



# Stadtgemeinde Wieselburg

A-3250 WIESELBURG – HAUPTPLATZ 26 – BEZIRK SCHEIBBS

## PROTOKOLL

über die öffentliche

## SITZUNG DES GEMEINDERATES

### MITTELS UMLAUFBESCHLUSS

Versendet am Donnerstag, 29. April 2021,  
Rückmeldefrist endete am 3. Mai 2021, 24.00 Uhr

Die Übermittlung der Informationen und Beschlussvorlage erfolgte am 29. April 2021 per E-Mail (laut Einverständniserklärung vom 25. 2. 2015) und Einladungskurrende.

#### **Einladung erging an:**

Bürgermeister Dr. Josef Leitner

- |                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1. Vizebürgermeister Peter Reiter | 2. StR. Sabine Rottenschlager |
| 3. StR. Josef Lechner             | 4. StR. Gerhard Liebmann, BA  |
| 5. StR. Herbert Hörmann           | 6. StR. Werner Tazreiter      |
| 7. GR Franz Sonnleitner           | 8. GR Reinhard Stürzl         |
| 9. GR Susanne Wagner              | 10. GR Alois Kaltenbrunner    |
| 11. GR Waltraud Panzinger         | 12. GR Heidemarie Buchinger   |
| 13. GR Patrick Hofschweiger       | 14. GR Mag. Michael Sieberer  |
| 15. GR Robert Gnant               | 16. GR Elisabeth Kastner      |
| 17. GR Sandra Schumitsch          | 18. GR Herbert Hauer          |
| 19. GR Monika Heindl              | 20. GR Ing. Franz Schreiber   |
| 21. GR Helmut Brandl              | 22. GR Karin Ehebruster       |

## TAGESORDNUNG:

- TOP 1: Abschluss eines Optionsvertrages mit der CANDOR Raiffeisen-Immobilien GmbH
- TOP 2: Kaufvertrag Grundstücke 1572/2573 – Übernahme Baulandsicherungsvertrag durch CANDOR Raiffeisen-Immobilien GmbH

Von sämtlichen Mitgliedern des Gemeinderates langten die Abstimmungsbekundungen zeitgerecht ein. Schriftliche Anmerkungen der einzelnen Mitglieder des Gemeinderates werden dem Protokoll angefügt. Eine Stimmenthaltung wird gemäß NÖ Gemeindeordnung 1973 i.g.d.F § 51 (2) automatisch als Ablehnung bewertet.

### **1. Abschluss eines Optionsvertrages mit der CANDOR Raiffeisen-Immobilien GmbH**

#### I. Vorbemerkungen:

- A) Die CANDOR Raiffeisen-Immobilien GmbH (kurz: CANDOR) beabsichtigt von Ing. Franz Refenner, Holzing 12, 3254 Bergland die folgenden in dessen Eigentum befindlichen Grundstücke 1572 und 1573, KG Wieselburg im Gesamtausmaß von 25.171 m<sup>2</sup> käuflich für den Bereich mit der Widmung BB-A14 (Bauland-Betriebsgebiet Aufschließungszone 14) mit einer Fläche von 24.417 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von EUR 66,00 pro m<sup>2</sup> und für den Teil der Bauverbotszone Gasleitung mit einer Fläche von 756 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von EUR 15,00 pro m<sup>2</sup> - somit insgesamt EUR 1,622.862,00 zu erwerben.
- B) In weiterer Folge sollen die erworbenen Grundflächen – nach per Gemeinderatsbeschluss freigegebener Aufschließungszone – entsprechend parzelliert werden, um einzelne Grundstücke mit Anschaffungskosten von rund EUR 74.651,65 zu erhalten.
- C) Die CANDOR beabsichtigt, die im Rahmen der Parzellierung entstehenden Bauplätze um mindestens EUR 66,00 pro m<sup>2</sup> zu veräußern. Der tatsächliche Quadratmeterpreis wird bei jeder Veräußerung mit der Stadtgemeinde Wieselburg abgestimmt.

Die sich aus den künftigen Veräußerungserlösen der CANDOR abzüglich der Anschaffungskosten ergebende Differenz soll zur Gänze zur Abdeckung von folgenden, von CANDOR zur Zahlung übernommener Kosten verwendet werden:

- a) Vertragskosten Notar Dr. Christoph Klimscha
- b) Vorfinanzierungskosten der CANDOR für Projekt Bauland-Betriebsgebiet Wieselburg
- c) Kosten gemäß Punkt II. und IV. des gegenständlichen Optionsvertrages
- d) Während der Optionsdauer vorgeschriebene Grundsteuer

Die zum Zeitpunkt der Ausübung des gegenständlichen Optionsvertrages durch CANDOR nicht in der Summe der Veräußerungserlöse gedeckten oben angeführten Anschaffungskosten und Kosten lit. a) bis d) gehen zur Gänze zu Lasten der Stadtgemeinde Wieselburg.

#### II. Vertragsübernahme, Überbindung, Verlängerung Baulandsicherungsvertrag:

- Die CANDOR und nunmehrige Optionsberechtigte ist in Kenntnis der zwischen Herrn Ing. Franz Refenner und der Stadtgemeinde Wieselburg abgeschlossenen Vereinbarungen vom 02.12.2019 und hat dieser Baulandsicherungsvertrag mit der

Erwerbsurkunde hinsichtlich des Kaufobjekts im Weg der Vertragsübernahme mit allen Rechten und Pflichten vollinhaltlich übernommen.

- In Abänderung der vorstehenden Vereinbarungen vom 2. Dezember 2019 wird nunmehr von der Stadtgemeinde Wieselburg die Baulandsicherungsvertrag bis zum 30. Juni 2031 verlängert und wird der diesbezügliche Gemeinderatsbeschluss vom 4. Mai 2021 (Kaufvertrag Refenner – CANDOR unter Eintritt der Stadtgemeinde Wieselburg) diesem Vertrag als Beilage angeschlossen. Die übrigen Bestimmungen der Vereinbarung vom 2. Dezember 2019 bleiben - ungeachtet der gegenständlichen Optionsvereinbarung – unverändert aufrecht.

### III. Optionsvertrag:

- Die Stadtgemeinde bietet CANDOR an, die bis zum 30. Juni 2031 noch nicht veräußerten Grundstücke um den ursprünglichen Kaufpreis von EUR 66,00 pro m<sup>2</sup> zuzüglich der nicht in den bis zu diesem Zeitpunkt aus Bauplatzverkäufen erzielten Veräußerungserlösen gedeckten, in lit. a) bis d) angeführten Anschaffungskosten sowie der von der Stadtgemeinde Wieselburg gewährten Wirtschaftsförderungen für Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren sowie Nebenkosten zu den nachstehenden Bedingungen zu erwerben.
- CANDOR nimmt diese Option an. Der vereinbarte Kaufpreis ist binnen acht Wochen nach Ausübung des Optionsrechtes und Sicherstellung der lastenfreien Grundbuchdurchführung des Kaufvertrages sicherstellungs- und wertsicherungsfrei auf ein von der CANDOR bekannt zu gebendes Konto zur Überweisung zu bringen.
- Für die Einräumung dieser Option ist seitens der CANDOR keine Leistung zu erbringen.
- Mit Ausübung des Optionsrechtes durch die Gemeinde erlöschen sämtliche Verpflichtungen der CANDOR aus dem mit der Stadtgemeinde Wieselburg abgeschlossenen Optionsvertrags.
- Die CANDOR haftet dafür, dass die jeweiligen Grundstücke – mit Ausnahme der Dienstbarkeiten der Gasleitung und technischen Anlagen ob der Grundstücke 1572 und 1573 satz-, lasten- und bestandfrei sind.
- Die CANDOR verpflichtet sich auf die Laufzeit des Optionsrechtes alles zu unterlassen, was eine Durchführung der beabsichtigten Parzellierung unmöglich macht oder auch nur gefährdet.
- Die CANDOR ist insbesondere verpflichtet, über jeweilige Aufforderung der Stadtgemeinde und auf ihre Kosten sämtliche Urkunden, Anträge, Eingaben sowie die allenfalls zur Vermessung der Vertragsgrundstücke erforderlichen Erklärungen in der entsprechenden Form zu unterfertigen.
- Das Optionsrecht ist grundsätzlich nicht übertragbar. Die CANDOR verpflichtet sich jedoch, das jeweilige Grundstück bzw. die neu vermessenen Teilflächen zu den Optionsbedingungen an einen von der Stadtgemeinde Wieselburg namhaft gemachten Dritten zu veräußern. Das Optionsrecht der Optionsnehmerin erlischt, wenn die CANDOR ihr Recht nicht bis längstens 30. Juni 2031 ausübt. Die Rechtzeitigkeit ist gewahrt, wenn die Ausübungserklärung von CANDOR als Optionsnehmerin der Stadtgemeinde Wieselburg als Optionsgeberin bis zu diesem Zeitpunkt nachweislich schriftlich zugegangen ist.
- Der Abschluss der gegenständlichen Option ist grunderwerbssteuerfrei.

### IV. Rechtswirksamkeit:

- Zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist die Genehmigung durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Wieselburg erforderlich
- Der vorliegende Vertrag und die im Zuge der Ausübung des Optionsrechtes durch die CANDOR allenfalls künftig abzuschließenden Verträge bedürfen keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch das Amt der NÖ Landesregierung gemäß § 90 NÖ Gemeindeordnung.

#### V. Kosten:

- Die Kosten für die Errichtung des gegenständlichen Vertrags, alle Gebühren und Auslagen sind von der CANDOR gemäß I. lit C. allein zu vertreten.
- Die mit dem Rechtsgeschäft verbundenen Kosten, Gebühren und Auslagen sowie die Aufwendungen zur Herstellung der Grundbuchsordnung gehen zu alleinigen Lasten der CANDOR gemäß I. lit. C.

#### Rechtsverbindliche Zusicherungen der CANDOR Raiffeisen-Immobilien GmbH

Ergänzend zum gegenständlichen Optionsvertrag räumt die CANDOR Raiffeisen-Immobilien GmbH folgende Zusicherungen rechtsverbindlich ein:

- CANDOR räumt der Stadtgemeinde Wieselburg das Recht ein, Grundstückswerber im Zuge der Umsetzung des Projekts „Bauland-Betriebsgebiet Wieselburg“ namhaft zu machen. CANDOR wird Grundstücke nur im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Wieselburg veräußern, wobei vereinbart gilt, dass, sofern die Grundstückswerber dem Ziel der e5-Gemeinde widersprechen, nicht angesiedelt werden. Eine gemeinsame offensive Bewerbung gilt als vereinbart.
- Im Fall der Ausübung der Option sichert CANDOR der Gemeinde zu, einen nach Abzug sämtlicher in Punkt I lit C. des Optionsvertrags angeführten Kosten verbleibenden „Veräußerungsgewinn“ der Stadtgemeinde Wieselburg zur Verfügung zu stellen.

Ergänzend zum Punkt I lit C. des Optionsvertrags wird festgehalten, dass hinsichtlich der Vorfinanzierungskosten ein Zinssatz in der Höhe von 1,00 % über dem 3-Monats-Euribor, mindestens 1,00 %, vierteljährlicher Abschluss, zuzüglich banküblicher Spesen und anteilige Buchhaltungskosten – Pauschalvertrag EUR 750,00 p. a. (wertgesichert) – vereinbart werden. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der von der Statistik Austria monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015) oder der an dessen Stelle tretende Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat des Abschlusses des Mietvertrages verlautbarte Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder nach unten bis 5 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder nach unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb dieses Spielraumes gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Hauptmietzinses als auch für die Berechnung des neuen Spielraumes zu bilden hat. Wenn der Spielraum von 5 % überschritten ist, wird die gesamte Indexsteigerung für die Neuberechnung des Hauptmietzinses herangezogen.

Weiters gilt vereinbart, dass die Zinsen samt Spesen zu den Abschlussterminen vorgeschrieben und von der Stadtgemeinde Wieselburg bezahlt werden.

Der Optionsvertrag und die Zusatzvereinbarung liegen in unterschrittsreifer Entwurfsform dem Protokoll bei.

Schriftliche Anmerkungen: keine

Antragstellung: Beschlussfassung des Optionsvertrags, welcher der Stadtgemeinde Wieselburg ermöglicht, die bis zum 30. Juni 2031 noch nicht veräußerten Grundstücke um den ursprünglichen Kaufpreis von EUR 66,00 pro m<sup>2</sup> zuzüglich der nicht in den bis zu diesem Zeitpunkt aus Bauplatzverkäufen erzielten Veräußerungserlösen gedeckten, in Punkt I, C) lit. a) bis d) angeführten Anschaffungskosten sowie der von der Stadtgemeinde Wieselburg gewährten Wirtschaftsförderungen für Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren sowie Nebenkosten zu den nachstehenden Bedingungen zu erwerben, sowie die Annahme der Zusatzvereinbarung mit der CANDOR Raiffeisen-Immobilien GmbH, dass die Stadtgemeinde Wieselburg die Zinsen für die Vorfinanzierungskosten in der Höhe von 1,00 % über dem 3-Monats-Euribor, mindestens 1,00 %, vierteljährlicher Abschluss, zuzüglich banküblicher Spesen und anteilige

Buchhaltungskosten – Pauschalvertrag EUR 750,00 p. a. (wertgesichert) – bezahlt, wie ersichtlich

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

## **2. Kaufvertrag Grundstücke 1572/1573 – Übernahme Baulandsicherungsvertrag durch CANDOR Raiffeisen-Immobilien GmbH**

Die CANDOR Raiffeisen-Immobilien GmbH (kurz: CANDOR) beabsichtigt von Ing. Franz Refenner, Holzing 12, 3254 Bergland die folgenden in dessen Eigentum befindlichen Grundstücke 1572 und 1573, KG Wieselburg im Gesamtausmaß von 25.171 m<sup>2</sup> käuflich für den Bereich mit der Widmung BB-A14 (Bauland-Betriebsgebiet Aufschließungszone 14) mit einer Fläche von 24.417 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von EUR 66,00 pro m<sup>2</sup> und für den Teil der Bauverbotszone Gasleitung mit einer Fläche von 756 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von EUR 15,00 pro m<sup>2</sup> - somit insgesamt EUR 1,622.862,00 zu erwerben.

Da zwischen dem Verkäufer Franz Refenner und der Stadtgemeinde Wieselburg am 2. Dezember 2019 eine Baulandsicherungsvereinbarung abgeschlossen ist, tritt die Käuferin CANDOR hinsichtlich des Kaufobjekts im Web der Vertragsübernahme mit allen Rechten und Pflichten vollinhaltlich ein. Da weiters gemäß der oben angeführten Vereinbarung am Kaufobjekt das Vorkaufsrecht für die Stadtgemeinde Wieselburg haftet, soll die Stadtgemeinde Wieselburg nun erklären, aufgrund des gegenständlichen Kaufvertrags dem Verkauf zuzustimmen und ihr Vorkaufsrecht hinsichtlich des Kaufobjekts somit nicht in Anspruch zu nehmen, sodass dieses dadurch erlischt.

Um sicherzustellen, dass das Kaufobjekt künftig widmungsgemäß verwendet wird, vereinbaren die CANDOR und die Stadtgemeinde Wieselburg, das Vorkaufsrecht, wie es in der Baulandsicherungsvereinbarung festgelegt ist, für die Stadtgemeinde Wieselburg neu zu begründen und im Grundbuch einzutragen. Die CANDOR ist verpflichtet, alle mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diesen eine ebensolche Überbindungspflicht aufzuerlegen.

Der Kaufvertrag liegt in unterschrittsreifer Entwurfsform dem Protokoll bei.

Schriftliche Anmerkungen: keine

Antragstellung: Beschlussfassung über den Beitritt der Stadtgemeinde Wieselburg in den vorliegenden Kaufvertrag zwischen der CANDOR Raiffeisen-Immobilien GmbH und Herrn Franz Refenner aufgrund der Übernahme des Baulandsicherungsvertrags durch die CANDOR Raiffeisen-Immobilien GmbH sowie der Neubegründung des Vorkaufsrechts für diese Grundstücke samt Eintragung ins Grundbuch, wie ersichtlich

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

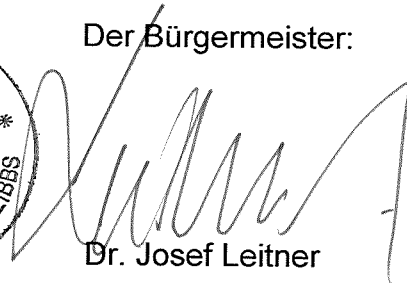
Der Schriftführer:



StA. Dir. Mag. Franz Willatschek

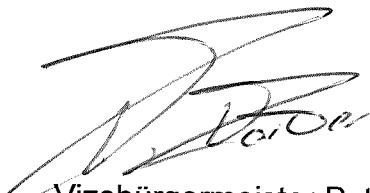


Der Bürgermeister:



Dr. Josef Leitner

Für den Klub der SPÖ:



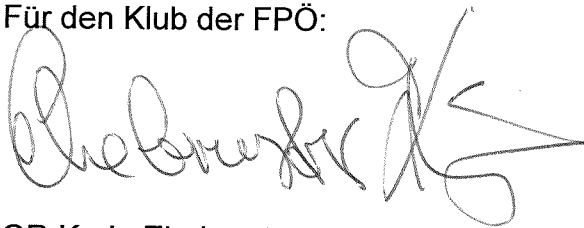
Vizebürgermeister Peter Reiter

Für den Klub der ÖVP:



StR. Werner Tazreiter

Für den Klub der FPÖ:



GR Karin Ehebruster