür verwenden, dass die jeweiligen Bewohner der Wohneinheiten - Zug um Zug mit Abschluss des Mietvertrages - auch mit Marktgemeinde Ruprechtshofen oder einer von dieser namhaft gemachten qualifizierten Betreuungsorganisation eine Vereinbarung über ein Betreuungspaket zur Inanspruchnahme oder Teilinanspruchnahme der in Punkt 4. Der ÖNORM 16118 spezifizierten Grunddienstleistungen und Wahlleistungen abschließen.

Marktgemeinde Ruprechtshofen oder eine von ihr beauftragte, von Land Niederösterreich anerkannte, qualifizierte Betreuungsorganisation wird die jeweiligen (neuen) Bewohner der Wohnhausanlage für betreutes Wohnen über das bestehende Dienstleistungsangebot in geeigneter Form schriftlich und im Rahmen einer mündlichen Beratung informieren. Die

Informationen haben jedenfalls den Anforderungen gem. 3.2.4. und 3.2.5 der ÖNORM 16118 zu entsprechen.

Die Vertragsteile halten ausdrücklich fest, dass WET hinsichtlich dieser Leistungen mit keinerlei Kosten oder Aufwendungen belastet wird und WET insoweit von Marktgemeinde Ruprechtshofen vollkommen schad- und klaglos zu halten ist.

Festgehalten wird, dass WET nicht beabsichtigt, in den mit den zukünftigen Nutzern abzuschließenden Verträgen die ÖNORM 16118 zum Vertragsbestandteil der jeweiligen Miet- und Nutzungsverträge zu machen.

II. LEERSTANDSRISIKO:

Marktgemeinde Ruprechtshofen verpflichtet sich gegenüber WET befristet auf die Dauer von 15 Jahren, beginnend mit dem der Erstattung der Fertigstellungsanzeige für das gegenständliche Bauvorhaben an die Baubehörde nachfolgenden Kalendermonat dazu, WET sämtliche aus der Leerstehung der drei zu errichtenden Wohnungen für „Junges Wohnen“ entgehenden Einnahmen und Leerstehungskosten (insbesondere daher alle Bestandteile der laufenden Entgelte/Mieten inklusive Betriebskosten und Finanzierungsbeiträge für den jeweiligen Zeitraum des Leerstandes der betreffenden Wohnung) binnen 14 Tagen nach Vorschreibung zu ersetzen. Die drei zu errichtenden Wohnungen für „Junges Wohnen“ sind in der - einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden - Planbeilage (./2) rot umrandet dargestellt. Für den Fall, dass sich im Zuge der Ausführungen des Bauvorhabens die Konfiguration der genannten Wohnungen ändern sollte, bezieht sich die Haftungszusage der Marktgemeinde Ruprechtshofen auf diese drei Wohnungen für „Junges Wohnen“ in der tatsächlich baulich hergestellten Konfiguration.

III. ANFECHTUNGSVERZICHT:

Ausdrücklich festgehalten und klargestellt wird, dass die gegenständliche Bauführung auf der Baurechtsliegenschaft durch WET über ausdrückliches Ersuchen der Marktgemeinde Ruprechtshofen zur Sicherstellung der Wohnversorgung älterer Mitbürger im Rahmen eines Wohnprojektes für „Betreutes Wohnen“ bzw. „Junges Wohnen“ erfolgt. Marktgemeinde Ruprechtshofen verzichtet daher ausdrücklich und unwiderruflich darauf, die im Rahmen dieser Vereinbarung gegenüber WET abgegebenen Zusagen zu widerrufen, aufzukündigen oder – mit welcher Begründung auch immer – anzufechten.

IV. SONSTIGES

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

Sollte diese Vereinbarung lückenhaft oder eine ihrer Bestimmungen unwirksam sein, so ist die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungsbestandteile davon nicht beeinträchtigt. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien, eine wirksame Regelung zu treffen, die der unwirksamen bzw. lückenhaften Bestimmungen wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass für die gegenständliche Vereinbarung durch Marktgemeinde Ruprechtshofen eine Genehmigung gemäß § 90 der NÖ Gemeindeordnung oder aber eine Bestätigung der Aufsichtsbehörde, wonach die gegenständliche Vereinbarung einer derartigen Genehmigung nicht bedarf, eingeholt wird.

Die Rechtswirksamkeit der gegenständlichen Vereinbarung ist aufschiebend bedingt durch den rechtswirksamen Abschluss des gesonderten Baurechtsvertrages (und dem Eintritt oder dem Verzicht auf den Eintritt der darin vereinbarten aufschiebenden Bedingungen) zwischen den Vertragsteilen.

Die gegenständliche Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Ruprechtshofen vom 10. Februar 2014 genehmigt.

Vertragsbeilage ./1: Auszug aus der ÖNORM 16118**Vertragsbeilage ./2: Plandarstellung der drei zu errichtenden Wohnungen**

für „Junges Wohnen“ (rot umrandet)

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die vorliegenden Verträge, wie im Sachverhalt beschrieben, beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Punkt 3 der Tagesordnung:

Beschlussfassung einer Resolution betreffend die öffentliche Sicherheit in unserer Gemeinde

Sachverhalt:

Der Polizeiposten in der Nachbargemeinde St. Leonhard am Forst soll im Zuge der Strukturreform geschlossen werden. Um das Sicherheitsniveau in unserer Gemeinde und den guten Kontakt zur Exekutive weiterhin aufrecht zu erhalten, soll folgende Resolution beschlossen werden:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ruprechtshofen steht der Strukturreform des Bundes nicht entgegen, wenn dadurch das Ziel einer klaren Verbesserung erkennbar ist und keine Sicherheitsdefizite entstehen, sondern vielmehr durch die Neustrukturierung die Sicherheit in Ruprechtshofen qualitativ und quantitativ verbessert wird.

Es muss sichergestellt sein, dass bei gleichbleibendem Versorgungs- und Einsatzbereich die Anzahl der Beamten gleich bleibt. Die Polizeiinspektion Mank hat 9 Dienstposten, die Polizeiinspektion St. Leonhard am Forst 6 Dienstposten. Diese „Kopfzahl“ muss bei einer Fusion gleich bleiben – sprich „Kopfzahl“ 15. Nur so kann größtmögliche Bürgernähe sichergestellt werden.

Darauf basieren folgende Forderungen / Vereinbarungspunkte:

- Anzahl der Beamten muss gleich bleiben (Mank 9 + St. Leonhard 6 = 15)
- Fixe Ansprechpartner „Gruppe St. Leonhard“ für die Gemeinde
- Fortführung der Schulwegsicherung und Verkehrserziehung
- Polizei vor Ort bei kirchlichen und öffentlichen Veranstaltungen

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat soll die vorliegende Resolution, wie im Sachverhalt beschrieben, beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Punkt 4 der Tagesordnung (Dringlichkeitsantrag):

Beratung und Beschlussfassung eines Teilungsplanes in der KG Rainberg

Sachverhalt:

In der Vermessungsurkunde GZ: 1770/12 wurde die einseitige Straßenverbreiterung aufgrund der freiwilligen Grundabtretung durch Herrn Sandler im Jahr 2012 dargestellt. Da keine Auflassung von öffentlichem Gut erforderlich war, wurde davon ausgegangen, dass ein Gemeinderatsbeschluss nicht erforderlich ist. Dieser Beschluss wird vom Vermessungsamt allerdings verlangt und ist nachzuholen. Um das Verfahren rasch zum Abschluss bringen zu können, soll dieser Teilungsplan in der heutigen Gemeinderatssitzung beschlossen werden.

Antrag des Bürgermeisters: Der Gemeinderat soll den vorliegenden Teilungsplan beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Nachdem keine weiteren Anträge und Anfragen mehr vorliegen und alle Punkte der Tagesordnung erledigt wurden, dankt der Bürgermeister den Mitgliedern des Gemeinderates für ihre Mitarbeit und schließt die Sitzung.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung des Gemeinderates am genehmigt.

(Schriftführer)

(Bürgermeister)

(Gemeinderat)

(Gemeinderat)

(Gemeinderat)