



Richtlinien Verkauf und Bebauungsverpflichtung Gemeindegrundstücke

- Die Bewerber*innen müssen das 18. Lebensjahr vollendet haben.
- Die Bewerber*innen haben innerhalb von einem Jahr nach grundbücherlicher Einverleibung ihres Eigentumsrechts eine rechtskräftige Baubewilligung zu erwirken und spätestens zwei Jahre später (gemäß § 24 NÖ BO 2014) mit dem Bau zu beginnen.
- Die Fertigstellung des Wohnhauses sowie die Begründung des Hauptwohnsitzes seitens der Bauwerber*innen hat innerhalb von 5 Jahren ab rechtskräftiger Baubewilligung (gemäß §§ 24, 30 NÖ BO 2014) zu erfolgen.
- Das errichtete Wohnhaus ist mindestens 10 Jahre ab Bezugsfertigkeit von den Bewerber*innen als Hauptwohnsitz zu bewohnen und darf nicht ohne Zustimmung der Marktgemeinde Leopoldsdorf an Dritte weiterverkauft werden.
- Die Marktgemeinde Leopoldsdorf steht bei Nichteinhaltung dieser Bedingungen ein im Grundbuch einzuverleibendes Wiederkaufsrecht zu dem ursprünglich von den Käufern bezahlten Kaufpreis zu.
- Bewerber*innen oder dessen Mitbewerber*innen die bereits Eigentümer eines Eigenheimes (Wohnhaus) oder eines bebaubaren Grundstücks bzw. Bauplatzes sind, sind nicht Zielgruppe der Vergabe.

Da angesichts der beschränkten Zahl an Bauplätzen auf die Berücksichtigung eines tatsächlichen Wohnbedarfs Bedacht zu nehmen ist, ist eine Bauplatzvergabe nach Vorliegen eines Erhebungsbogens sowie eines Motivationsschreibens seitens der Bauwerber*innen vorgesehen. Der Inhalt des Motivationsschreibens soll die Begründung der Lebensmittelpunktinteressen sowie die Beweggründe für die Errichtung eines Wohnhauses in der Marktgemeinde Leopoldsdorf aufweisen.

Die Bewerbungsunterlagen sollen zur Erfassung und der Bewertung sozialer Aspekte und Bezugspunkte der Bewerber zur Gemeinde dienen, damit eine sachliche und objektive Grundstücksvergabe sichergestellt werden kann. Zuständig für die Bearbeitung der Bewerbungsunterlagen und die Erstellung eines Vergabevorschlages ist der Ausschuss für Soziales. Dieser berichtet dem Gemeindevorstand, der bei Bedarf einen entsprechenden Tagesordnungspunkt für die Gemeinderatssitzung per Beschluss festlegt. Die Vergabeentscheidung erfolgt durch Mehrheitsbeschluss im Gemeinderat.

Der Verkaufspreis je m² wird für alle Grundstücke einheitlich mit € 170,- festgelegt. Er richtet sich nach den Investitionskosten für den Erwerb der betroffenen Grundstücke samt Nebengebühren und Inflationsanpassung seit dem Vertragsabschluss mit den Voreigentümern. Der Verkauf erfolgt unaufgeschlossen.

Die Kaufvertragserstellungen erfolgen ebenso für alle Grundstücksverkäufe einheitlich. Die im Gemeinderat beschlossenen Richtlinien werden in diesem vertraglich geregelt. Die Verkäuferin gibt den Vertragserrichter bzw. Notar vor. Die Kosten für die Kaufvertragserstellung sowie anfallende Nebengebühren sind vom Käufer zu entrichten.

Die Vorgaben der zeitlichen Bebauung sind gesetzlich vorgegeben und einzuhalten (gemäß § 24 NÖ BO 2014 und § 17 NÖ ROG 2014).

NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)

Gemäß § 24 Abs 1 Z 1 NÖ Bauordnung 2014 erlischt das Recht aus einer Baubewilligung (§ 23 Abs. wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde.

Gemäß § 30 Abs 1 NÖ Bauordnung 2014 ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15) sind in dieser Anzeige darzustellen. Die Fertigstellung eines Teiles eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften dieses Gesetzes und der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015, und dem Bebauungsplan entspricht.

NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014)

§ 17 Baulandmobilisierung, Sonderformen der Vertragsraumordnung

(1) Die Gemeinden haben bei Erstwidmungen von Bauland und bei der Änderung von Baulandwidmungsarten durch geeignete Maßnahmen, wie insbesondere durch Festlegung einer Befristung nach Abs. 2 oder Abschluss von Verträgen nach Abs. 3 eine rasche Bebauung sicherzustellen.

(2) Bei der Erstwidmung von Bauland darf eine Befristung von maximal sieben Jahren sowie eine Folgewidmung mit der Wirkung festgelegt werden, dass nach Ablauf der Frist die Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin mit keiner der Widmung entsprechenden Bebauung begonnen worden ist, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch nach § 27 nicht entsteht. Als Folgewidmung kommt dabei nur die Widmung vor der Erstwidmung des Baulandes oder, soweit die Voraussetzungen dafür vorliegen, eine sonstige Widmungsart des Grünlandes oder Verkehrsfläche in Betracht. Eine Änderung der Baulandwidmungsart lässt eine bestehende Befristung unberührt. Die Frist beginnt dabei mit dem Tag des Beschlusses des Gemeinderates über die Erlassung der Verordnung über die entsprechende Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. dem Beschluss des Gemeinderates über die Erlassung der Verordnung über die Freigabe gemäß § 16 Abs. 4 zu laufen und ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Eine einmalige Verlängerung der Frist um höchstens drei Jahre ist auf Anregung des Grundeigentümers durch Beschluss des Gemeinderates möglich, wenn ein rechtzeitiger Baubeginn aus nicht vom Grundeigentümer zu vertretenden Gründen nicht möglich oder unzumutbar war. Solche Anregungen auf Fristerstreckung können bis sechs Monate vor Fristende bei der Gemeinde eingebracht werden. Ein derartiger Beschluss ist der Landesregierung zur Verordnungsprüfung zu übermitteln. Verfahren, die nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung BGBl. Nr. 80/2018 zu führen sind und zum Fristablauf bereits anhängig waren, werden durch den Fristablauf nicht berührt.

(3) Aus Anlass der Erstwidmung von Bauland und der Änderung der Widmungsart des Baulandes darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

- 1. die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist (maximal sieben Jahre) zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;*
- 2. bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;*
- 3. Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur im Hinblick auf die besonderen Leitziele für die örtliche Raumordnung (§ 1 Abs. 2 Z 3). Dazu zählen insbesondere sämtliche Infrastrukturmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Widmung von Bauland unmittelbar oder voraussichtlich in einem Planungszeitraum von zehn Jahren erforderlich werden, dies auch unter besonderer Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels, einschließlich des notwendigen Ausbaus der sozialen Infrastruktur sowie Maßnahmen zur Gewährung der Energiesicherheit.*