



MARKTGEMEINDE HARMANNSDORF

2111 HARMANNSDORF - Kirchengasse 5

Tel: 02264/7500

FAX 02264/7500-16

E-Mail: gemeinde@harmannsdorf.gv.at

www.harmannsdorf.gv.at

10 vor wien



Wainviertel

Harmannsdorf, am 01.04.2021

Betreff: Richtlinie für die Veräußerung von Gemeindeflächen

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Harmannsdorf hat in seiner Sitzung am 30.03.2021 eine neue Fassung der

Richtlinie „Veräußerung von Gemeindeflächen“

hinsichtlich des §35 Z 1 iVm Z 22 a NÖ Gemeindeordnung 1973 beschlossen.

§1

Zweck der Richtlinie

(1) Diese Richtlinie dient zur geregelten Veräußerung von Gemeindeflächen.

§2

Begriffsbestimmungen

(1) Im Sinne dieser Richtlinie gelten nachfolgende Begriffsbestimmungen

1. Bauzwang:

Innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb der Fläche muss ein Bauvorhaben für ein Hauptgebäude bewilligt und begonnen werden. Dies gilt lediglich für die Schaffung von neuen Bauplätzen ohne ein bereits bewilligtes Hauptgebäude. Sollte diese Vorgabe nicht erfüllt werden gelangt ein Weiterveräußerungsrecht sowie ein Wiederkaufsrecht zugunsten der vormals verkaufenden Partei (Marktgemeinde Harmannsdorf) zur Anwendung.

§3

Geltungsbereich der Richtlinie

(1) Diese Richtlinie gilt nur im Gebiet der Marktgemeinde Harmannsdorf.

(2) Diese Richtlinie gilt ausschließlich für Ergänzungen zu bestehenden Flächen im Eigenbesitz der Käuferin oder des Käufers.

(3) Diese Richtlinie gilt nicht für den Erwerb von

1. Flächen mit den Widmungen „BW“ und „BA“ in jeder Ausprägung (z.B.: BW-2WE) über 500m² von der Marktgemeinde Harmannsdorf – sinngemäß Bauplätze.
2. Landwirtschaftliche Flächen bzw. Ackerflächen im Besitz der Marktgemeinde Harmannsdorf.

(4) Bei Vorliegen eines schriftlichen und gültigen Angebots von der Marktgemeinde Harmannsdorf für den Erwerb einer Fläche, welches vor Inkrafttreten der Richtlinie oder vor dem Inkrafttreten

einer neuen Fassung der Richtlinie vereinbart wurde, kommt diese Fassung der Richtlinie nicht zur Anwendung.

§4

Flächen mit bis zu 80m² im Bauland und Flächen in Kellergassen

(1) Flächen mit bis zu 80m² im Bauland und Flächen im Grünland mit einer Kellergassenwidmung (Gke) unabhängig von der Größe können mit dem gültigen Einheitssatz laut §9 und einem Beschluss des Gemeinderats von der Gemeinde erworben werden.

(2) Der Absatz 1 kommt für nachfolgend angeführte Sachverhalte zur Anwendung

1. Bewilligte Zufahrten
2. Böschungen
3. Grenzbereinigungen
4. Flächen rund um bestehende Keller
5. Ähnliche nicht angeführte Anwendungsfälle mit entsprechender Sachverhaltsdarstellung und Begründung

(3) Der Absatz 1 kommt für nachfolgend angeführte Sachverhalte nicht zur Anwendung

1. Flächenzusammenlegungen für Bauvorhaben. In einem solchen Fall kommt der §6 (Flächen über 80m² im Bauland) zur Anwendung.

§5

Flächen mit bis zu 80m² im Grünland

(1) Flächen mit bis 80m² im Grünland können zu einem Grünlandpreis (siehe §9 – Einheitssätze) und einem Beschluss des Gemeinderats von der Gemeinde erworben werden.

(2) Der Absatz 1 kommt für nachfolgend angeführte Sachverhalte nicht zur Anwendung

1. Im Falle einer Widmung zu Bauland innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren ab Errichtung des Kaufvertrages ist der Differenzbetrag zum dann gültigen entsprechenden Einheitssatz dieser Richtlinie nachzuzahlen.

§6

Flächen über 80m² im Bauland

(1) Flächen über 80m² im Bauland können zu einem in der Richtlinie festgelegten Einheitssatz ggf. in Abstimmung mit etwaigen anderen Käuferinnen und Käufer (siehe §9 – Einheitssätze) und einem Beschluss des Gemeinderats von der Gemeinde erworben werden.

(2) Die Teilfläche muss für Bauvorhaben zur bestehenden Fläche der Käuferin oder des Käufers ergänzt werden, damit diese Fläche für die Ausführung eines bewilligungsfähigen Bauvorhabens genutzt werden kann.

(3) Wenn eine solche Fläche zur Schaffung eines neuen Bauplatzes führt ist der Käuferin oder dem Käufer im Sinne dieser Richtlinie ein Bauzwang (siehe §2 – Begriffsbestimmungen) vorzuschreiben.

§7 Flächen über 80m² im Grünland

(1) Flächen über 80m² im Grünland können zu einem Grünlandpreis (siehe §9 – Einheitssätze) und einem Beschluss des Gemeinderats von der Gemeinde erworben werden.

(2) Der Absatz 1 kommt für nachfolgend angeführte Sachverhalte nicht zur Anwendung

1. Im Falle einer Widmung zu Bauland innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren ab Errichtung des Kaufvertrages ist der Differenzbetrag zum dann gültigen entsprechenden Einheitssatz dieser Richtlinie nachzuzahlen.

§8 Verkehrsflächen

(1) Verkehrsflächen unabhängig von der Größe können zu einem Preis abhängig von der angrenzenden Widmung (siehe §9 – Einheitssätze) und einem Beschluss des Gemeinderats von der Gemeinde erworben werden. Bei Vorliegen einer angrenzenden Bauland- und Grünland-Widmung wird der Einheitssatz für Verkehrsflächen angrenzend an Bauland angewandt.

(2) Der Absatz 1 kommt für nachfolgend angeführte Sachverhalte nicht zur Anwendung

1. Im Falle einer Widmung zu Bauland innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren ab Errichtung des Kaufvertrages ist der Differenzbetrag zum dann gültigen entsprechenden Einheitssatz dieser Richtlinie nachzuzahlen.

§9 Einheitssätze

(1) Bei einer Veräußerung kommen folgende Einheitssätze pro Quadratmeter (m²) zur Anwendung

1. Flächen mit bis zu 80m² im Bauland und Flächen in Kellergassen im Sinne des §4: **25 Euro** (in Worten: fünfundzwanzig)
2. Flächen mit über 80m² im Bauland im Sinne des §5: **180 Euro** (in Worten: hundertachtzig)
3. Flächen im Grünland im Sinne von §§4 und 6: **8 Euro** (in Worten: acht)
4. Verkehrsflächen angrenzend an Bauland im Sinne des §8: **25 Euro** (in Worten: fünfundzwanzig)
5. Verkehrsflächen angrenzend an Grünland im Sinne des §8: **8 Euro** (in Worten: acht)

(2) Die Preise sind alle drei Jahre neu zu evaluieren und die Richtlinie ist durch den Gemeinderat per Beschluss entsprechend zu aktualisieren, um eine Wertsicherung der Einheitssätze zu gewährleisten. Als Grundlage hierfür ist der Indexrechner der Statistik Austria heranzuziehen.

§10 Sonstige Bestimmungen

(1) Zu jeder Veräußerung von Gemeindeeigentum ist ein entsprechender Kaufvertrag zu errichten, welcher von beiden Parteien unterzeichnet werden muss. Die Erstellung eines Kaufvertrages ist von der erwerbenden Partei zu beauftragen und die anfallenden Kosten zu begleichen.

(2) Vermessungstätigkeiten im Falle einer Veräußerung von Gemeindeeigentum jeder Art sind von der erwerbenden Partei zu beauftragen und die anfallenden Kosten zu begleichen.

(3) Bestehende und bewilligte Zufahrten zu benachbarten Grundstücken sind trotz des Erwerbs einer Fläche gültig.

(4) Zu Anlagen im öffentlichen Interesse, welche durch das Grundstück verlaufen, wie beispielweise Verrohrungen, ist der Marktgemeinde Harmannsdorf sowie durch die Marktgemeinde Harmannsdorf beauftragten Unternehmen und Personen, weiterhin Zugang zu gewähren. Eine solche Dienstbarkeit (Servitut) im Sinne der §§ 472 ff. ABGB ist im Kaufvertrag festzuhalten.

(5) Bei Flächen, welche verschiedene Charakteristika im Sinne der §§ 4, 5, 6, 7 und 8 aufweisen, werden die jeweiligen Teilflächen mit den jeweils entsprechenden Einheitssätzen verrechnet.

(6) Die erwerbende Partei sorgt dafür, dass der Inhalt des Kaufvertrags verbindlich auch auf etwaige Rechtsnachfolger als Eigentümerin oder Eigentümer übertragen wird.

§11 Gültigkeit der Richtlinie

(1) Diese Fassung der Richtlinie tritt mit 01.04.2021 in Kraft und ist bis auf Widerruf durch den Gemeinderat gültig.

Der Bürgermeister

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MARKTGEMEINSCHAFT HARMANNSDORF' around the perimeter and a central emblem. The signature is written in a cursive style.

Mag. Norbert Hendl