



# **INFORMATIONSBROSCHÜRE**

Das Land Niederösterreich, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, bietet im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung die Einräumung eines Baurechts an folgender Liegenschaft in der Katastralgemeinde Mistelbach an. Interessenten erklären durch ihre Teilnahme an gegenständlichem Verwertungsprozess, den nachfolgend näher dargestellten Bedingungen ausdrücklich, unbedingt und unwiderruflich zuzustimmen.

## **1. Grundstücksdaten**

Grundbuch 15028 Mistelbach  
EZ 4230, Grundstück Nr. 770/2  
Unverbürgtes Flächenausmaß: 3.127 m<sup>2</sup>  
Adresse: Bahnzeile 19, 2130 Mistelbach

## **2. Lage, Beschreibung**

Die mit einem ehemaligen Schülerwohnheim bebaute baurechtsgegenständliche Liegenschaft 2130 Mistelbach, Bahnzeile 19, befindet sich in Zentrums- bzw. Bahnhof-Nähe der Bezirkshauptstadt Mistelbach.

Das Objekt diente zuletzt als Internat der Landesberufsschule und gliedert sich in Kellergeschoß, Erdgeschoß sowie 3 Obergeschoße. Der Dachboden ist unausgebaut. Das Gebäude wurde 1962 – 1964 errichtet, Anfang der 1990er Jahre erfolgten umfangreiche Sanierungsarbeiten und die Bausubstanz wurde laufend instandgehalten.

Das Objekt wird mit Fernwärme beheizt.

Die weitgehend befestigten Freiflächen dienen als Zufahrt sowie KFZ-Stellflächen.



Unverbürgte Nutzflächen:

Kellergeschoß	971 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	959 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoß	866 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoß	540 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoß	540 m <sup>2</sup>

Die baurechtsgegenständliche Liegenschaft ist lt. rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Mistelbach derzeit als Bauland Sondergebiet – Heim gewidmet. Bei der Stadtgemeinde Mistelbach wurde bereits ein Antrag auf Umwidmung der baurechtsgegenständlichen Liegenschaft in Bauland – Kerngebiet eingebracht. Es wird empfohlen, eine allfällige Bebauung bzw. Nutzung vorweg mit der (Bau-)Behörde bzw. einem Ziviltechniker/Architekten abzuklären.

Die Grundstücke sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenkataster verzeichnet.

Es besteht die Möglichkeit, nach individueller Terminvereinbarung die Liegenschaft zu besichtigen.

### **3. Mindest- Bauzins / Dauer**

Der jährliche Mindest-Bauzins für die Liegenschaft beträgt **€ 53.840,- (in Worten: Euro dreiundfünfzigtausendachthundertvierzig)**. Von der Umsatzsteueroption wird kein Gebrauch gemacht wird, sodass die gegenständliche Einräumung des Baurechts nicht der Umsatzsteuer unterliegt.

Das Baurecht soll für eine Dauer von 80 Jahren eingeräumt werden.



## **4. Verwertungsprozess**

Die beabsichtigte Einräumung des Baurechts an der Liegenschaft erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung nach dem Bestbieterprinzip, die nicht dem Vergaberecht unterliegt.

Die rechtliche Betreuung des Verkaufsverfahrens erfolgt durch Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Fleischmarkt 1.

Anfragen (insbesondere auch betreffend die Terminvereinbarung iZm einer allfälligen Besichtigung der Liegenschaft) während des Verwertungsverfahrens sind ausschließlich zu richten an:

**Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäude- und  
Liegenschaftsmanagement**  
**z.H. Herrn Fritz Vogler, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten**  
**[friedrich.vogler@noel.gv.at](mailto:friedrich.vogler@noel.gv.at)**  
**0676/812 120 38**

Eine Teilnahme an diesem Verfahren sowie die Legung eines Angebotes ist ausschließlich zu den Bedingungen dieser Informationsbroschüre zulässig. Als interessiert an der Einräumung eines Baurechts gelten daher nur jene, die sich in einem Angebot ausdrücklich und schriftlich den Bedingungen der Informationsbroschüre (Vergabe-Bedingungen) unterwerfen.

Interessenten werden ersucht, bis spätestens

**24. Oktober 2024 12:00 Uhr (einlangend)**

das beiliegende Formular (Verbindliches, unbedingtes und schriftliches Angebot) vollständig ausgefüllt und rechtsverbindlich unterfertigt per Post an

**Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH**  
**1010 Wien, Fleischmarkt 1, 5. Stock**



zu übermitteln oder persönlich dort abzugeben.

Das Angebot ist in ein verschlossenes Kuvert zu geben und das Kuvert mit dem deutlichen Vermerk

**„Angebot Baurecht Mistelbach EZ 4230; DAS KUVERT NICHT ÖFFNEN“**

zu versehen. Dieses – das Angebot enthaltende, verschlossene und mit dem vorgenannten Vermerk versehene – Kuvert ist sodann in ein weiteres gesondertes Versandkuvert zu geben.

Interessenten, die rechtzeitig ein Angebot gelegt haben und deren Angebot Mängel aufweist, kann die Möglichkeit einer Verbesserung binnen 7 Tagen eingeräumt werden; eine Änderung der Höhe des angebotenen Bauzinses ist jedoch nicht zulässig (sofern nicht im Sinne der nachstehenden Regelungen im Bieterverfahren überhaupt eine Nachbesserung zugelassen wird). Mangelhafte Angebote, allenfalls nicht verbesserte Angebote bzw. Angebote, die trotz Verbesserung nach wie vor Mängel aufweisen – die sohin insbesondere nicht zumindest den Mindest-Bauzins aufweisen bzw. bedingt abgegeben werden, werden ausgeschieden und im weiteren Verwertungsprozess nicht berücksichtigt.

Bieter verpflichten sich im Falle eines Zuschlages vorbehaltlos, mit der Stadtgemeinde Mistelbach den beiliegenden Vertrag gemäß § 17 Abs. 3 und 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sowie gegebenenfalls die beiliegende Vereinbarung über die Kostenbeteiligung an einem öffentlichen Spielplatz gemäß § 66 Abs 4 NÖ Bauordnung 2014 abzuschließen und die darin angeführten Bestimmungen vollinhaltlich umzusetzen. Insbesondere verpflichtet sich der Bieter, der den Zuschlag erhält, 22 Büroarbeitsplätze zu errichten und dem Land NÖ zu marktüblichen Konditionen auf unbefristete Dauer zu vermieten. Das Land NÖ ist bereit, in diesem Zusammenhang für eine Dauer von zumindest fünf Jahren auf die Kündigung des Mietverhältnisses zu verzichten. Klarstellend festgehalten wird, dass die Tätigkeit des Land NÖ nicht der Umsatzsteuer unterliegt und der Bieter im Rahmen der



Vermietung der Büroflächen an das Land NÖ somit nicht zur Umsatzsteuer optieren kann.

Aus allen rechtzeitig eingelangten, vollständigen und richtigen (d.h. verbindlichen und unbedingten) Angeboten wird sodann der Bestbieter ermittelt. Der Bestbieter wird festgestellt durch den Vergleich der angebotenen Höhe des jährlichen Bauzinses sowie der Beurteilung nachstehender Qualitätskriterien durch ein landesinternes Bewertungsgremium:

- Beurteilung der von den Bietern verbindlich dem Angebot beizulegende Skizzierung der Nachnutzung des bestehenden Gebäudes. Die Skizzierung hat die Anzahl und Lage der einzelnen Nutzungseinheiten – wie Wohnungen und Büros – zu beinhalten.
- Höhe des Hauptmietzinses/m<sup>2</sup> für die dem Land NÖ zu vermietenden Büroflächen, wobei hierbei zu berücksichtigen ist, dass der Hauptmietzins nicht der Umsatzsteuer unterliegt

Sollten mehrere (zumindest zwei) fristgerecht eingelangte sowie im Sinne der Ausschreibungsunterlagen vollständige und richtige (dh verbindliche und unbedingte) Angebote vorliegen, die auf Basis der vorstehend genannten Qualitätskriterien im Gesamtergebnis als gleichwertig zu beurteilen sind, kann im Fall einer Bieter-/Interessentenmehrheit diesen gleichwertigen Bietern die Möglichkeit zur Besserung ihres Angebots eingeräumt werden. Diese Bieter werden sodann eingeladen, ihre Angebote binnen 14 Tagen, schriftlich mit verschlossenem Brief an

**Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH**  
**1010 Wien, Fleischmarkt 1**

nachzubessern und ihr bestmögliches Angebot abzugeben. Die Bieter sind berechtigt, aber nicht verpflichtet, ihre Angebote im Hinblick auf die Bauzinshöhe und/oder die oben genannten Qualitätskriterien nachzubessern. Diese neuen Angebote sind sodann für den jeweiligen Bieter für eine Zeitdauer von weiteren 3 (drei) Monaten verbindlich und unwiderruflich. Klarstellend wird festgehalten, dass



eine Verpflichtung zur Nachbesserung nicht besteht und im Falle der Nichtbesserung das bisherige Angebot bei der Bestbieterermittlung herangezogen wird.

Dem Bestbieter wird sodann unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung ehestmöglich der Zuschlag erteilt. Im Rahmen der Festlegung der Vertragsbedingungen ist das Land NÖ zur Festlegung von sachlich gerechtfertigten Abweichungen berechtigt.

Das Land NÖ behält sich das Recht vor, die Beibringung einer Sicherstellung des Baurechtszinses in Höhe von bis zu 10 % des für die gesamte Laufzeit zu zahlenden Baurechtszinses in Form einer Bankgarantie durch den Bestbieter zu verlangen.

Das Land NÖ behält sich weiters ausdrücklich das Recht vor, den vorstehend beschriebenen Prozess, die durch die Informationsbroschüre festgelegten Bedingungen und/oder die Bedingungen des Muster-Baurechtsvertrages abzuändern und zu adaptieren oder den Prozess überhaupt zu beenden. Weiters ist das Land NÖ berechtigt, Gespräche mit einem, mehreren oder allen Interessenten zu beenden. Ansprüche der Interessenten gegen das Land NÖ aus dem Grund der Abänderung, Adaptierung oder (vorzeitigen) Beendigung der Verwertungsbedingungen, des Verwertungsprozesses sowie der Vertragsbedingungen sind – aus welchem Rechtsgrund auch immer – ausdrücklich ausgeschlossen.

Nach der Verständigung eines Bestbieters von der Zuschlagserteilung ist von diesem binnen einer Woche nach Zusendung des finalisierten Baurechtsvertragstextes der Baurechtsvertrag einseitig beglaubigt zu unterfertigen.

Die Errichtung, treuhändige Abwicklung und grundbücherliche Durchführung des Baurechtsvertrages erfolgt durch die Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH und werden die diesbezüglichen Kosten pauschal mit netto EUR 15.000,00 (zzgl USt und Barauslagen) festgelegt; diese Kosten sind vom Bestbieter zu tragen.



## 5. Sonstiges, Inhalt der Informationsbroschüre,

### Haftungsausschluss

Die vorliegende Informationsbroschüre soll potentiellen Interessenten einen Überblick über die gegenständliche Liegenschaft verschaffen und als Entscheidungsgrundlage für eine nähere Prüfung betr. Baurechtseinräumung dienen.

Die in dieser Informationsbroschüre enthaltenen Angaben sind selektiv und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Änderungen und Anpassungen können jederzeit durchgeführt werden und es besteht keine Verpflichtung, allfällige Unrichtigkeiten, die erst nach Erstellung dieser Informationsbroschüre offenkundig werden, zu korrigieren. Interessenten wird daher geraten, professionellen Rat über die rechtlichen, finanziellen, steuerlichen und sonstigen Konsequenzen eines Erwerbes einzuholen und eine eigene Überprüfung und Analyse des Baurechtsgegenstandes (z.B. die Einsichtnahme in Grundbuch, Flächenwidmungsplan, Bauakte, etc.) durchzuführen. Hierfür kann der Bieter bei der ausschreibenden Stelle um Genehmigung zur Einsicht der relevanten Unterlagen ansuchen.

Sollte ein ermittelter Bestbieter – aus welchem Grund auch immer – wider Treu und Glauben die Vertragsabwicklung vereiteln, bzw. unberechtigt einen Rücktritt vom Rechtsgeschäft erklären, ist das Land NÖ berechtigt, umgehend ein allfälliges zweitbestes Angebot anzunehmen und vom vertragsbrüchigen Bestbieter jedenfalls frustrierte Aufwendungen sowie die Bezahlung zusätzlich entstehender Verwertungskosten zu verlangen.

Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens ist ausdrücklich nicht ausgeschlossen.

Diese Informationsbroschüre ist eine unverbindliche und freibleibende Einladung zur Angebotslegung. Es beinhaltet keine verbindliche Verpflichtung des Landes NÖ zur Einräumung eines Baurechts an der gegenständlichen Liegenschaft. Diese Informationsbroschüre ist nicht als Zusicherung (Gewährleistung) eines später allfällig abzuschließenden Baurechtsvertrages zu verstehen.



Diese Informationsbroschüre wurde nach bestem Wissen erstellt. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten oder allfällige Unrichtigkeiten wird keine Haftung oder Gewährleistung übernommen. Haftungen des Landes NÖ für die in dieser Informationsbroschüre dargestellten Informationen sind somit unwiderruflich ausgeschlossen. Die dargestellten Informationen verstehen sich nicht als Gewährleistungszusage des Landes NÖ.

Das Land NÖ behält sich das Recht vor, die Verwertungsbedingungen, den Verwertungsprozess sowie die Vertragsbedingungen jederzeit einseitig abzuändern oder von einer Baurechtseinräumung ohne Angabe von Gründen Abstand zu nehmen, den Verwertungsprozess zu unterbrechen oder zu beenden bzw. keinen Baurechtsvertrag – insbesondere wenn die Genehmigung durch die zuständigen landesinternen Gremien nicht erlangt werden kann – zu schließen. Alle Änderungen der Verwertungsbedingungen, des Verwertungsprozesses, der Vertragsbedingungen und/oder des Bestbieter-Verfahrens sowie Entscheidungen, das Bestbieterverfahren zu unterbrechen oder zu beenden, werden in geeigneter Form bekanntgegeben.

Allfällige im Zusammenhang mit der Teilnahme am gegenständlichen Verwertungsprozess entstehenden Kosten, Aufwendungen oder Gebühren sind ausschließlich von den Interessenten selbst zu tragen. Das Land NÖ haftet gegenüber Interessenten nicht für allfällig im Zusammenhang mit der Prüfung der Liegenschaft entstehenden Kosten oder Gebühren. Dies gilt auch dann, wenn das Land NÖ sich entscheiden sollte, die Verwertungsbedingungen, den Verwertungsprozess sowie die Vertragsbedingungen zu ändern und/oder den Verwertungsprozess zu unterbrechen oder vorzeitig abzuberechnen.

Durch die Teilnahme an diesem Verwertungsprozess oder durch die Abgabe eines (verbindlichen) Angebotes verzichten die Interessenten ausdrücklich auf die Geltendmachung von jeglichen Ansprüchen (insbesondere aus dem Titel des Schadensersatzes oder Gewährleistung sowie auf den Ersatz frustrierter Aufwendungen).





Immobilienmakler, Berater oder sonstige im Auftrag Dritter handelnde Personen können an diesem Prozess nur teilnehmen, wenn sie den Namen ihres Auftraggebers bekanntgeben und das Auftragsverhältnis nachweisen. Eine Abgeber-Provision des Landes NÖ ist ausdrücklich ausgeschlossen.

## **6. Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand**

Das Verwertungsverfahren wie auch ein allfällig abzuschließender Baurechtsvertrag unterliegen Österreichischem Recht, dies unter Ausschluss seiner internationalprivatrechtlichen Kollisionsnormen und unter Ausschluss der Anwendbarkeit der Bestimmungen des UN-Kaufrechts. Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht für St. Pölten.



Dieser Informationsbroschüre sind angefügt:

*Grundbuch-Auszug*

*Luftbild*

*Verdachtsflächenkataster-Abfragen*

*Angebotsformular*

*Muster-Baurechtsvertrag*

*Vertrag gem. § 17 Abs. 3 u. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014*

*Vereinbarung Kostenbeteiligung Spielplatz*

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15028 Mistelbach  
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 4230

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 852/2023

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
770/2	GST-Fläche	3127	
	Bauf.(10)	1161	
	Gärten(10)	1966	Bahnzeile 19

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1

Land Niederösterreich

ADR: Landhausplatz 1, St. Pölten 3109

a 852/2023 Kaufvertrag 2023-01-20 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2318/1971

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 770/2 gem PKt

IV Tauschvertrag 1968-10-11 für Gst 770/1

2 a 3472/1977

DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung und einer

Transformatorstation auf Gst 770/2 für

NEWAG NIOGAS Aktiengesellschaft

5 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 1,77



Ergebnis für:

---

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mistelbach
Gemeinde	Mistelbach
Katastralgemeinde	Mistelbach (15028)
Grundstück	770/2

---

Information:

---

Das Grundstück 770/2 in Mistelbach (15028) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

An  
Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH  
1010 Wien, Fleischmarkt 1

für  
AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG  
Gruppe Landesamtsdirektion  
Abteilung Gebäude- und Liegenschaftsmanagement  
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



## Verbindliches Angebot über die Einräumung eines Baurechts

### 1. Bieter:

Name und Geburtsdatum/Firma und Firmenbuchnummer, Anschrift, E-Mail, Telefon,  
Staatsbürgerschaft des Bieters (bzw. der Gesellschafter)

.....  
.....  
.....

### 2. Bezeichnung der Liegenschaft (Stammliegenschaft):

Liegenschaft EZ 4230, bestehend aus GS-Nr 770/2 KG 15028 Mistelbach

### 3. Jährlicher Bauzins

€ .....

in Worten Euro .....

### 4. Bestätigung über die Übernahme folgender Nebengebühren durch den

#### Baurechtsnehmer

- a. Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5%)
- b. Gerichtliche Eintragungsgebühr (derzeit 1,1%)
- c. Kosten für die Errichtung, treuhändige Abwicklung und grundbücherliche Durchführung des Baurechtsvertrages iHv pauschal netto EUR 15.000,00 (zzgl. Ust. und Barauslagen)
- d. Notarkosten für die Beglaubigung der Urkunden bzw Unterschriften entsprechend Notartarifgesetz

An  
Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH  
1010 Wien, Fleischmarkt 1

für  
AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG  
Gruppe Landesamtsdirektion  
Abteilung Gebäude- und Liegenschaftsmanagement  
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



## 5. Erklärung

Mit Unterfertigung dieses Angebots wird ausdrücklich, unbedingt und unwiderruflich erklärt, dass

- a. dieses Angebot bis 3 Monate nach Angebotsfrist verbindlich ist sowie
- b. die Bedingungen und der Inhalt der Informationsbroschüre samt sämtlichen Anlagen (insbesondere auch der Vertrag gemäß § 17 Abs 3 und 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 mit der Stadtgemeinde Mistelbach) zu der Baurechtsliegenschaft (Vergabebedingungen), sowie die Regelungen des der Informationsbroschüre beiliegenden Muster-Baurechtsvertrages vollinhaltlich akzeptiert werden;
- c. [bei einer Bietergesellschaft:] der Bieter zum Abschluss des Baurechtsvertrages berechtigt ist und diesbezüglich alle allfällig erforderlichen (gremialen) Zustimmungen vorliegen.

*Ort und Datum*

....., am .....

.....  
*Rechtsverbindliche Unterschrift/Firmenstempel*

## BAURECHTSVERTRAG

geschlossen zwischen

**A. Land Niederösterreich**

3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

(nachfolgend die **BAURECHTSGEBERIN** genannt)

als Baurechtsgeberin einerseits

und

**B. [•]**

**[•]**

(nachfolgend die **BAUBERECHTIGTE** genannt)

als Bauberechtigte andererseits

(**BAURECHTSGEBERIN** und **BAUBERECHTIGTE** gemeinsam nachfolgend **VERTRAGSPARTEIEN** oder einzeln auch **VERTRAGSPARTEI** genannt)

wie folgt:





## **1 VORBEMERKUNGEN / RECHTSVERHÄLTNISSE**

- 1.1 Die BAURECHTSGEBERIN ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 4230 KG 15028 Mistelbach, bestehend aus dem GSt-Nr 770/2, im grundbücherlichen Ausmaß von insgesamt 3.127 m<sup>2</sup>, mit der Liegenschaftsadresse Bahnzeile 19 (nachfolgend die **BAURECHTS-LIEGENSCHAFT** genannt). Ein Grundbuchsauszug der BAURECHTS-LIEGENSCHAFT ist diesem Vertrag als Anlage 1.1 angeschlossen.
- 1.2 Die BAURECHTS-LIEGENSCHAFT ist derzeit als „Bauland, Sondergebiet-Heim“ gewidmet und soll in weiterer Folge in „Bauland-Kerngebiet“ umgewidmet werden. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Umwidmung der BAURECHTS-LIEGENSCHAFT wird die BAUBERECHTIGTE mit der Stadtgemeinde Mistelbach einen Vertrag gemäß § 17 Abs 3 und 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 abschließen. Auf der BAURECHTS-LIEGENSCHAFT befindet sich ein Gebäude, das sich in Kellergeschoß, Erdgeschoß und drei Obergeschoße gliedert.

## **2 BAURECHTSEINRÄUMUNG**

- 2.1 Die BAURECHTSGEBERIN bestellt hiermit zugunsten der BAUBERECHTIGTEN an der BAURECHTS-LIEGENSCHAFT nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages ein Baurecht iSd Gesetzes vom 26.04.1912, RGBI Nr 86 idF BGBl I 30/2012 (BauRG) (nachfolgend **BAURECHT** genannt).
- 2.2 Das auf der BAURECHTS-LIEGENSCHAFT befindliche Gebäude wird aufgrund dieses Baurechtsvertrages in ein Baurechtsbauwerk umgewandelt (nachfolgend **BAURECHTSBAUWERK** genannt).
- 2.3 Das BAURECHT erstreckt sich gemäß § 1 Abs 2 BauRG auch auf jene Flächen der BAURECHTS-LIEGENSCHAFT, die für Baurechtsbauwerke selbst nicht erforderlich, aber für deren Benützung vorteilhaft sind.
- 2.4 Die BAUBERECHTIGTE nimmt hiermit ausdrücklich die Einräumung des BAURECHTES an.

## **3 VERTRAGSDAUER / ÜBERGABE**

- 3.1 Das BAURECHT beginnt mit grundbücherlicher Einverleibung und wird bis zum [ ] eingeräumt.
- 3.2 Die Übergabe bzw Übernahme der BAURECHTS-LIEGENSCHAFT und des BAURECHTSBAUWERKS in den physischen Besitz der BAUBERECHTIGTEN erfolgt binnen 14 Tagen nach grundbücherlicher Durchführung dieses Baurechtsvertrages folgenden Monatsersten. Mit Übergabe bzw Übernahme gehen Rechte und Pflichten, Nutzen und Lasten, Besitz, Gefahr und Zufall jeweils auf die BAUBERECHTIGTE über. Die VERTRAGSPARTEIEN werden ein schriftliches Übergabe- und Übernahmeprotokoll errichten.
- 3.3 Die BAURECHTSGEBERIN übergibt der BAUBERECHTIGTEN spätestens bei Übergabe und Übernahme der BAURECHTS-LIEGENSCHAFT – soweit vorhanden – sämtliche für die Bebauung und Nutzung der BAURECHTS-LIEGENSCHAFT relevanten Unterlagen (zB Bodengutachten, Pläne und dergleichen).

## **4 GRUNDBÜCHERLICHE ANMERKUNGEN UND LASTEN**

- 4.1 Im C-Blatt des Grundbuches der BAURECHTS-LIEGENSCHAFT sind nachstehende Dienstbarkeiten einverleibt:



\*\*\*\*\*C\*\*\*\*\*  
1 a 2318/1971  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 770/2 gem PKt  
IV Tauschvertrag 1968-10-11 für Gst 770/1  
2 a 3472/1977  
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung und einer  
Transformatorstation auf Gst 770/2 für  
NEWAG NIOGAS Aktiengesellschaft  
5 gelöscht  
\*\*\*\*\*

- 4.2 Der BAUBERECHTIGTEN ist Inhalt und Umfang dieser Eintragungen bekannt, sie nimmt diese zur Kenntnis und erklärt, dass die Eintragungen der Ausübung der ihr gemäß diesem Vertrag eingeräumten Befugnisse nicht entgegenstehen.
- 4.3 Die BAUBERECHTIGTE ist verpflichtet, sich über das Vorhandensein und den Verlauf bzw die Verortung von unter der BAURECHTSLIEGENSCHAFT befindlichen Versorgungsleitungen (wie insbesondere der gegenständlichen elektrischen Leitung) selbständig zu informieren und diese Leitungen bei sämtlichen baulichen Maßnahmen auf der BAURECHTSLIEGENSCHAFT entsprechend zu berücksichtigen. Sollten bauliche Maßnahmen der BAUBERECHTIGTEN auf der BAURECHTSLIEGENSCHAFT eine Verlegung von Leitungen erforderlich machen, hat die BAUBERECHTIGTE eine allfällig erforderliche Bewilligung einzuholen und die Verlegung auf eigene Kosten und Gefahr vorzunehmen. Die BAURECHTSGEBERIN ist in Bezug auf gegen sie geltend gemachte Ansprüche Dritter in Zusammenhang mit der Verlegung von Leitungen oder Schäden daran schad- und klaglos zu halten.

## 5 INHALT UND UMFANG DES BAURECHTES / VERWENDUNGSZWECKE

- 5.1 Die BAURECHTSGEBERIN räumt der BAUBERECHTIGTEN hiermit das Recht ein, jeweils auf eigene Kosten und Gefahr sowie jeweils nach ihrem eigenen freien Ermessen, jedoch nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages sowie der anwendbaren gesetzlichen Vorschriften und der hierfür erforderlichen bau-, gewerbe- und sonstigen behördlichen Genehmigungen und Bescheide über die BAURECHTSLIEGENSCHAFT zu verfügen.
- 5.2 Aufgrund dieses BAURECHTES ist die BAUBERECHTIGTE berechtigt, das BAURECHTSBAUWERK zu nutzen, zu renovieren, zu erhalten, bauliche Änderungen vorzunehmen sowie dieses auch jederzeit auf eigene Kosten und Gefahr abzureißen und neu zu errichten; dies jeweils nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages und soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter dem entgegenstehen. Sämtliche Abänderungen, Aufstockungen, Erweiterungen oder Zubauten, etc des BAURECHTSBAUWERKES werden als Zugehör des BAURECHTES angesehen und teilen das rechtliche Schicksal des BAURECHTSBAUWERKES.
- 5.3 Sämtliche mit dem BAURECHTSBAUWERK, dh mit dessen Neuerrichtung, Bestand, Abänderung, Abbruch in Zusammenhang stehenden Kosten werden zur Gänze und endgültig von der BAUBERECHTIGTEN getragen und sind sämtliche für die Errichtung oder Änderung des BAURECHTSBAUWERKES notwendigen öffentlichen Bewilligungen von der BAUBERECHTIGTEN auf ihre Kosten einzuholen. Der BAUBERECHTIGTEN ist diesbezüglich bekannt, dass die BAURECHTSLIEGENSCHAFT derzeit als „Bauland, Sondergebiet-Heim“ gewidmet ist und in weiterer Folge in „Bauland-Kerngebiet“ umgewidmet werden soll; es obliegt ausschließlich der BAUBERECHTIGTEN, den im Zusammenhang mit der Umwidmung erforderlichen Vertrag gemäß § 17 Abs 3 und 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 mit der Stadtgemeinde Mistelbach abzuschließen.



- 5.4 Die BAUBERECHTIGTE trägt für die BAURECHTSLIEGENSCHAFT (samt BAURECHTSBAUWERKEN) sämtlichen allfälligen Kosten und Gebühren für die Erschließung und für die Anschlüsse von Gas, Strom, Wasser, Kanal, Telekom und sonstige Medien.
- 5.5 Die BAURECHTSGEBERIN verpflichtet sich, jeweils über Verlangen der BAUBERECHTIGTEN alle Erklärungen und auch Vollmachten, auch gegenüber Behörden, in der jeweils erforderlichen Form abzugeben bzw. zu erteilen und alle erforderlichen Ansuchen und Urkunden zu unterfertigen, die für die Planung, Errichtung und/oder baulichen Veränderungen oder Nutzung des BAURECHTSBAUWERKS bzw Zufahrtsstraßen, Gas-, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen, etc. und/oder zur Durchführung von Nutzungsänderungen erforderlich sind.
- 5.6 Die BAUBERECHTIGTE ist verpflichtet, auf der BAURECHTSLIEGENSCHAFT Flächen für „Wohnen“, „Junges Wohnen“ und „Büronutzung“ entsprechend dem Nutzungskonzept Anlage 5.6 zu realisieren und die BAURECHTSLIEGENSCHAFT bzw das BAURECHTSBAUWERK dementsprechend zu nutzen. Die Nutzung der BAURECHTSLIEGENSCHAFT bzw des BAURECHTSBAUWERKS hat jedoch in jedem Fall widmungskonform und in Übereinstimmung mit dem Gesetz und Rechten Dritter zu erfolgen.
- 5.7 Jedenfalls unzulässig und ausgeschlossen ist die Nutzung der BAURECHTSLIEGENSCHAFT bzw des BAURECHTSBAUWERKS oder Teilen davon
- (i) zur Ausübung jeglicher Form der Prostitution, als Nachtclub, Bar, und/oder Erotiklokal bzw Rotlichtlokal oder vergleichbare Einrichtung bzw für nach dem Durchschnittsempfinden anstößige/unsittliche (Gastronomie-)Konzepte,
  - (ii) zu Zwecken des Glücksspiels und/oder zur Verwendung als Spielhalle,
  - (iii) durch natürliche und/oder juristische Personen, Gruppen und/oder Organisationen mit Verbindungen zu organisierter Kriminalität bzw durch natürliche und/oder juristische Personen, Gruppen und/oder Organisationen, die Waffenhandel betreiben und/oder kriegereische Aktivitäten fördern bzw unterstützen,
  - (iv) durch natürliche und/oder juristische Personen, Gruppen und/oder Organisationen, die für die Zahlung des jeweils zu leistenden Bauzinseszinses bzw Erbringung sonstiger Gegenleistung Mittel aus verbotenen Aktivitäten im Sinne der jeweils geltenden Anti-Geldwäsche-Richtlinien der Europäischen Union bzw der auf dieser Basis erlassenen österreichischen Gesetze und/oder im Sinne des Übereinkommens über die Bekämpfung der Bestechung ausländischer Amtsträger im internationalen Geschäftsverkehr der OECD bzw sonstiger anwendbarer zur Bekämpfung von Geldwäsche und/oder Bestechung erlassenen Rechtsnormen verwenden,
  - (v) durch natürliche und/oder juristische Personen, Gruppen und/oder Organisationen, gegenüber welchen behördliche Sanktionen (zB Finanzsanktionen oder wirtschaftliche Sanktionen oder Handelsembargos) bestehen, welche durch die Republik Österreich, die Europäische Union, den Sicherheitsrat der Vereinten Nationen, das Vereinigte Königreich, die Vereinigten Staaten von Amerika (bzw das Office of Foreign Assets Control oft he U.S. Department of the Treasury oder das U.S. Department of State) oder durch andere relevante Behörden, die zur Verhängung von Sanktionen befugt sind, verhängt und/oder vollzogen wurden bzw werden.



- 5.8 Die BAUBERECHTIGTE verpflichtet sich zudem bereits jetzt, 22 (zweiundzwanzig) Büro-Arbeitsplätze im BAURECHTSBAUWERK zu errichten und der BAURECHTSGEBERIN zu marktüblichen Konditionen auf unbefristete Dauer zu vermieten. Die VERTRAGSPARTEIEN werden hierzu eine gesonderte Vereinbarung abschließen.
- 5.9 Nutzungen der BAURECHTSLIEGENSCHAFT bzw des BAURECHTSBAUWERKS oder Teilen davon zu gemäß Punkt 5.7 (i) und (ii) unzulässigen Verwendungszwecken oder durch gemäß Punkt 5.7 (iii), (iv) und/oder (v) ausgeschlossene natürliche und/oder juristische Personen, Gruppen und/oder Organisationen sowie ein Verstoß gegen die Verpflichtung gemäß Punkt 5.8 sind Gegenstand der Rückübertragungsverpflichtung gemäß Punkt 13.
- 5.10 Die Begründung von Baurechtswohnungseigentum iSd Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## 6 ERHALTUNG / SONSTIGE PFLICHTEN

- 6.1 Die BAUBERECHTIGTE hat alle Kosten im Zusammenhang mit dem Bestand und der Nutzung der BAURECHTSLIEGENSCHAFT bzw des BAURECHTSBAUWERKS zu tragen und ist verpflichtet, das BAURECHTSBAUWERK während der gesamten Baurechtdauer auf eigene Kosten zu pflegen, zu warten und stets in einem guten, baulichen Zustand zu erhalten sowie gegebenenfalls zu erneuern.
- 6.2 Der BAUBERECHTIGTEN obliegt die Erfüllung sämtlicher Verkehrssicherungspflichten für die BAURECHTSLIEGENSCHAFT sowie für das BAURECHTSBAUWERK, insbesondere der Winterdienst, die regelmäßige Reinigung der Verkehrsflächen (Kundenparkplatz, Zu- und Abfahrtsflächen, Anlieferungsbereich, Grünflächen, Reinigung und Instandsetzung der Abwasserkanäle und auch gemäß § 93 StVO hinsichtlich öffentlicher Gehwege/Gehsteige entlang der BAURECHTSLIEGENSCHAFT) sowie die Pflege und Wartung der Außenanlagen.
- 6.3 Die BAUBERECHTIGTE ist zudem verpflichtet, das BAURECHTSBAUWERK für die Dauer des BAURECHTES bei einer EU-Versicherungsgesellschaft auf eigene Kosten im verkehrsüblichen Ausmaß versichert zu halten und der BAURECHTSGEBERIN die entsprechenden Polizzen sowie die fristgerechte Bezahlung der Versicherungsprämien auf Verlangen jederzeit nachzuweisen. Die Versicherung hat sich auf alle verbrennbaren oder der Beschädigung durch Brand ausgesetzten Gegenstände und Bestandteile des BAURECHTSBAUWERKS zu erstrecken.
- 6.4 Darüber hinaus trifft die BAUBERECHTIGTE die Verpflichtung, den Boden der BAURECHTSLIEGENSCHAFT sowie das BAURECHTSBAUWERK nicht mit Kontaminationen (das sind Materialien/Stoffe, die gemäß der Deponieverordnung 2008 nicht in der Bodenaushubdeponie [§ 4 Z 1, § 5 Abs 1], der Inertabfalldeponie [§ 4 Z 2, § 5 Abs 2] oder der Baurestmassendeponie eingeschränkt auf § 5 Abs 3 Z 1 bis 3 DVO 2008 [§ 4 Z 3 lit a, § 5 Abs 3 Z 1 bis 3] abgelagert werden dürfen oder die in der Festsetzungsverordnung für gefährliche Abfälle, jeweilig in der bei Unterfertigung dieses Vertrages gültigen Fassung, genannt sind) zu verunreinigen.

## 7 BAUZINS

- 7.1 Die BAUBERECHTIGTE leistet an die BAURECHTSGEBERIN einen jährlichen Bauzins in Höhe von **EUR 10**, wertgesichert gemäß Punkt 8 (nachfolgend **BAUZINS** genannt). Festgehalten wird, dass auf die Ausübung der Option gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet wird und die Einräumung des BAURECHTS bzw der BAUZINS nicht der Umsatzsteuer unterliegt.



- 7.2 Der BAUZINS ist von der BAUBERECHTIGTE jeweils jährlich im Vorhinein bis zum 01. Februar durch Überweisung auf ein von der BAURECHTSGEBERIN bekannt zu gebendes Bankkonto zur Zahlung fällig. Beginnt die Pflicht zur Zahlung des BAUZINSES unterjährig, erfolgt die Zahlung für das erste Jahr aliquot *pro rata temporis* und ist binnen vier Wochen ab Beginn der jeweiligen Zahlungspflicht fällig und zahlbar. Bauzinserhöhungen aufgrund einer Indexanpassung sind jeweils gemeinsam mit der nächstfälligen Bauzinszahlung zu entrichten. Endet die Pflicht zur Zahlung des BAUZINSES unterjährig hat die BAURECHTSGEBERIN der BAUBERECHTIGTEN den BAUZINS aliquot *pro rata temporis* umgehend zurückzuzahlen.
- 7.3 Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren, dass die Verpflichtung der Zahlung des wertgesicherten BAUZINSES als Reallast am BAURECHT im Lastenblatt der Baurechtseinlage im ersten Rang verbüchert werden soll. Die BAUBERECHTIGTE stimmt der Einverleibung dieser Reallast zugunsten der BAURECHTSGEBERIN ob dem BAURECHT ausdrücklich zu.

## 8 WERTSICHERUNG

- 8.1 Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des BAUZINSES vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Austria monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat der Unterfertigung dieses Vertrages verlautbarte endgültige Indexzahl, in der Folge bildet die neue Indexzahl, welche für eine Anpassung herangezogen wurde, jeweils die neue Bezugsgröße zur Errechnung weiterer Anpassungen. Die Anpassung erfolgt einmal jährlich im Jänner, wobei die für September des Vorjahres verlautbarte endgültige Indexzahl mit der jeweiligen Ausgangsbasis verglichen wird. Veränderungen werden derart berücksichtigt, dass sich der BAUZINS im gleichen Hundertersatz erhöht, in dem sich die für den Fälligkeitsmonat verlautbarte Indexzahl gegenüber der Ausgangsindexzahl erhöht. Der sich rechnerisch ergebende Änderungsbetrag findet im Ausmaß von 100 % bei der neuen Mietzinsvorschreibung Berücksichtigung. Eine beispielhafte Berechnung der Indexierung ist als Anlage 8.1 angeschlossen.
- 8.2 Die BAURECHTSGEBERIN ist berechtigt, die Wertsicherungsvereinbarung auf einen von der Statistik Austria veröffentlichten Nachfolge-Index umzustellen und zwar unter Verwendung eines von der Statistik Austria empfohlenen oder bekanntgegebenen Verkettungsfaktors. Sollte auch ein derartiger Nachfolgeindex nicht mehr verlautbart werden, ist die Änderung der Kaufkraft durch einen von den VERTRAGSPARTEIEN einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Statistik Austria angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglichen vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die VERTRAGSPARTEIEN nicht binnen vier Wochen über die Person eines derartigen Sachverständigen, so hat diesen über Antrag einer VERTRAGSPARTEI der jeweilige Präsident der Rechtsanwaltskammer Wien zu ernennen. Die Entscheidung des Sachverständigen ist für beide VERTRAGSPARTEIEN verbindlich. Die Auswirkungen der Wertsicherung sind binnen Jahresfrist ab Eintritt der wirksamen Veränderung geltend zu machen, widrigenfalls der Anspruch auf die jeweils mehr als ein Jahr zurückliegenden Differenzbeträge erlischt.
- 8.3 Die BAUBERECHTIGTE ist verpflichtet, die jeweilige Indexerhöhung fristgerecht zu ermitteln und den BAUZINS entsprechend anzupassen, wobei sie der BAURECHTSGEBERIN die jeweilige Indexierungsberechnung bis spätestens zum 15. Jänner eines jeden Kalenderjahres schriftlich zur Prüfung zu übermitteln hat. Eine Unterlassung der Korrektur der jeweiligen Indexberechnung oder Vorschreibung von Indexerhöhungen bzw eine verspätete Korrektur oder Vorschreibung durch die BAURECHTSGEBERIN stellt keinen Verzicht auf die Erhöhung dar. Die BAURECHTSGEBERIN ist berechtigt, Erhöhungen auch rückwirkend innerhalb der Verjährungsfrist geltend zu machen.



## 9 BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

- 9.1 Unter Betriebs- und Nebenkosten sind sämtliche Steuern, Gebühren, Abgaben sowie sämtliche Aufwendungen zu verstehen, die mit dem BAURECHT verbunden und/oder die für einen ordnungsgemäßen Gebrauch und Betrieb der BAURECHTSLIEGENSCHAFT und des BAURECHTSBAUWERKES nützlich bzw notwendig sind (zB laufende Grundsteuer, Bodenwertabgabe, Wasser- und Abwassergebühren, Kosten der Rauchfangkehrung, der Kanalaräumung, der Müll- und Unratabfuhr udgl) (nachfolgend **BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN** genannt).
- 9.2 Die BAUBERECHTIGTE trägt ab dem Tag der Übergabe gemäß Punkt 3 sämtliche BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN. Soweit Versorgungsleistungen für das BAURECHTSBAUWERK von den BAUBERECHTIGTEN direkt bei einem Versorgungsunternehmen bezogen werden können, erfolgt die Versorgung ausschließlich auf Basis entsprechender Verträge der BAUBERECHTIGTEN mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen. Betreffend Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation und Abwasserentsorgung gilt, dass jedenfalls direkt Verträge mit den Versorgungsunternehmen abzuschließen und die Kosten direkt abzurechnen und zu bezahlen sind.
- 9.3 Insoweit die BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN nicht direkt zur Vorschreibung an die BAUBERECHTIGTE gelangen, wird die BAURECHTSGEBERIN diese auf Grund der ihr von den zuständigen Stellen übermittelten Vorschreibungen an die BAUBERECHTIGTE weiterverrechnen und ist die BAURECHTSGEBERIN in Bezug auf die BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN von der BAUBERECHTIGTEN schad- und klaglos zu halten.

## 10 ÜBERTRAGUNG DES BAURECHTES / BELASTUNG / RECHTSNACHFOLGE

- 10.1 Die BAUBERECHTIGTE ist berechtigt, das BAURECHT direkt oder auch indirekt [sofern BAUBERECHTIGTE eine Gesellschaft ist:(dh durch Übertragung von Anteilen an der BAUBERECHTIGTEN)] zu übertragen, nicht jedoch an ausgeschlossene natürliche und/oder juristische Personen, Gruppen und/oder Organisationen gemäß Punkt 5.7(iii), (iv) und/oder (v). Die BAUBERECHTIGTE ist zudem berechtigt, das BAURECHT bzw die BAURECHTSBAUWERKE oder Teile desselben an Dritte – ausgenommen an ausgeschlossene natürliche und/oder juristische Personen, Gruppen und/oder Organisationen gemäß Punkt 5.7 (iii), (iv) und/oder (v)– in Bestand zu geben bzw. zur Nutzung zu überlassen, sofern (a) die Verwendungszwecke gemäß Punkt 5.6 gewahrt bleiben, (b) die BAURECHTSLIEGENSCHAFT bzw das BAURECHTSBAUWERK nicht zu unzulässigen Verwendungszwecken gemäß Punkt 5.7 (i) und/oder (ii) genutzt werden und (c) die Vermietung der Büro-Flächen gemäß Punkt 5.8 dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- 10.2 Im Fall jeder Übertragung des BAURECHTES sind sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, soweit sie nicht kraft Gesetzes auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, auf allfällige Rechtsnachfolger, wie auch diese Übertragungsverpflichtung selbst, zu übertragen.

## 11 GEWÄHRLEISTUNGEN / HAFTUNGEN

- 11.1 Die BAUBERECHTIGTE erklärt, dass sie die BAURECHTSLIEGENSCHAFT eingehend besichtigt hat und Lage, Zustand, Widmung, Ausmaß, Beschaffenheit und Situierung der BAURECHTSLIEGENSCHAFT und des BAURECHTSBAUWERKS, insbesondere eine allfällige Sanierungsbedürftigkeit, kennt. Der BAUBERECHTIGTEN ist bekannt, dass das BAURECHTSBAUWERK zuletzt Anfang der 1990er Jahre saniert wurde und verzichtet diese für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich auf jedwede Einwendungen, Beschwerden oder sonstige Schadenersatz- oder Gewährleistungsansprüche wegen allfälliger Benutzungsbeeinträchtigungen oder Er-



schwernissen aus oder im Zusammenhang mit dem Zustand und einer allfälligen Sanierungsbedürftigkeit des BAURECHTSBAUWERKS und allfälligen damit verbundenen Aufwendungen und Kosten.

- 11.2 Die BAUBERECHTIGTE übernimmt die BAURECHTSLIEGENSCHAFT und das BAURECHTSBAUWERK wie sie jeweils liegt/liegen und steht/stehen und erklärt, dass ihr weder eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß, ein bestimmter Erhaltungszustand, ein besonderes Erträgnis, eine besondere Verwert- und Benutzbarkeit oder eine sonstige besondere Eigenschaft der BAURECHTSLIEGENSCHAFT bzw des BAURECHTSBAUWERKS zugesagt wurde und sie entbindet die BAURECHTSGEBERIN von der Haftung für sonstige Sachmängel, es sei denn, diese wurden arglistig verschwiegen.
- 11.3 Die Gewährleistung und Haftung der BAURECHTSGEBERIN richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen wobei die erklärten Gewährleistungszusagen auf den Übergabezeitpunkt abzustellen sind. Die BAURECHTSGEBERIN leistet ausschließlich Gewähr und haftet dafür, dass
- (i) die BAURECHTSLIEGENSCHAFT in ihrem alleinigen Eigentum und ihrer freien Verfügung steht und
  - (ii) auf der BAURECHTSLIEGENSCHAFT keine bücherlichen oder außerbücherlichen Pfand- und andere Belastungsrechte haften, die auf Geldzahlung gerichtet sind oder dem Zwecke des Baurechtes entgegenstehen und dem Baurecht im Range vorgehen (§ 5 Abs 2 BauRG).

## 12 VORKAUFRECHTE

- 12.1 Die BAURECHTSGEBERIN räumt der BAUBERECHTIGTEN hiermit ein unentgeltliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB an der BAURECHTSLIEGENSCHAFT (ein, wobei sämtliche Veräußerungen an die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H., die Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H., oder sonstige Gesellschaften, die im Alleineigentum der BAURECHTSGEBERIN stehen und sämtliche mit den vorgenannten Gesellschaften verbundene Unternehmen gemäß § 189 UGB ausdrücklich keinen Vorkaufsfall darstellen. Die BAUBERECHTIGTE nimmt die Einräumung dieses Vorkaufsrechtes hiermit an. Abweichend von § 1075 ABGB vereinbaren die VERTRAGSPARTEIEN, dass die Frist zur Einlösung durch die BAUBERECHTIGTE 3 (drei) Monate beträgt.
- 12.2 Die BAUBERECHTIGTE räumt ihrerseits der BAURECHTSGEBERIN hiermit ein unentgeltliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB am gegenständlichen BAURECHT für sämtliche entgeltlichen und unentgeltlichen, direkten und indirekten (dh durch Übertragung von Anteilen an der BAUBERECHTIGTEN) Veräußerungsarten des gegenständlichen BAURECHTS ein. Die BAURECHTSGEBERIN nimmt die Einräumung dieses Vorkaufsrechtes hiermit an. Abweichend von § 1075 ABGB vereinbaren die VERTRAGSPARTEIEN, dass die Frist zur Einlösung durch die BAURECHTSGEBERIN 3 (drei) Monate beträgt.

## 13 RÜCKÜBERTRAGUNG DES BAURECHTES

- 13.1 Die Einhaltung der Bestimmungen der Punkte 5.6 bis 5.8 sind auch im Hinblick auf die Umwidmung der BAURECHTSLIEGENSCHAFT und die damit einhergehende Gewährleistung der Nutzbarkeit und Verwendung grundlegend und stellt dies für die BAURECHTSGEBERIN eine wesentliche und bedeutsame Geschäftsgrundlage dieses Baurechtsvertrages dar.



- 13.2 Zur Erfüllung dieses Vertragszweckes gemäß Punkt 13.1 wird die Nichteinhaltung dieser wesentlichen Bestimmungen dieses Baurechtsvertrages durch die BAUBERECHTIGTE daher einvernehmlich auch mittels Rückübertragungsverpflichtungen pönalisiert.
- 13.3 Vor diesem Hintergrund ist die BAURECHTSGEBERIN berechtigt aber nicht verpflichtet, die **unentgeltliche Rückübertragung** des BAURECHTS an sich oder einen von der BAURECHTSGEBERIN namhaft gemachten Dritten zu verlangen, wenn
- (i) die BAUBERECHTIGTE beharrlich, dh trotz mehrmaliger Mahnung und Nachfristsetzung, nicht den Verwendungszweck gemäß Punkt 5.6 einhält und/oder die BAURECHTSLIEGENSCHAFT bzw das BAURECHTSBAUWERK oder Teile davon zu gemäß Punkt 5.7 (i) und (ii) unzulässigen Verwendungszwecken nutzt oder das BAURECHTSBAUWERK oder Teile davon ausgeschlossenen natürlichen und/oder juristischen Personen, Gruppen und/oder Organisationen gemäß Punkt 5.7 (iii), (iv) und/oder (v) überlässt und damit die Fortsetzung des BAURECHTES mit der BAUBERECHTIGTEN unzumutbar wird;
  - (ii) die BAUBERECHTIGTE entgegen ihrer Verpflichtung gemäß Punkt 5.8 der BAUBERECHTIGTEN nicht 22 (zweiundzwanzig) Büro-Arbeitsplätze im BAURECHTSBAUWERK vermietet.
- 13.4 Die Geltendmachung der Rückübertragung des BAURECHTS erfolgt mittels eingeschriebenen Briefes.
- 13.5 Die BAUBERECHTIGTE ist verpflichtet, bei einer Geltendmachung des Rückübertragungsrechtes unverzüglich die Löschung sämtlicher am BAURECHT allenfalls einverleibter Lasten auf eigene Kosten zu veranlassen und werden diese Lasten nicht, auch nicht im Sinne des § 1408 ABGB, von der BAURECHTSGEBERIN übernommen.
- 13.6 Allfällige mit der Geltendmachung der Rückübertragung des BAURECHTS verbundene Gebühren, Abgaben und Steuern sind jeweils zur Gänze von der den Rückübertragungsgrund verwirklichenden BAUBERECHTIGTEN zu tragen, welche die BAURECHTSGEBERIN diesbezüglich schad- und klaglos zu halten hat.

#### **14 BEENDIGUNG DES BAURECHTES / RÜCKSTELLUNG**

- 14.1 Das BAURECHT erlischt durch Zeitablauf.
- 14.2 Die BAURECHTSGEBERIN ist berechtigt, durch einseitige einheitliche Erklärung das BAURECHT gemäß § 4 Abs 2 BauRG für erloschen zu erklären, wenn die BAUBERECHTIGTE mit der Entrichtung des BAUZINSES für zwei aufeinanderfolgende Jahre säumig ist.
- 14.3 Bei Erlöschen des BAURECHTES geht das auf der BAURECHTSLIEGENSCHAFT befindliche BAURECHTSBAUWERK unentgeltlich und entschädigungslos in das Eigentum der BAURECHTSGEBERIN über, wobei Fahrnisse und Einbauten, welche ohne Minderung des Wertes des BAURECHTSBAUWERKS und ohne wesentliche Beschädigung der Substanz demontiert werden können, ausgenommen sind. Die BAUBERECHTIGTE hat das BAURECHTSBAUWERK in einem besenreinen und gewarteten Zustand in das Eigentum der BAURECHTSGEBERIN zu übertragen. Die Zurückstellung der BAURECHTSLIEGENSCHAFT hat zudem in jedem Fall geräumt von eigenen Fahrnissen der BAUBERECHTIGTEN zu erfolgen.
- 14.4 Allfällige mit der Beendigung des BAURECHTES verbundene Gebühren, Abgaben und Steuern werden von der BAURECHTSGEBERIN und der BAUBERECHTIGTEN je zur Hälfte getragen.





## 15 INLÄNDERERKLÄRUNG

- 15.1 Die BAUBERECHTIGTE, [•], erklärt *[wenn BAUBERECHTIGTE juristische Person: durch ihre gesetzlich bzw. statutengemäß zur Vertretung nach außen befugten Organe verbindlich an Eides statt, dass es sich bei ihr um eine juristische Person mit satzungsgemäßen Sitz im Inland handelt und ihr Gesellschaftskapital bzw. Anteile am Vermögen (wie Aktien, Stammeinlagen und ähnliche Rechte) sich überwiegend in inländischem Besitz befinden] [wenn BAUBERECHTIGTE natürliche Person: österreichische/r Staatsbürger/in zu sein]*.
- 15.2 Es liegt sohin kein genehmigungspflichtiger Rechtserwerb durch Ausländer vor.

## 16 AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN

- 16.1 Die BAURECHTSGEBERIN erteilt sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten,
- ob der Liegenschaft EZ 4230 KG 15028 Mistelbach das Baurecht für die Zeit bis zum [•] als Last im ersten Rang,
  - ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Baurecht für die Zeit bis zum [•] als Recht,
  - ob der Liegenschaft EZ 4230 KG 15028 Mistelbach das Vorkaufsrecht gemäß Punkt 12.1 dieses Vertrages,

jeweils für

[•]

einverleibt werden könne und möge.

- 16.2 Die BAUBERECHTIGTE erteilt sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen in der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage im Lastenblatt
- die Reallast zur Zahlung des monatlichen wertgesicherten Bauzinses gemäß Punkt 7 dieses Vertrages und
  - das Vorkaufsrecht gemäß Punkt 12.2 dieses Vertrages

für

**Land Niederösterreich**

einverleibt werden könne und möge.

## 17 VOLLMACHT

- 17.1 Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärungen der VERTRAGSPARTEIEN erforderlich sein, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben.
- 17.2 Die VERTRAGSPARTEIEN bevollmächtigen hiermit unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, FN 406114 b, alle Erklärungen, insbesondere auch Aufsandungserklärungen und Ergänzungen dieses Vertrages – auch in beglaubigter



Form – vorzunehmen, die zu einer grundbücherlichen Durchführung notwendig oder zweckdienlich sind. Diese Vollmacht ermächtigt weiters zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Förderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art bezogen auf diesen Vertrag sowie auch zur Auskunftseinholung bei Behörden und Banken im Zusammenhang mit dieser Vertragsabwicklung, sowie überhaupt zu allen Handlungen, die zur Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind.

- 17.3 Die VERTRAGSPARTEIEN bevollmächtigen zudem hiermit Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, FN 406114 b, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr vorzunehmen und sie vor den Abgabebehörden zur Erlangung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie in einem allfälligen grundverkehrsbehördlichen Verfahren zu vertreten, Anträge zu stellen und Zustellungen aller Art in diesem Zusammenhang für sie entgegenzunehmen.

## 18 AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG

- 18.1 Dieser Baurechtsvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass die BAUBERECHTIGTE mit der Stadtgemeinde Mistelbach den beiden VERTRAGSPARTEIEN bekannten Vertrag gemäß § 17 Abs 3 und 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 über die BAURECHTSLIEGENSCHAFT abschließt. Die VERTRAGSPARTEIEN werden den Abschluss dieses Vertrages und damit den Eintritt der aufschiebenden Bedingung in einem Nachtrag zu diesem Baurechtsvertrag festhalten.
- 18.2 Sollte die aufschiebende Bedingung gemäß Punkt 18.1 nicht bis zum [ ] eingetreten sein, ist die BAURECHTSGEBERIN berechtigt aber nicht verpflichtet, zu erklären, nicht mehr an diesen Vertrag gebunden zu sein, ohne dass der BAUBERECHTIGTEN dadurch Ansprüche – welcher Art auch immer – erwachsen.

## 19 KOSTEN UND GEBÜHREN

- 19.1 Die in Zusammenhang mit dem Erwerb des BAURECHTS anfallende Grunderwerbssteuer sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr trägt die BAUBERECHTIGTE. Allfällige sonstige Kosten, Steuern und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages entstehen, tragen die VERTRAGSPARTEIEN jeweils zur Hälfte, wobei die BAUBERECHTIGTE für die Errichtung des Vertrages ausschließlich pauschal netto EUR 15.000,00 (zzgl. USt und Barauslagen) zu tragen hat. Die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr sind von der BAUBERECHTIGTEN binnen zwei Wochen ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages durch die VERTRAGSPARTEIEN bei der mit der Vertragserrichtung, Selbstberechnung und Entrichtung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr sowie der grundbücherlichen Durchführung des Baurechtsvertrages beauftragten Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, FN 406114 b, auf deren Anderkonto IBAN AT54 1630 0001 3021 7273, BIC BTVAAT22, bei der Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft, bei der Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft mit der Kontobezeichnung „Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH, GrEst/Eintragungsgebühr“ mit dem Verwendungszweck „[ ]“ zu erlegen. Die Kosten einer allfälligen darüberhinausgehenden rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jede VERTRAGSPARTEI selbst.



## 20 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 20.1 Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht. Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren für den Fall von Streitigkeiten die ausschließliche Zuständigkeit des für St. Pölten sachlich zuständigen Gerichts.
- 20.2 Dieser Vertrag wird in zwei Originalausfertigungen errichtet, von denen die BAUBERECHTIGTE und die BAURECHTSGEBERIN jeweils eine Originalausfertigung erhält.
- 20.3 Dieser Vertrag und die darin erwähnten Anlagen enthalten alle Vereinbarungen zwischen den VERTRAGSPARTEIEN bezüglich des Gegenstandes dieses Vertrages. Nebenabreden bestehen nicht.
- 20.4 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.
- 20.5 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam, ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit und/oder Durchsetzbarkeit aller übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen, ungültigen oder undurchsetzbaren Bestimmung tritt eine angemessene Regelung, die, soweit rechtlich möglich, dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die VERTRAGSPARTEIEN gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie bei Abschluss des Vertrages den Punkt im Hinblick auf die Rechtsunwirksamkeit beachtet hätten. Dasselbe gilt für Lücken.
- 20.6 Die Aufnahme von Überschriften dient der leichteren Lesbarkeit dieses Vertrages. Durch Überschriften werden die vertraglichen Regelungen nicht eingeschränkt.
- 20.7 Die VERTRAGSPARTEIEN stimmen der elektronischen Speicherung dieses Vertrages sowie sämtlicher weiterer zur Grundbuchsdurchführung notwendiger Urkunden in einem der gesetzlich vorgesehenen Urkundenarchive ausdrücklich zu.
- 20.8 Die folgend aufgezählten Anlagen sind jeweils integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

### Anlagenverzeichnis:

<u>Anlage 1.1</u>	Grundbuchauszug BAURECHTSLIEGENSCHAFT
<u>Anlage 5.6</u>	Nutzungskonzept
<u>Anlage 8.1</u>	Beispiel Indexierung

\_\_\_\_\_, am

\_\_\_\_\_, am

\_\_\_\_\_  
Land Niederösterreich

\_\_\_\_\_  
[BAUBERECHTIGTE]

Zum Zeichen der Annahme des Treuhandauftrages mitgefertigt:

\_\_\_\_\_  
Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH,  
FN 406114 b, als Treuhänderin

# Konzept

## VERTRAG

GEMÄSS § 17 ABS 3 UND 4 NÖ RAUMORDNUNGSGESETZ 2014

abgeschlossen zwischen

### **Stadtgemeinde Mistelbach**

Hauptplatz 6

2130 Mistelbach

**(STADTGEMEINDE)**

und

### **Bestbieter**

Bestbieter gemäß Bestbieterermittlung Informationsbroschüre

öffentliche Ausschreibung „Mistelbach Internat“

**(„BAUBERECHTIGTER“)**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Präambel.....	3
2.	Definitionen .....	3
3.	Vertragsgegenstand.....	4
4.	Leistungspflichten des Bauberechtigten .....	4
5.	Umsetzungsfristen .....	5
6.	Rechtsnachfolge .....	5
7.	Mitteilungen.....	6
8.	Zustimmung zur Offenlegung.....	6
9.	Kosten und Gebühren.....	6
10.	Form und Auslegung .....	7
11.	Anfechtungsverzicht.....	7
12.	Abschluss dieses VERTRAGES und Ausfertigungen.....	7
13.	Anwendbares Recht und Gerichtsstand.....	7
14.	Anlagen.....	8
15.	Unterschriften.....	9

## 1. Präambel

- 1.1. Die PROJEKTFLÄCHE befindet sich entlang der Bahnzeile (Bahnzeile 19), 2130 Mistelbach. Auf der PROJEKTFLÄCHE, welche nunmehr im Baurecht vergeben wird und einer Neunutzung zugeführt werden soll, befindet sich das Gebäude des ehemaligen Schülerwohnheimes der Landesberufsschule Mistelbach. Die PROJEKTFLÄCHE befindet sich im fußläufigen Nahbereich zum Mistelbacher Stadtzentrum sowie zum Bahnhof.
- 1.2. Die PROJEKTFLÄCHE ist derzeit als „Bauland, Sondergebiet-Heim“ gewidmet und soll in „Bauland Kerngebiet“ umgewidmet werden. Gemäß § 17 Abs 3 und 4 ROG 2014 ist die STADTGEMEINDE aus Anlass der FLÄCHENWIDMUNG in „Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ (BK-N) und der Änderung des Bebauungsplans berechtigt, mit den Grundeigentümern einen Vertrag abzuschließen, der unter anderem die Bebauung, die Durchführung und Unterlassung von Nutzungen sowie Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und Fristen für die Bebauung näher determiniert.
- 1.3. Vor diesem Hintergrund kommen die STADTGEMEINDE und der BAUBERECHTIGTE wie folgt überein.

## 2. Definitionen

- 2.1. In diesem VERTRAG haben die folgenden, jeweils in Blockschrift gesetzten Begriffe, die nachstehende Bedeutung:

„PROJEKTFLÄCHE“	ist die im bürgerlichen Eigentum des Land Niederösterreich stehende Fläche GST-Nr 770/2, EZ 4230, KG 15028 Mistelbach
„FLÄCHENWIDMUNG“	für die PROJEKTFLÄCHE soll die Widmung „Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ (BK-N) festgelegt werden
„BAUBERECHTIGTER“	Bestbieter Bestbieter gemäß Bestbieterermittlung Informationsbroschüre öffentliche Ausschreibung „Mistelbach Internat“
„LEISTUNGSPFLICHTEN“	sind die in Punkt 4 beschriebenen Leistungspflichten der BAUBERECHTIGTEN
„NÖ BO 2014“	ist die NÖ Bauordnung 2014 in der jeweils geltenden Fassung
„NÖ ROG 2014“	ist das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 in der jeweils geltenden Fassung
„STADTGEMEINDE“	ist die Stadtgemeinde Mistelbach, als Träger von Privatrechten
„UNZULÄSSIGE NUTZUNGEN“	meint auf der PROJEKTFLÄCHE untersagte Nutzungen, wie in Punkt 4.5.1 näher definiert
„VERTRAG“	ist dieser Vertrag gemäß § 17 Abs 3 und 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, samt allen Anlagen, die einen integrierenden Bestandteil dieses VERTRAGES bilden

„VERTRAGSPARTEI(EN)“

sind der BAUBERECHTIGTE und die STADTGEMEINDE

### 3. Vertragsgegenstand

- 3.1. Vertragsgegenstand sind aus Anlass der FLÄCHENWIDMUNG der PROJEKTFLÄCHE in „Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ (BK-N) und der Änderung des Bebauungsplans die nachfolgend näher bestimmten LEISTUNGSPFLICHTEN der VERTRAGSPARTEIEN und deren Sicherstellung.
- 3.2. Hintergrund der wechselseitigen Festlegung der LEISTUNGSPFLICHTEN ist die Schaffung und Verbesserung der Baulandqualität der PROJEKTFLÄCHE sowie die Gewährleistung der Nutzbarkeit und Verwendung.
- 3.3. Der BAUBERECHTIGTE verpflichtet sich daher zur Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen LEISTUNGSPFLICHTEN.

### 4. Leistungspflichten des Bauberechtigten

Zentraler Bestandteil dieses Vertrages ist die Einhaltung nachstehender LEISTUNGSPFLICHTEN der BAUBERECHTIGTEN:

#### 4.1. Errichtung von Stellplätzen auf der Projektfläche

- 4.1.1. Der BAUBERECHTIGTE verpflichtet sich, auf der Projektfläche die Stellplatzverpflichtung gem. NÖ Bautechnikverordnung in Verbindung mit den rechtswirksamen Bebauungsvorschriften der STADTGEMEINDE (<https://www.mistelbach.at/politik-buergerservice/bauen-planen-raum/planen>) einzuhalten.

#### 4.2. Errichtung eines nicht öffentlichen Spielplatzes gem. § 66 NÖ BauO 2014 oder Abschluss eines Vertrages über eine Kostenbeteiligung für einen öffentlichen Spielplatz mit der STADTGEMEINDE gem. § 66 iVm. § 42 Abs. 3 NÖ BauO 2014

- 4.2.1. Der BAUBERECHTIGTE verpflichtet sich zur Errichtung eines nicht öffentlichen Spielplatzes gem. § 66 NÖ BauO 2014 oder zum Abschluss eines in Punkt 4.2. angeführten Vertrages mit der STADTGEMEINDE. Für den Fall, dass Vertrag über eine Kostenbeteiligung für einen öffentlichen Spielplatz mit der STADTGEMEINDE gem. § 66 iVm. § 42 Abs. 3 NÖ BauO 2014 abgeschlossen wird, ist dieser Vertrag spätestens bis zur Einreichung des Bauvorhabens gemäß Punkt 4.5.3 abzuschließen.
- 4.2.2. Die Fläche des zu errichtenden nichtöffentlichen Spielplatzes richtet sich nach der Anzahl der Wohneinheiten. Dies gilt gem. § 66 NÖ BauO 2014 auch, wenn die erforderliche Anzahl der Wohnungen erst durch eine Änderung oder Erweiterung der Wohnhausanlage erreicht wird.  
Nichtöffentliche Spielplätze müssen gem. § 66 NÖ BauO 2014 zusammenhängend eine Fläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> und zusätzlich 5 m<sup>2</sup> je Wohnung ab der 10. Wohnung aufweisen.
- 4.2.3. Die Spielplatz-Ausgleichsabgabe ergibt sich aus dem Produkt der Fläche des nichtöffentlichen Spielplatzes in Quadratmetern, der nach § 66 Abs. 2 NÖ BauO 2014 zu errichten wäre und des durch Verordnung des Gemeinderates zu bestimmenden Richtwertes.
- 4.2.4. Der heranzuziehende Richtwert ergibt sich aus der zum Zeitpunkt des Antrages auf Baubewilligung in Geltung stehenden Verordnung der STADTGEMEINDE.
- 4.2.5. Der Vertragstext zur Kostenbeteiligung ergibt sich aus Anlage /1 und ist integrativer Bestandteil des gegenständlichen Vertrages

#### **4.3. Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung in das öffentliche Gut**

- 4.3.1. Mit der Bewilligung des Bauvorhabens erfolgt auch die behördliche Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung in das öffentliche Gut entsprechend den Bestimmungen NÖ BauO 2014.
- 4.3.2. Weiters besteht die vertragliche Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung einer 2 Meter breiten Teilfläche von GST-Nr [•] KG 15028 Mistelbachtal entlang der Franz Bayer-Straße in das öffentliche Gut gemäß Planskizze, Anlage ./2. Die Planskizze (Anlage ./2) ist integrativer Bestandteil des gegenständlichen Vertrages.
- 4.4. [Allfällige Regelung zu einer Bereitstellung von Büroflächen an die STADTGEMEINDE, sofern diese Bedarf hat.]

#### **4.5. Verwendungszweck/Nutzungsbeschränkung**

- 4.5.1. Die Nutzung der Projektfläche für sittlich anstößige Nutzungen (wie Bordelle, Etablissements, udgl) oder Nutzungen im Zusammenhang mit Glücksspiel (wie Wettbüros, Kasinos/Spielautomaten, udgl) ist untersagt.
- 4.5.2. Oberirdisch unbebaute Flächen der PROJEKTFLÄCHE, die auch nicht als Verkehrs- und Parkflächen dienen, sind entsprechend den rechtswirksamen Bebauungsvorschriften der STADTGEMEINDE (<https://www.mistelbach.at/politik-buergerservice/bauen-planen-raum/planen>) als Grünbereiche auszugestalten.
- 4.5.3. Auf der Projektfläche sind Flächen für Wohnen, Junges Wohnen und Büronutzung für 22 Arbeitsplätze samt Nebenräumen gem. Nutzungskonzept (vom Bieter im Verfahren vorzulegen) Anlage./3 zu realisieren. Die Büroarbeitsplätze sind dem Land Niederösterreich, vertreten durch das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten zu einem marktüblichen Bestandzins auf unbefristete Dauer zu vermieten.

#### **4.6. Photovoltaikanlagen**

- 4.6.1. Der BAUBERECHTIGTE verpflichtet sich, alle für Photovoltaik-Anlagen geeigneten Flächen soweit technisch möglich, nach ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten zu analysieren und eine dementsprechende Photovoltaik-Anlage zu errichten.

### **5. Umsetzungsfristen**

- 5.1. Die Projektfläche ist innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft der FLÄCHENWIDMUNG (ausgenommen Zeitverzug auf Grund von verfahrensverzögernden Einsprüchen von Parteien in bau- oder gewerberechtlichen Verfahren des BAUBERECHTIGTEN, die auf die Frist angerechnet werden) einer baulichen Nutzung im Sinne der festgelegten Widmung zuzuführen.

### **6. Rechtsnachfolge**

- 6.1. Sofern in diesem Punkt nicht ausdrücklich anders geregelt, verpflichtet sich der BAUBERECHTIGTE, die sich aus diesem VERTRAG ergebenden, im Zeitpunkt der Rechtsnachfolge noch offenen oder potentiell offenen Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Einzelrechtsnachfolger zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass sich dieser Rechtsnachfolger seinerseits gegenüber der STADTGEMEINDE zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses VERTRAGES und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem VERTRAG auf weitere Rechtsnachfolger verpflichtet. Der BAUBERECHTIGTE hält die STADTGEMEINDE diesbezüglich schad- und klaglos.



## **7. Mitteilungen**

- 7.1. Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem VERTRAG sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter der jeweiligen VERTRAGSPARTEI abzugeben und an den Empfänger persönlich zu übergeben oder durch eingeschriebenen Brief, durch Botendienst mit Empfangsbestätigung oder per E-Mail mit rückbestätigtem Empfang zu senden. Die Erklärungen und Mitteilungen sind an die unten angegebene Adresse oder an eine Adresse zu senden, die unter Einhaltung dieser Regelung unter Bezugnahme auf diese Vertragsbestimmung bekannt gegeben wurde:
- 7.2. Für die STADTGEMEINDE:  
[Abteilung]  
[Adresse]  
[E-Mail]
- 7.3. Für den BAUBERECHTIGTEN:  
[Abteilung]  
[Adresse]  
[E-Mail]
- 7.4. Der Zugang von Mitteilungen wird widerlegbar vermutet:
- 7.4.1. im Falle der persönlichen Übergabe zum Zeitpunkt der Übergabe,
- 7.4.2. im Falle eines eingeschriebenen Briefes oder durch Botendienst im Inland jeweils 3 Werktage, im Ausland 5 Werktage, nach Aufgabe bei der Post oder dem Botendienst, und
- 7.4.3. im Falle der Übermittlung per E-Mail zum Zeitpunkt, an dem das E-Mail gesendet ist.
- 7.5. Fällt ein Zeitpunkt gemäß Punkt 7.4 auf einen Tag, der beim Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.
- 7.6. Der Empfang von Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem VERTRAG durch die Rechtsvertretung bzw -berater der VERTRAGSPARTEIEN begründet oder ersetzt nicht den Zugang der Mitteilungen an die VERTRAGSPARTEIEN selbst. Für die Wirksamkeit des Zugangs einer Mitteilung bei einer VERTRAGSPARTEI ist es unerheblich, ob die Mitteilung der/dem Rechtsvertretung bzw -berater dieser VERTRAGSPARTEI nachrichtlich zugegangen ist.

## **8. Zustimmung zur Offenlegung**

- 8.1. Jede VERTRAGSPARTEI ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Vertragsinhalte nach jeweils eigenem Ermessen und auch ohne das Bestehen einer Rechtspflicht hierzu, Dritten gegenüber offenzulegen.

## **9. Kosten und Gebühren**

- 9.1. Die Kosten der Errichtung dieses VERTRAGES werden von der STADTGEMEINDE getragen.
- 9.2. Die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses VERTRAGES allenfalls verbundenen Gebühren und Verkehrssteuern, insbesondere auch eine allenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, Kosten für eventuell erforderliche Vermessungen, Erstellung von Teilungsplänen sowie Kosten im Zusammenhang mit zu errichtenden Vereinbarungen mit Dritten werden vom BAUBERECHTIGTEN getragen. Jede VERTRAGSPARTEI trägt ihre eigenen

Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Erfüllung dieses VERTRAGES, einschließlich die jeweiligen eigenen Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung, soweit in diesem VERTRAG nicht anderweitig vereinbart.

## **10. Form und Auslegung**

- 10.1. Neben diesem VERTRAG bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Alle Änderungen dieses VERTRAGES inklusive dieses Schriftlichkeitsgebotes bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung sämtlicher VERTRAGSPARTEIEN.
- 10.2. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen, (Garantie)Erklärungen und Vereinbarungen der VERTRAGSPARTEIEN, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, gelten mit Abschluss dieses VERTRAGES als aufgehoben.
- 10.3. In Blockschrift gesetzte Begriffe haben die ihnen in diesem VERTRAG in Punkt 2.1 zugemessene Bedeutung.
- 10.4. Sämtliche Anlagen zu diesem VERTRAG stellen integrierende Bestandteile dieses VERTRAGES dar.
- 10.5. Falls einzelne Bestimmungen dieses VERTRAGES rechtsunwirksam sein sollten oder dieser VERTRAG Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am Nächsten kommt. Im Fall von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was dem Sinn und Zweck dieses VERTRAGES nach vereinbart worden wäre, hätte man diese Angelegenheit von vornherein bedacht.
- 10.6. Sollte die ursprüngliche Absicht der Parteien nicht zu ergründen sein, dann ist der Sachverhalt unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben oder Heranziehung eines ähnlichen Rechtssatzes zu lösen.

## **11. Anfechtungsverzicht**

- 11.1. Die VERTRAGSPARTEIEN erklären, dass ihnen der Vertragsgegenstand und die übernommenen LEISTUNGSPFLICHTEN in ihrem Umfang bekannt sind und anerkennen diese als angemessen. Zwischen den VERTRAGSPARTEIEN herrscht Einigkeit darüber, dass deshalb die Anwendung der §§ 934 und 935 ABGB ausgeschlossen wird. Auch die Möglichkeiten, diesen VERTRAG gemäß §§ 871 ff ABGB wegen Irrtums anzufechten, sind ausgeschlossen. Das Wandlungsrecht ist ebenfalls ausgeschlossen.

## **12. Abschluss dieses VERTRAGES und Ausfertigungen**

- 12.1. Festgehalten wird, dass dieser VERTRAG zunächst vom BAUBERECHTIGTEN unterfertigt wird. Mit Unterfertigung dieses VERTRAGES durch den BAUBERECHTIGTEN und Übermittlung an die STADTGEMEINDE bleibt der BAUBERECHTIGTE mit dem solcher Art erfolgenden Anbot auf Abschluss des VERTRAGES der STADTGEMEINDE sechs Monate im Wort.
- 12.2. Von diesem VERTRAG werden zwei Ausfertigungen erstellt, von denen jede VERTRAGSPARTEI eine erhält.

## **13. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

- 13.1. Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss des internationalen Privatrechts.

13.2. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem VERTRAG, wird die ausschließliche Zuständigkeit des für Mistelbach in Handelssachen sachlich zuständigen Gerichts vereinbart.

## 14. Anlagen

Anlage ./1	Kostenbeteiligung
Anlage ./2	Planskizze Flächenabtretung
Anlage ./3	Nutzungskonzept

## 15. Unterschriften

---

Ort, Datum

---

### Bestbieter

gemäß Bestbieterermittlung Informationsbroschüre  
öffentliche Ausschreibung „Mistelbach Internat“

.....  
Bürgermeister  
Erich Stubenvoll

.....  
Vizebürgermeister  
Manfred Reiskopf

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates vom

.....  
Gemeinderat  
Anne-Kathrin Bösmüller

.....  
Gemeinderat  
Monika Mayer



Zwischen

### **BESTBIETER**

Bestbieter gemäß Bestbieterermittlung Informationsbroschüre  
öffentliche Ausschreibung „Mistelbach Internat“

(„**BAUBERECHTIGTER**“)

— **und**

**Stadtgemeinde Mistelbach**

**Hauptplatz 6**

**2130 Mistelbach**

vertreten durch die befugten Gemeindevertreter,

wird nachstehende

## **VEREINBARUNG über**

**Kostenbeteiligung öffentlicher Spielplatz gem. § 66 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014**

**für das**

**Bauvorhaben „Umbau ehemaliges Schülerwohnheim ??“, 2130 Mistelbach**

(Antrag auf Umbau des bestehenden Gebäudes vom ??)

geschlossen:

### **1. Präambel**



Mit Antrag vom ..... wurde die baurechtliche Bewilligung für den Umbau des bestehenden Wohngebäudes auf GST ..... EZ ....., 15028 Mistelbach, beim Bauamt der Stadtgemeinde Mistelbach beantragt.

Eigentümer dieser Liegenschaft ist:

**Grundbuchsauszug einfügen**

## 1. Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze gem. § 66 NÖ BauO 2014

(1) Beim Neubau von Wohnhausanlagen **mit mehr als 4 Wohnungen**, ausgenommen Reihenhäuser und solche auf Grund deren Verwendungszweck ein Bedarf nach einem Spielplatz nicht zu erwarten ist, ist auf den das oder die Wohngebäude umgebenden freien Flächen des Bauplatzes ein nichtöffentlicher Spielplatz im Sinn des § 4 Z 28 zu errichten.

Dies gilt auch, **wenn die erforderliche Anzahl der Wohnungen erst durch eine Änderung oder Erweiterung der Wohnhausanlage erreicht wird.**

(2) Nichtöffentliche Spielplätze müssen zusammenhängend eine **Fläche von mindestens 150 m<sup>2</sup>** und zusätzlich 5 m<sup>2</sup> je Wohnung ab der 10. Wohnung aufweisen.

(3) Von der Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes **kann dann Abstand genommen werden**, wenn

a.) die **Gemeinde in einer Wegentfernung von höchstens 400 m zu der Wohnhausanlage** im Sinne des Abs. 1 einen **öffentlichen Spielplatz** zu errichten plant oder **errichtet hat** und

b.) der zur Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes Verpflichtete **einen entsprechenden Vertrag über eine Kostenbeteiligung** an diesem öffentlichen Spielplatz mit der Gemeinde abschließt.

Das **Höchstausmaß** der Kostenbeteiligung richtet sich nach **§ 42 Abs. 3 NÖ BauO 2014**.

## 2. § 42 Spielplatz-Ausgleichsabgabe Abs. 2 und 3 NÖ BauO 2014

Die **Spielplatz-Ausgleichsabgabe** ergibt sich aus dem **Produkt aus der Fläche** des nichtöffentlichen Spielplatzes in Quadratmetern, der **nach § 66 Abs. 2 zu errichten wäre**, und des **durch Verordnung des Gemeinderates zu bestimmenden Richtwertes**.

Die **Höhe des Richtwertes** ist vom Gemeinderat mit einer **Verordnung** tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungskosten für 1 m<sup>2</sup> Grund im Wohnbauland festzusetzen, wobei die unterschiedlichen Grundpreise je Ortsteil zu berücksichtigen sind.

Mit VO des Gemeinderates vom ..... wurde der Richtwert für die Spielplatzausgleichs-  
abgabe **mit EUR .....** festgelegt (Stand 06.06.2024 445,00 /m<sup>2</sup>)



Die Spielplatz- Ausgleichsabgabe errechnet sich daher bei ..... Wohnungen wie folgt:

**150m<sup>2</sup> + zusätzlich 5 m<sup>2</sup> je Wohnung ab der 10. Wohnung x EUR aktueller Richtwert ..... =**  
**EUR .....**

**3. Förderung für Abgaben nach der Bauordnung gemäß der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Geltung stehenden VO des Gemeinderates**

**4. Zahlungszeitpunkt:**

Die Bauwerber bzw. im Falle eines Eigentümerwechsels der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft verpflichtet sich, im Zuge der Baufertigstellung und jedenfalls vor Benützung der Wohnungen ohne weitere Aufforderung der Stadtgemeinde den Betrag von

**EUR ..... Kostenbeteiligung öffentlicher Spielplatz**

---

auf das Konto der Stadtgemeinde, Erste Bank Mistelbach BLZ 20111, Ust-ID: ATU16233207, IBAN: AT92 2011 1201 1243 7900, BIC: GIBAATWW zu überweisen.

**Die Zahlungsbestätigung ist Bestandteil der Fertigstellungsanzeige des Bauvorhabens.**

Mistelbach, am.....

.....

Für den Bauberechtigten

.....

Firmenstempel



.....

Bürgermeister

.....

Vizebürgermeister

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates .....

.....

Gemeinderat

.....

Gemeinderat