

**ÄNDERUNG DES  
BAULANDSICHERUNGSVERTRAGES VOM 11.05.2021 UND  
BAULANDMOBILISIERUNGSVERTRAGES VOM 03.01.2022**

(nachfolgend „Änderungsvereinbarung“)

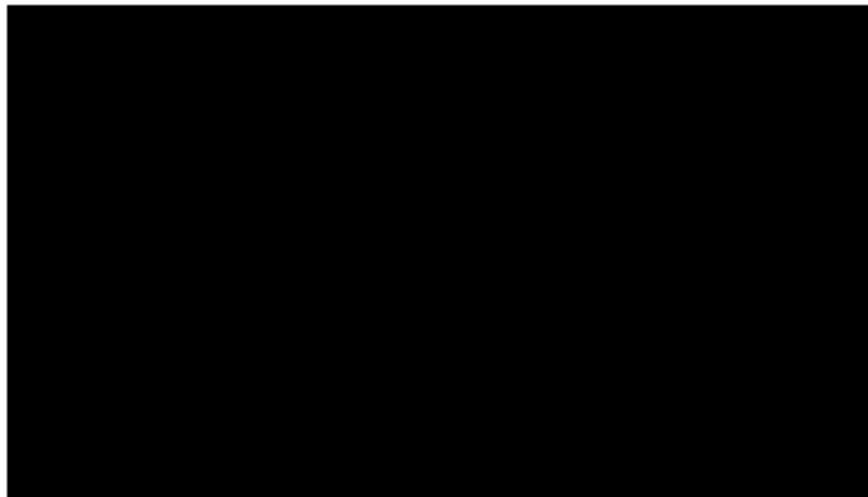
abgeschlossen zwischen

1. **Marktgemeinde Kreuzstetten**

2124 Niederkreuzstetten, Kirchenplatz 5,  
vertreten durch ihre vertretungsbefugten Organe

(nachfolgend „Marktgemeinde Kreuzstetten“)

und



(nachfolgend „Grundeigentümer“)

## **PRÄAMBEL**

- (1) Die Änderungen des Baulandsicherungsvertrages vom 11.05.2021 gemäß Punkt 1 sowie die Änderungen des Baulandmobilisierungsvertrages vom 03.01.2022 gemäß Punkt 2 gelten ab beidseitiger Unterfertigung dieser Änderungsvereinbarung.
- (2) Die Grundeigentümer sind verpflichtet, diese Änderungen auch auf etwaige Rechtsnachfolger als Eigentümer der Grundstücke mit der Gst Nr 2628/1, 2628/2, 2628/3, 2628/4, 2628/6, 2628/7, 2628/9, 2628/10, 2628/11, 2628/12, 2628/13, 2628/14, 2628/15, 2628/16, 2628/17, 2628/18, 2628/19, 2628/20, EZ 1801, KG 15210 Niederkreuzstetten, Bezirksgericht Mistelbach, zu übertragen.

## **1. ABÄNDERUNG DES BAULANDSICHERUNGSVERTRAGES VOM 11.05.2021**

- (1) Punkt IV. Absatz 2 des Baulandsicherungsvertrages wird durch die folgende Bestimmung zur Gänze ersetzt, sodass dieser lautet wie folgt:

*„2. Hinsichtlich der neugeschaffenen Bauplätze ist (1) innerhalb von drei Jahren ab Rechtskraft der Verordnung über die Freigabe der Aufschließungszone (20.04.2023) ein rechtskräftiger Baubescheid gemäß NÖ Bauordnung 2014 idgF zu erwirken und sind die neugeschaffenen Bauplätze (2) innerhalb von sieben Jahren ab Rechtskraft der Verordnung über die Freigabe der Aufschließungszone (20.04.2023) zu bebauen, dh es ist mit dem Bau eines konsensmäßigen Hauptgebäudes zu beginnen. Den Käufern der Bauplätze bzw Grundstücke sind diese Verpflichtungen in verbindlicher Form durch Aufnahme in den Kaufvertrag zu übertragen.“*

- (2) Punkt V. Absatz 4 und 5 des Baulandsicherungsvertrages werden durch die folgenden Bestimmungen zur Gänze ersetzt, sodass diese lauten wie folgt:

*„4. Die Marktgemeinde Kreuzstetten verpflichtet sich, den Grundeigentümern bzw etwaigen Rechtsnachfolgern (1) nach Erfüllung der Verpflichtung zur Einholung eines rechtskräftiger Baubescheides und (2) nach Erfüllung der Baubeginnsverpflichtung zur Errichtung eines konsensmäßigen Hauptgebäudes (kumulatives Vorliegen erforderlich), beides unter Einhaltung der Fristen gemäß Punkt IV. Absatz 2, eine Urkunde auszustellen, mit welcher das Vorkaufsrecht zugunsten der Marktgemeinde Kreuzstetten im Grundbuch gelöscht werden kann.“*

*„5. Die Grundeigentümer oder Käufer haben jeweils unmittelbar nach*

*(1) Ablauf der ungenutzt gelassenen 3-jährigen Frist zur Erwirkung eines rechtskräftigen Baubescheides gemäß NÖ Bauordnung 2014 idgF gemäß Punkt IV. und*

*(2) Ablauf der ungenutzt gelassenen 7-jährigen Bebauungsfrist gemäß Punkt IV.*

*die noch unbebauten Bauplätze bzw Grundstücke der Marktgemeinde Kreuzstetten um den (Kauf-)Preis von EUR 85,00/m<sup>2</sup> zuzüglich einer Wertsicherung auf der Basis des Verbraucherpreisindexes 1986 des Österreichischen Statistischen Zentralamtes (ÖSTAT) anzubieten. Festgehalten wird, dass somit sowohl das Verstreichen der ersten Frist (Baubescheid) als auch das Verstreichen der zweiten Frist (Bebauung),*

trotz Einhaltung der ersten Frist, jeweils für sich genommen die unter diesem Punkt V. Absatz 5 erster Satz angeführte Rechtsfolge auslöst.“

- (3) Punkt VII. des Baulandsicherungsvertrages wird durch die folgenden Absätze 2 und 3 ergänzt, sodass dieser gesamtheitlich lautet wie folgt:

„1. Die Eigentümerinnen verpflichten sich, 100 % der Bauplätze nur an Personen zu verkaufen, die vorher der Gemeinde die Gründung eines Hauptwohnsitzes in dieser Gemeinde zugesichert haben (bzw. die bereits bisher in der Gemeinde wohnhaft waren [Ortsansässige])<sup>2</sup>.

2. Hinsichtlich jener Bauplätze, welche das Flächenausmaß von 1.000m<sup>2</sup> übersteigen, sind die Eigentümerinnen zudem berechtigt und verpflichtet, diese Bauplätze auch an jene Genossenschaften, Bauträger und/ oder Bauunternehmer zu verkaufen, welche vorher der Gemeinde zugesichert haben, nur an jene Bestandnehmer bzw. Käufer die fertig zustellenden Wohnobjekte in Bestand zu geben bzw. abzuverkaufen, welche die Gründung eines Hauptwohnsitzes in dieser Gemeinde zugesichert haben bzw. welche bereits bisher in der Gemeinde wohnhaft waren (Ortsansässige).

3. Klarstellend wird vereinbart, dass auch diesbezüglich die Vereinigung bzw. Zusammenlegung der neu geschaffenen Bauplätze eine maximale Parzellengröße von 5.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.“

## **2. ABÄNDERUNG DES BAULANDMOBILISIERUNGSVERTRAGES VOM 03.01.2022**

Punkt II. Absatz 8 des Baulandmobilisierungsvertrages lautete bisher wie folgt:

„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/m<sup>2</sup> zuzüglich einer Wertsicherung auf Basis des VPI 1986 anzubieten“

und wird nunmehr durch die folgende Bestimmung zur Gänze ersetzt, sodass diese lautet wie folgt:

„Die Grundeigentümer haben ihre Käufer vertraglich dazu zu verpflichten, (1) nach Ablauf der ungenutzt gelassenen 3-jährigen Frist ab Rechtskraft der Verordnung über die Freigabe der Aufschließungszone (20.04.2023) zur Erwirkung eines rechtskräftigen Baubescheides gemäß NÖ Bauordnung 2014 idgF und (2) nach Ablauf der ungenutzt gelassenen 7-jährigen Frist ab Rechtskraft der Verordnung über die Freigabe der Aufschließungszone (20.04.2023) zur Bebauung der Bauplätze bzw. Grundstücke, dh Beginn des Baus eines konsensmäßigen Hauptgebäudes, die noch unbebauten Bauplätze bzw. Grundstücke der Marktgemeinde Kreuzstetten um den (Kauf-)Preis von EUR 85,00/m<sup>2</sup> zuzüglich einer Wertsicherung auf der Basis des Verbraucherpreisindexes 1986 anzubieten. Die Grundeigentümer haben gegenüber ihren Käufern vertraglich festzuhalten, dass somit sowohl das Verstreichen der ersten Frist (Baubescheid) als auch das Verstreichen der zweiten Frist (Bebauung), trotz Einhaltung der ersten Frist, jeweils für sich genommen das Vorkaufsrecht der Marktgemeinde Kreuzstetten auslöst.“

**UNTERSCHRIFTEN**

