

RECHTSANWALT
MAG. FRANZ PAUL

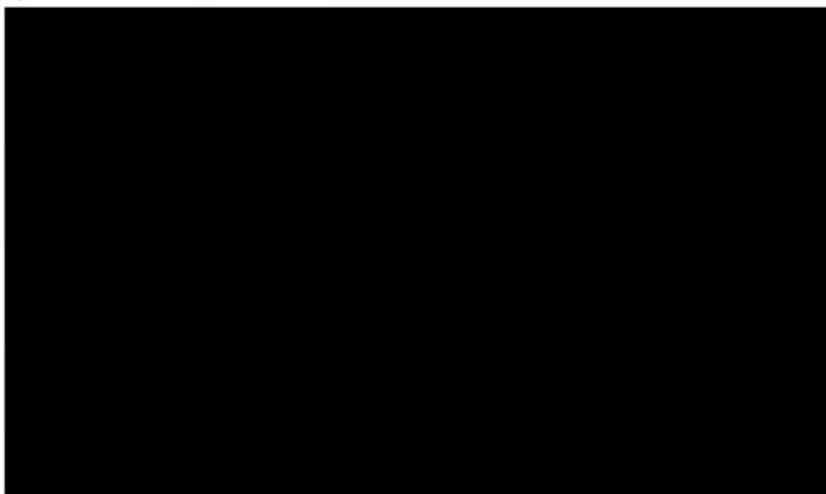
BAULANDMOBILISIERUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Marktgemeinde Kreuzstetten
2124 Niederkreuzstetten, Kirchenplatz 5,
vertreten durch ihre vertretungsbefugten Organe

im Folgenden kurz "**Marktgemeinde Kreuzstetten**" genannt, einerseits,

und



im Folgenden kurz "**Grundstückseigentümer**" genannt, andererseits,

wie folgt:

I.

Vorbemerkungen

Die Grundeigentümer sind Eigentümer der tiefer stehend genannten Liegenschaft (Grundbuchsatzung):



Die Marktgemeinde Kreuzstetten beabsichtigt, im Zuge des Baulandwidmungsprojektes "Niederkreuzstetten" den Flächenwidmungsplan in der Katastralgemeinde 15210 Niederkreuzstetten entsprechend dem Entwurf der Vermessungsurkunde des Ing. Konsulenten für Vermessungswesen [REDACTED] zu überarbeiten und das Grundstück GST-NR 2628 in 2 Abschnitten als BAULAND-WOHNGEBIET auszuweisen; dies unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Parzellierung und der gemäß der vorstehend angeführten Vermessungsurkunde durchzuführenden Abtretungen der Verkehrs- und sonstigen Flächen in das Eigentum der Marktgemeinde Kreuzstetten als öffentliches Gut.

Durch den gegenständlichen Baulandmobilisierungsvertrag wird die widmungsgemäße Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundstückes GST-NR 2628, derzeit innerliegend der EZ 1801, KG 15210 Niederkreuzstetten, BG Mistelbach insoweit geregelt, als dieses Grundstück gemäß dem vorgenannten Entwurf der Vermessungsurkunde infolge einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Kreuzstetten als

BAULAND-WOHNGEBIET gewidmet werden und in das Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Kreuzstetten aufgenommen werden soll.

Ziel der Änderung des Flächenwidmungsplanes in der Katastralgemeinde 15210 Niederkreuzstetten ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für Wohnzwecke und die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Kreuzstetten geregelte Verbauung dieser zu bildenden Baulandflächen sowie die Aufnahme des vertragsgegenständlichen Grundstückes GST-NR 2628 in das Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Kreuzstetten.

Die Verfügbarkeit der Baulandflächen wird durch die Aufnahme in das Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Kreuzstetten unterteilt und soll derzeit lediglich die "Zone 1" sofort verfügbar gemacht werden.

Es ist auch die Schaffung von verdichtetem Wohnbau vorgesehen.

II.

Die Grundeigentümer und die Marktgemeinde Kreuzstetten vereinbaren, dass die Grundeigentümer nach rechtskräftiger Umwidmung in Bauland- Wohngebiet zur Schaffung der notwendigen Verkehrsflächen die gemäß dem vorgenannten Entwurf der Vermessungskunde entsprechend ausgewiesenen Flächen als Infrastrukturabgabe an die Marktgemeinde Kreuzstetten in das öffentliche Gut unentgeltlich abzutreten haben.

Des Weiteren haben die Grundeigentümer nach rechtskräftiger Umwidmung in Bauland- Wohngebiet zur Finanzierung der durch die Parzellierung entstehenden erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen einen einmaligen Pauschalbetrag als weitere Infrastrukturabgabe in Höhe von EUR 160.000,00 zu bezahlen.

Diese in Geld zu leistende Infrastrukturabgabe entsteht erst nach rechtskräftiger Umwidmung in Bauland-Wohngebiet und ist mit Auszahlung des Kaufpreises an die Grundeigentümer anlässlich des ersten Abverkaufs von Bauland im Wege der umseits vereinbarten treuhändigen Abwicklung, spätestens jedoch jedenfalls mit 31.10.2023, zur Zahlung fällig.

Sollten der Marktgemeinde Kreuzstetten infolge Gesetzesänderungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des zweiten Baulandabschnittes (Zone 2) Mehrkosten an Planungskosten insbesondere betreffend Raumordnung, Straßenverkehr und Wasserrecht entstehen, welche im Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Baulandvertrages für die Marktgemeinde Kreuzstetten nicht vorhersehbar waren, so verpflichten sich die Grundeigentümer, der Marktgemeinde Kreuzstetten diese weiteren Planungskosten zu ersetzen; dies allerdings jedoch nur dann und nur insoweit, als durch diese weiteren Planungskosten die vereinbarte Infrastrukturabgabe in Höhe von EUR 160.000,00 überschritten wird. Finden hingegen diese weiteren Planungskosten in der vereinbarten

Infrastrukturabgabe in Höhe von EUR 160.000,00 Deckung, so besteht keine weitere Ersatzpflicht der Grundeigentümer.

Zur Besicherung der umseits genannten Infrastrukturabgabe von EUR 160.000,00 sowie des vereinbarten etwaigen Ersatzes weiterer Planungskosten bestellen die Grundeigentümer und die Marktgemeinde Kreuzstetten jeweils als Treugeber hiermit Rechtsanwalt Mag. Franz Paul, geb. am 21.04.1968, 1040 Wien, Margaretenstraße 22, zum Treuhänder, welcher im Zusammenhang mit den ersten durchzuführenden Abverkäufen die Infrastrukturabgabe und den etwaigen Ersatz weiterer Planungskosten aus den zu erlegenden Kaufpreisen treuhändig für die Marktgemeinde Kreuzstetten sicherzustellen hat. Der Treuhänder hat aus den zu erlegenden Kaufpreisen samt den zwischenzeitig auf dem Treuhandkonto anfallenden Zinsen abzüglich der KEST, abzüglich der Bankspesen, abzüglich der Verwahrgebühr als auch abzüglich der von den Grundeigentümern zu leistenden Immobilienertragsteuer die vereinbarte Infrastrukturabgabe und den etwaigen Ersatz weiterer Planungskosten direkt an die Marktgemeinde Kreuzstetten zur Auszahlung zu bringen. Überweisungen von Kaufpreisen an die Grundeigentümer haben erst dann zu erfolgen, wenn diese treuhändig sichergestellten Forderungen der Marktgemeinde Kreuzstetten vollständig beglichen sind.

Mag. Franz Paul tritt diesem Baulandmobillsierungsvertrag hinsichtlich der ihn betreffenden Bestimmungen bei und nimmt den in diesem Baulandmobillsierungsvertrag enthaltenen Treuhandauftrag hiermit an.

Die Verfügbarmachung von Bauland zum Zwecke der Bebauung erfolgt entsprechend den Vorgaben gemäß § 17 Abs. 2 NÖ-Raumordnungsgesetz 2014. Diesbezüglich haben die Vertragsparteien bereits die gesonderte Vertragsurkunde vom 11.05.2021/ 28.06.2021 zur Vereinbarung eines Bauzwanges und dessen dinglichen Absicherung im Grundbuch unterfertigt.

Die Grundeigentümer haben ihre Käufer dazu zu verpflichten, nach dem Ablauf der 3-jährigen Bebauungsfrist die unbebauten Bauplätze der Marktgemeinde Kreuzstetten um den Kaufpreis von EUR 85/m² zuzüglich einer Wertsicherung auf Basis des VPI 1986 anzubieten.

Für die einzelnen zu schaffenden Bauplatzgrundstücke ist innerhalb von sechs Monaten nach Kaufabschluss mit dem jeweiligen künftigen Käufer bei der Baubehörde um eine Bauplatzerklärung anzusuchen. Im Zuge der Bauplatzerklärung wird die Aufschließungsabgabe durch die Baubehörde dem künftigen Käufer vorgeschrieben.

Die Grundeigentümer tragen sämtliche Kosten, Gebühren, Abgaben und Steuern im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbürgerlichen Durchführung der Vermessungsurkunde und der damit notwendigen Parzellierungsurkunde. Die Grundeigentümer tragen auch die Kosten für die Erstellung des gegenständlichen Baulandmobilisierungsvertrages und halten diesbezüglich die Marktgemeinde Kreuzstetten schad- und klaglos.

III.

Die Grundeigentümer und die Marktgemeinde Kreuzstetten sind aufgrund umfangreicher Belehrung in Kenntnis der Bestimmungen der §§ 30 und 31 EStG. Die Vertragsparteien wurden über die steuerrechtlichen Auswirkungen der §§ 30 und 31 EStG im Zusammenhang mit der durch die gegenständliche Parzellierung neu geschaffenen Baugrundstücke belehrt.

Die Vertragsparteien erklären, darüber in Kenntnis zu sein, dass gemäß § 30 Abs. 2 Z 4 EStG bei behördlichen Maßnahmen zur besseren Gestaltung von Bauland der Erwerb eines Grundstückes nach den für die bessere Gestaltung von Bauland geltenden Vorschriften von einer Besteuerung ausgenommen ist. Die Grundeigentümer und die Marktgemeinde Kreuzstetten erklären wie folgt:

- a. Die Parzellierung ging nicht von den künftigen Parzellierungswerbern, sondern von der Marktgemeinde Kreuzstetten aus.
- b. Die sich aus der künftigen Parzellierungsurkunde ergebenden Grundstückserwerbe erfolgen zum Zwecke der besseren Gestaltung des Baulandes. Dies wurde von der Marktgemeinde Kreuzstetten entsprechend vorgegeben und stellt sohin eine behördliche Maßnahme dar.
- c. Seitens der Marktgemeinde Kreuzstetten liegt ein Gemeinderatsbeschluss zur besseren Gestaltung von Bauland vor, wonach die gegenständliche Parzellierung und der gegenständliche Baulandmobilisierungsvertrag zur besseren Gestaltung von Bauland dienen und im öffentlichen Interesse liegen und die Umwidmung gemäß § 17 NÖ-Raumordnungsgesetz erfolgt.
- d. Die Gestaltung des neu erschlossenen Gebietes ist im öffentlichen Interesse der Marktgemeinde Kreuzstetten, da dadurch die Verbesserung der Infrastruktur und die Erschließung neuer Einnahmen und Gemeindeabgaben und die damit verbundene Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen gesichert werden. Die gegenständliche Parzellierung verbessert das Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Kreuzstetten.
- e. Die Marktgemeinde Kreuzstetten erklärt, dass ein positives Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist und die Nachfrage nach Grundstücken gegeben ist, jedoch nicht genügend nutzbare Baulandreserven mit Bauzwang vorhanden sind, um auch in

Hinkunft ein positives Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Durch den gegenständlichen Baulandmobilisierungsvertrag sollen neue Baulandflächen geschaffen und die Siedlungserweiterung durchgeführt werden.

- f. Es soll ein Bauzwang gemäß § 17 NÖ-Raumordnungsgesetz verwirklicht werden, der auch hinsichtlich der neu zu schaffenden Bauplätze durch grundbürgerliche Sicherstellung eines Vorkaufsrechtes für die Marktgemeinde Kreuzstetten verdinglicht werden soll.

Aus all diesen Gründen wird im öffentlichen Interesse für die Durchführung der künftigen Parzellierungsurkunde die Befreiung von der Besteuerung im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 4 EStG (Immobilienertragsteuer) geltend gemacht.

IV.

Die Marktgemeinde Kreuzstetten ist an den Bautätigkeiten und am Zuzug in der Katastralgemeinde 15210 Niederkreuzstetten interessiert. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Grundeigentümer nur zu jenen Bedingungen zur Veräußerung der durch die Parzellierung entstehenden Baugrundstücke berechtigt sind, welche in der gesonderten Vertragsurkunde vom 11.05.2021/ 28.06.2021 zur Vereinbarung eines Bauzwanges und dessen dinglichen Absicherung enthalten sind.

Die Grundeigentümer übernehmen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum die Verpflichtung, nach erfolgter Umwidmung in BAULAND-WOHNGEBIET die neu zu schaffenden Bauflächen nur an jene Käufer zu verkaufen, welche der Marktgemeinde Kreuzstetten das Vorkaufsrecht und den vertraglichen Bauzwang gemäß obiger Vertragsurkunde einräumen.

V.

Die Marktgemeinde Kreuzstetten hat den Grundeigentümern alle Informationen, welche sie zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen benötigen, zu erteilen.

VI.

Die Marktgemeinde Kreuzstetten verpflichtet sich, eine Ausfertigung dieser Vereinbarung der Abteilung Gemeinden des Amtes der NÖ-Landesregierung zu übermitteln; dies zur Überprüfung der Gemeindegebarung gemäß § 89 NÖ-Gemeindeordnung 1973.

VII.

Die Grundeigentümer verpflichten sich, die Bestimmungen des gegenständlichen Baulandmobilisierungsvertrages auf ihre Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum mit weiterer Überbindungspflicht zu überbinden.

VIII.

Sämtliche mit Errichtung des gegenständlichen Baulandmobilisierungsvertrages verbundenen Kosten und Gebühren werden von den Grundeigentümern getragen.

IX.

Abgesehen von der gesonderten Vertragsurkunde vom 11.05.2021/ 28.06.2021 zur Vereinbarung eines Bauzwanges und dessen dinglichen Absicherung bestehen keine mündlichen oder schriftlichen Nebenabreden zu diesem Baulandmobilisierungsvertrag. Nebenabreden zu diesem Baulandmobilisierungsvertrag oder allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerafordernis.

Um insbesondere die Einhaltung des Bauzwanges und die Einräumung des Vorkaufsrechtes zu sichern, verpflichten sich die Grundeigentümer, Abverkäufe der neu zu schaffenden Grundstücke nur durch den Treuhänder und Vertragsverfasser Mag. Franz Paul durchzuführen.

X.

Diesem Baulandmobilisierungsvertrag wird als Beilage ./A die vorläufige Planausfertigung der Vermessungsurkunde des DI Erich Brezovsky angeschlossen, welche von allen Vertragsparteien einvernehmlich der gegenständliche Parzellierung zu Grunde gelegt wird und einen integrierenden Bestandteil dieses Baulandmobilisierungsvertrages bildet.

XI.

Die Rechtswirksamkeit dieses Baulandmobilisierungsvertrages ist durch die Rechtskraft der Baulandwidmung aufschiebend bedingt

Kreuzstetten, am 03.01.2022

Wien, 23.12.2021
am

Mag. Franz PAUL
Rechtsanwalt und
Verteidiger in Strafsachen
1010 Wien, Margaretenstraße 22/12
Tel: 01/587 21 44-0, Fax: 01/587 21 44-17