

## Protokoll

über die Beschlussfassung im Umlaufweg des

### GEMEINDERATES

per 15.04.2021

Die Tagesordnungspunkte wurden per Mail am 09.04.2021 an den Gemeinderat versandt.

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Bürgermeister       | Roman Stachelberger              |
| Vizebürgermeisterin | Renate Terkola                   |
| GGR                 | Ing. Raimund Kindl               |
| GGR                 | Manuela Pouzar                   |
| GGR                 | Ing. Benjamin Kovanda            |
| GGR                 | Dr. Georg Aichelburg-Rumerskirch |
| GGR                 | Günter Kerndler                  |
| GGR                 | Anton Hietz                      |
| GR                  | Rosa Brunnthaler                 |
| GR                  | Hafize Sakrucu                   |
| GR                  | Jürgen Haas                      |
| GR                  | Karl Zotter                      |
| GR                  | Theodor Petrzela                 |
| GR                  | Christoph Engelmaier             |
| GR                  | Dominik Durkowitsch              |
| GR                  | Simone Mitschka                  |
| GR                  | DI Christoph Antel               |
| GR                  | Dr. Reinhard Ertl                |
| GR                  | Andreas Rohringer                |
| GR                  | Roland Fröschl                   |
| GR                  | Ingrid Sieberer                  |
| GR                  | Erich Bruckschwaiger             |
| GR                  | Johannes Schall                  |

Vorsitzender:

Schriftführerin:

Bgm. Roman Stachelberger

Karin Pfolz

## Tagesordnung:

- Punkt 03: Optionsverträge Grundstücksankauf für Mittelschule
- Punkt 04: Vereinbarung Errichtung Abbiegespur Schwadorfer Straße
- Punkt 05: Auftragsvergabe Planung Ausschreibung ÖBau - Straße
- Punkt 06: Auftragsvergabe Planung Ausschreibung ÖBau - Kanal
- Punkt 07: Auftragsvergabe Planung Ausschreibung ÖBau – Wasserversorgung
- Punkt 08: Auftragsvergabe Planung Ausschreibung ÖBau – Abbiegespur
- Punkt 09: Pachtvertrag Photovoltaik auf gemeindeeigene Dächer
- Punkt 10: Pachtvertrag HMS Huber
- Punkt 11: Mietverträge

Das Protokoll vom 17.03.2021 ist jeder Fraktion in einfacher Ausfertigung zugegangen.

Es wurden keine Abänderungsanträge schriftlich eingebracht.

Somit gilt das Protokolle als genehmigt.

### Punkt 03: Optionsverträge Grundstücksankauf für Mittelschule

Folgende Optionsverträge für den Grundstücksankauf sollen beschlossen werden:

#### 1. Dr. Michael Timmel

## OPTIONSVERTRAG

welcher zwischen

Herrn **Dr. Michael Timmel**, geboren am 11.04.1952, Schuhmeierplatz 17-18/1/2, 1160 Wien

im Folgenden kurz "verkaufende Partei" genannt, einerseits und

der **Gemeinde Ebergassing**, Schwadorferstraße 9, 2435 Ebergassing

im Folgenden kurz "kaufende Partei" genannt, andererseits

abgeschlossen, wie folgt:

**Erstens: ----- Optionsgegenstand -----**

#### Derzeitiger Grundbuchsstand:

Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 05202 Ebergassing EINLAGEZAHL 353  
BEZIRKSGERICHT Schwechat  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 608/2008  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
301 GST-Fläche 21934  
Landw(10) 21228  
Gewässer(10) 196  
Gewässer(30) 510  
644 G Landw(10) \* 17795  
675 G Landw(10) \* 21371  
GESAMTFLÄCHE 61100

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

3 a 3334/1992 Aufstellung Gst 644 675 (Z-Verf Ebergassing II)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Michael Dr. Timmel

GEB: 1952-04-11 ADR: Hubertusg. 23, Hofstatt 3034

c 2901/1969 Vorkaufsrecht

d 2248/1979 Vorkaufsrecht

e 608/2008 Einantwortungsbeschluss 2006-12-29 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 2901/1969

VORKAUFSRECHT gem Pkt IX Pachtvertrag 1969-07-09 für  
a) Anton Gruber b) Leopoldine Gruber  
3 a 2248/1979  
VORKAUFSRECHT bis 1990-08-31 an Gst 301 367 422 für  
Leopoldine Gruber  
4 a 2248/1979  
BESTANDRECHT bis 1990-08-31 an Gst 301 367 422 für  
Leopoldine Gruber  
5 a 814/1984  
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Übereinkommen  
1984-03-26 hins Gst 301 für Österreichische  
Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 04.02.2021 14:10:17

Die Vertragsparteien halten fest, dass der Optionsgegenstand im Sinne dieses Vertrages jene rot ausgewiesenen Flächen des oben genannten Grundstückes 644 im Sinne des beigeähten Planes darstellt. Der Optionsgegenstand hat jedenfalls bestand- und lastenfrei an die kaufende Partei (=Optionsnehmerin) bei Ziehen der Option übergeben zu werden. Vorstehendes Liegenschaftsvermögen wird in der Folge als Optionsgegenstand bezeichnet.

**Zweitens: ----- Optionsvereinbarung -----**

Die verkaufende Partei (=Optionsgeberin) räumt der kaufenden Partei (=Optionsnehmerin) das Optionsrecht zum käuflichen Erwerb des Optionsgegenstandes gemäß Punkt Erstens dieses Vertrages zu den nachfolgenden Bedingungen ein.

Das Optionsrecht kann ab Unterfertigung dieses Vertrages gezogen werden und ist befristet bis 31.12.2022. Ab Unterfertigung dieses Vertrages ist es der verkaufenden Partei nicht gestattet, dritten Personen irgendwelche den Optionsgegenstand betreffende Rechte einzuräumen oder Zusagen zu machen, insbesondere zu veräußern, zu verpachten oder zu vermieten.

Das Optionsrecht wird derart ausgeübt, indem der verkaufenden Partei durch die kaufende Partei die Ausübung des Optionsrechtes unter gleichzeitiger Bezeichnung des Kaufgegenstandes und unter Hinweis auf diese Optionsvereinbarung schriftlich, erklärt wird. Diese Erklärung ist mit eingeschriebenem Brief an die Adresse zu übersenden. Die verkaufende Partei ist verpflichtet bei Änderung des Wohnsitzes dies umgehend der kaufenden Partei schriftlich mitzuteilen. Die Frist ist gewahrt, wenn diese Erklärung vor Ablauf des letzten Tages der vereinbarten Frist zur Post gegeben bzw. abgesendet wird.

Dieses Optionsrecht ist auf beiden Vertragsseiten weder pfändbar noch verpfändbar. Dieses Optionsrecht kann von der kaufenden Partei (=Optionsnehmerin) an eine namhaft zu machenden dritte Person unter vollinhaltlich Aufrechterhaltung sämtlicher Bedingungen dieses Optionsvertrages abgetreten werden.

**Drittens: ----- Verpflichtung -----**

Die verkaufende Partei verpflichtet sich nun für sich und ihre Rechtsnachfolger den Optionsgegenstand in die weitere Erhaltungsverpflichtung zu übernehmen und diese Erhaltungsverpflichtung sicherzustellen. Bei Nichtausübung der Option ist sohin die verkaufende Partei nicht berechtigt bereits auf ihr Kosten in diesem Zusammenhang erbrachte Leistungen mit der kaufenden Partei zu verrechnen.

**Viertens: -----Kaufpreis-----**

Der Kaufpreis für den Optionsgegenstand beträgt € 70,00 pro Quadratmeter.

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Nachbesserungsklausel hinsichtlich des Kaufpreises betreffend den Optionsgegenstand.

Sollte innerhalb einer Frist von 20 Jahren ab Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung aufgrund einer neuen Flächenwidmung der Optionsgegenstand oder Teile davon in Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Wohngebiet umgewidmet werden so verpflichtet sich die kaufende Partei zu einer Nachzahlung zum vereinbarten Kaufpreis. Die kaufende Partei verpflichtet sich eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe des ortsüblichen Preises des fiktiv erzielbaren Mehrerlöses zu leisten.

Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Höhe der Kaufpreisnachzahlung von einem von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestimmenden gerichtlich beeideten Sachverständigen, dessen Kosten je zu Hälfte der Vertragsparteien gehen zum Stichtag der rechtskräftigen Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Wohngebiet festzustellen ist. Für den Fall, dass sich die Vertragsparteien nicht auf eine bestimmte Person eines solchen Sachverständigen einigen, ist von jeder der Parteien auf eigene Kosten ein gerichtlich beeideter Sachverständiger mit der Erstellung eines solchen Gutachtens über die Festlegung der Kaufpreisnachzahlung zu beauftragen und als Kaufpreisnachzahlung der sich daraus ergebende Mittelwert zu bezahlen.

Die kaufende Partei ist verpflichtet die verkaufende Partei nachweislich und unverzüglich über die rechtskräftige Umwidmungen des Optionsgegenstandes in Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Wohngebiet zu informieren.

**Fünftens: -----Kosten-----**

Die mit diesem Optionsvertrag verbundenen Gebühren, Kosten und Abgaben und Steuern, mit Ausnahme der Immobilienertragsteuer sind zur Gänze von der kaufenden Partei zu tragen und verpflichtet sich diese, die verkaufende Partei diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

**Sechstens: -----Allgemeine Bestimmungen-----**

a) Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit Ausübung der Option nicht erst ein Vorvertrag, sondern ein unmittelbar verbindlicher, auf die vereinbarten Hauptleistungspflichten gerichteter Kaufvertrag zu Stande kommt.

b) Die Parteien sind in Kenntnis, dass bei Ausübung der Option durch die kaufende Partei (=Optionsnehmerin) noch eine grundbuchsfähige Vermessungsurkunde sowie darauf basierend ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag zu erstellen sind. Sämtliche mit der Vermessung im Zusammenhang stehend Kosten sowie die Kosten der Kaufvertragsabwicklung sowie die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr gehen zu Lasten der kaufenden Partei (=Optionsnehmerin), hingegen gehen die Immobilienertragsteuer sowie die Kosten der Lastenfreistellung zu Lasten der verkaufende Partei (=Optionsgeberin).

Bei Ziehen der Option durch die kaufende Partei (=Optionsnehmerin) wird mit der künftigen Kaufvertragsabwicklung Notar Mag. Markus Schlager, 2483 Ebreichsdorf, Hauptplatz 10 beauftragt

c) Die Parteien geben bekannt, dass keine mündlichen Nebenabreden bestehen. Abänderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform

d) Die kaufende Partei (=Optionsnehmerin) unterschreibt diese Vereinbarung zum Zeichen der Annahme des angebotenen Optionsvertrages. Diese Unterfertigung stellt noch keine Ausübung der Option dar.

e) Zur Absicherung der gegenständlichen Option verpflichtet sich die verkaufende Partei Rangordnungen für die beabsichtigte Veräußerung hinsichtlich des oben in Punkt Erstens genannten Grundstückes 644 beglaubigt zu unterfertigen, welche jedenfalls eine Laufzeit bis 31.12.2022 haben müssen. Diese Rangordnungen sind zu treuen Händen in der Verwahrung des Notars Mag. Markus Schlager, welcher von der verkaufenden Partei und der kaufenden Partei angewiesen wird diese nur dann vor Ablauf des 31.12.2022 an die verkaufende Partei auszufolgen, wenn die kaufenden Partei ausdrücklich schriftlich ihre Zustimmung gegenüber Notar Mag. Markus Schlager, 2483 Ebreichsdorf, Hauptplatz 10 hierzu erteilt. Sollte bis zum 31.12.2022 die Option nicht gezogen werden so sind die Rangordnungen an die verkaufende Partei ohne weiteres Zutun der kaufenden Partei auszufolgen.

f) Anlässlich der Unterfertigung dieses Optionsvertrages haben die verkaufende Partei und die kaufende Partei eine graphische Dokumentation des Optionsgegenstandes angelegt die diesem Optionsvertrag beigeht und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet.

g) Sämtliche Vereinbarungen dieses Optionsvertrages gehen auf die Erben bzw. Rechtsnachfolger der kaufenden Partei und der verkaufenden Partei über, auf Seiten der kaufenden Partei insbesondere auf eine noch zu bildenden Mittelschulverband.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing hat per Umlaufbeschluss vom 15.04.2021, den Optionsvertrag mit Herrn Dr. Michael Timmel beschlossen.

Der Beschluss wurde wie folgt gefasst: einstimmig

## 2. Wolfgang Steiner-Kafka

# OPTIONSVERTRAG

welcher zwischen

Herr **Wolfgang Steiner-Kafka**, geboren am 15.09.1961, Bauerngasse 23, 2435 Ebergassing

im Folgenden kurz "verkaufende Partei" genannt, einerseits und

der **Gemeinde Ebergassing**, Schwadorferstraße 9, 2435 Ebergassing

im Folgenden kurz "kaufende Partei" genannt, andererseits

abgeschlossen, wie folgt:

**Erstens:** ----- Optionsgegenstand -----

Derzeitiger Grundbuchsstand:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05202 Ebergassing

EINLAGEZAHL 39

BEZIRKSGERICHT Schwechat

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 239/2008

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR       | G        | BA (NUTZUNG)     | FLÄCHE   | GST-ADRESSE  |
|--------------|----------|------------------|----------|--------------|
| 276/2        |          | Landw(10)        | 15070    |              |
| 276/3        |          | Gewässer(30)     | 46       |              |
| <b>645</b>   | <b>G</b> | <b>Landw(10)</b> | <b>*</b> | <b>14363</b> |
| 655          | G        | GST-Fläche       | *        | 23463        |
|              |          | Landw(10)        |          | 23321        |
|              |          | Sonst(30)        |          | 142          |
| 674          | G        | Landw(10)        | *        | 15894        |
| 698          | G        | Landw(10)        | *        | 51300        |
| GESAMTFLÄCHE |          |                  | 120136   |              |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 284/1980 3328/1992 Sicherheitszone des Flughafen Wien hins Gst 655 698

6 a 3328/1992 Aufstellung Gst 645 655 674 698 (Z-Verf Ebergassing II)

7 a 492/1997 Teilung Gst 276/2 in 276/2 276/3 (A 11/96)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Wolfgang Steiner-Kafka

GEB: 1961-09-15 ADR: Bauerng. 10, Ebergassing 2435

b 239/2008 Amtsbestätigung 2006-11-28 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

3 a 3328/1992

Dienstbarkeit der elektrischen Leitung

gem § 3 der Haupturkunde über Gst 645 655 für

Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch 04.02.2021 14:10:23

Die Vertragsparteien halten fest, dass der Optionsgegenstand im Sinne dieses Vertrages jene rot ausgewiesenen Flächen des oben genannten Grundstückes 645 im Sinne des beige nähten Planes darstellt. Der Optionsgegenstand hat jedenfalls bestand- und lastenfrei an die kaufende Partei (=Optionsnehmerin) bei Ziehen der Option übergeben zu werden. Vorstehendes Liegenschaftsvermögen wird in der Folge als Optionsgegenstand bezeichnet.

**Zweitens: ----- Optionsvereinbarung -----**

Die verkaufende Partei (=Optionsgeberin) räumt der kaufenden Partei (=Optionsnehmerin) das Optionsrecht zum käuflichen Erwerb des Optionsgegenstandes gemäß Punkt Erstens dieses Vertrages zu den nachfolgenden Bedingungen ein.

Das Optionsrecht kann ab Unterfertigung dieses Vertrages gezogen werden und ist befristet bis 31.12.2022. Ab Unterfertigung dieses Vertrages ist es der verkaufenden Partei nicht gestattet, dritten Personen irgendwelche den Optionsgegenstand betreffende Rechte einzuräumen oder Zusagen zu machen, insbesondere zu veräußern, zu verpachten oder zu vermieten.

Das Optionsrecht wird derart ausgeübt, indem der verkaufenden Partei durch die kaufende Partei die Ausübung des Optionsrechtes unter gleichzeitiger Bezeichnung des Kaufgegenstandes und unter Hinweis auf diese Optionsvereinbarung schriftlich, erklärt wird. Diese Erklärung ist mit eingeschriebenem Brief an die Adresse zu übersenden. Die verkaufende Partei ist verpflichtet bei Änderung des Wohnsitzes dies umgehend der kaufenden Partei schriftlich mitzuteilen. Die Frist ist gewahrt, wenn diese Erklärung vor Ablauf des letzten Tages der vereinbarten Frist zur Post gegeben bzw. abgesendet wird.

Dieses Optionsrecht ist auf beiden Vertragsseiten weder pfändbar noch verpfändbar. Dieses Optionsrecht kann von der kaufenden Partei (=Optionsnehmerin) an eine namhaft zu machenden dritte Person unter vollinhaltlich Aufrechterhaltung sämtlicher Bedingungen dieses Optionsvertrages abgetreten werden.

**Drittens: ----- Verpflichtung -----**

Die verkaufende Partei verpflichtet sich nun für sich und ihre Rechtsnachfolger den Optionsgegenstand in die weitere Erhaltungsverpflichtung zu übernehmen und diese Erhaltungsverpflichtung sicherzustellen. Bei Nichtausübung der Option ist sohin die verkaufende Partei nicht berechtigt bereits auf ihr Kosten in diesem Zusammenhang erbrachte Leistungen mit der kaufenden Partei zu verrechnen.

**Viertens: ----- Kaufpreis -----**

Der Kaufpreis für den Optionsgegenstand beträgt € 70,00 pro Quadratmeter.

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Nachbesserungsklausel hinsichtlich des Kaufpreises betreffend den Optionsgegenstand.

Sollte innerhalb einer Frist von 20 Jahren ab Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung aufgrund einer neuen Flächenwidmung der Optionsgegenstand oder Teile davon in Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Wohngebiet umgewidmet werden so verpflichtet sich die kaufende Partei zu einer Nachzahlung zum vereinbarten Kaufpreis. Die kaufende Partei verpflichtet sich eine Kaufpreinsnachzahlung in Höhe des ortsüblichen Preises des fiktiv erzielbaren Mehrerlöses zu leisten.

Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Höhe der Kaufpreisnachzahlung von einem von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestimmenden gerichtlich beeideten Sachverständigen, dessen Kosten je zu Hälfte der Vertragsparteien gehen zum Stichtag der rechtskräftigen Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Wohngebiet festzustellen ist. Für den Fall, dass sich die Vertragsparteien nicht auf eine bestimmte Person eines solchen Sachverständigen einigen, ist von jeder der Parteien auf eigene Kosten ein gerichtlich beeideter Sachverständiger mit der Erstellung eines solchen Gutachtens über die Festlegung der Kaufpreisnachzahlung zu beauftragen und als Kaufpreisnachzahlung der sich daraus ergebende Mittelwert zu bezahlen. Die kaufende Partei ist verpflichtet die verkaufende Partei nachweislich und unverzüglich über die rechtskräftige Umwidmungen des Optionsgegenstandes in Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Wohngebiet zu informieren.

**Fünftens: -----Kosten-----**

Die mit diesem Optionsvertrag verbundenen Gebühren, Kosten und Abgaben und Steuern, mit Ausnahme der Immobilienertragsteuer sind zur Gänze von der kaufenden Partei zu tragen und verpflichtet sich diese, die verkaufende Partei diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

**Sechstens: -----Allgemeine Bestimmungen-----**

a) Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit Ausübung der Option nicht erst ein Vorvertrag, sondern ein unmittelbar verbindlicher, auf die vereinbarten Hauptleistungspflichten gerichteter Kaufvertrag zu Stande kommt.

b) Die Parteien sind in Kenntnis, dass bei Ausübung der Option durch die kaufende Partei (=Optionsnehmerin) noch eine grundbuchsfähige Vermessungsurkunde sowie darauf basierend ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag zu erstellen sind. Sämtliche mit der Vermessung im Zusammenhang stehend Kosten sowie die Kosten der Kaufvertragsabwicklung sowie die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr gehen zu Lasten der kaufenden Partei (=Optionsnehmerin), hingegen gehen die Immobilienertragsteuer sowie die Kosten der Lastenfreistellung zu Lasten der verkaufende Partei (=Optionsgeberin).

Bei Ziehen der Option durch die kaufende Partei (=Optionsnehmerin) wird mit der künftigen Kaufvertragsabwicklung Notar Mag. Markus Schlager, 2483 Ebreichsdorf, Hauptplatz 10 beauftragt

c) Die Parteien geben bekannt, dass keine mündlichen Nebenabreden bestehen. Abänderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform

d) Die kaufende Partei (=Optionsnehmerin) unterschreibt diese Vereinbarung zum Zeichen der Annahme des angebotenen Optionsvertrages. Diese Unterfertigung stellt noch keine Ausübung der Option dar.

e) Zur Absicherung der gegenständlichen Option verpflichtet sich die verkaufende Partei Rangordnungen für die beabsichtigte Veräußerung hinsichtlich des oben in Punkt Erstens genannten Grundstückes 645 beglaubigt zu unterfertigen, welche jedenfalls eine Laufzeit bis 31.12.2022 haben müssen. Diese Rangordnungen sind zu treuen Händen in der Verwahrung des Notars Mag. Markus Schlager, welcher von der verkaufenden Partei und der kaufenden Partei angewiesen wird diese nur dann vor Ablauf des 31.12.2022 an die verkaufende Partei auszufolgen, wenn die kaufenden Partei ausdrücklich schriftlich ihre Zustimmung gegenüber Notar Mag. Markus Schlager, 2483 Ebreichsdorf, Hauptplatz 10 hierzu erteilt. Sollte bis zum 31.12.2022 die Option nicht gezogen werden so sind die Rangordnungen an die verkaufende Partei ohne weiteres Zutun der kaufenden Partei auszufolgen.

f) Anlässlich der Unterfertigung dieses Optionsvertrages haben die verkaufende Partei und die kaufende Partei eine graphische Dokumentation des Optionsgegenstandes angelegt die diesem Optionsvertrag beigeht und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet.

g) Sämtliche Vereinbarungen dieses Optionsvertrages gehen auf die Erben bzw. Rechtsnachfolger der kaufenden Partei und der verkaufenden Partei über, auf Seiten der kaufenden Partei insbesondere auf eine noch zu bildenden Mittelschulverband.

*Der Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing hat per Umlaufbeschluss vom 15.04.2021, den Optionsvertrag mit Herrn Wolfgang Steiner-Kafka beschlossen.*

*Der Beschluss wurde wie folgt gefasst: einstimmig*

### 3. Michaela Steiner-Kafka

## OPTIONSVERTRAG

welcher zwischen

Frau **Michaela Steiner-Kafka**, geboren am 07.01.1966, Bauerngasse 10, 2435 Ebergassing  
im Folgenden kurz "verkaufende Partei" genannt, einerseits und

der **Gemeinde Ebergassing**, Schwadorferstraße 9, 2435 Ebergassing  
im Folgenden kurz "kaufende Partei" genannt, andererseits

abgeschlossen, wie folgt:

**Erstens: ----- Optionsgegenstand -----**

#### Derzeitiger Grundbuchsstand:

Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 05202 Ebergassing EINLAGEZAHL 723  
BEZIRKSGERICHT Schwechat

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 179/2021

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR       | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE  | GST-ADRESSE |
|--------------|----------------|---------|-------------|
| 646          | G Landw(10)    | * 25324 |             |
| 673          | G Landw(10)    | * 26492 |             |
| 699          | G Landw(10)    | * 43040 |             |
| 721          | G GST-Fläche   | * 48933 |             |
|              | Landw(10)      | 48664   |             |
|              | Sonst(10)      | 202     |             |
|              | Sonst(30)      | 67      |             |
| GESAMTFLÄCHE |                | 143789  |             |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 284/1980 3329/1992 Sicherheitszone Flughafen Wien hins Gst 699 721

b 2311/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 40

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/1

Michaela Steiner-Kafka

GEB: 1966-01-07 ADR: Bauerngasse 10, Ebergassing 2435

a 2756/2017 Amtsbestätigung 2016-03-23 Eigentumsrecht

b 179/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 2022-01-21

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 3329/1992

DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung

gem § 3 der Haupturkunde über Gst 646 für

Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

b 2311/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ

40

2 a 3329/1992

DIENSTBARKEIT der Gasleitung

gem § 3 der Haupturkunde über Gst 721 für

EVN Energie-Versorgung Niederösterreich Aktiengesellschaft  
b 2311/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
40

3 a 479/2008

DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung einer Gasleitung  
und Lichtwellenleiterkabel auf Gst 721 sowie deren Bestand  
und Betrieb gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 2008-01-16  
für EVN Netz GmbH

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch 04.02.2021 14:10:29

Die Vertragsparteien halten fest, dass der Optionsgegenstand im Sinne dieses Vertrages jene rot ausgewiesenen Flächen des oben genannten Grundstückes 646 im Sinne des beige nähten Planes darstellt. Der Optionsgegenstand hat jedenfalls bestand- und lastenfrei an die kaufende Partei (=Optionsnehmerin) bei Ziehen der Option übergeben zu werden. Vorstehendes Liegenschaftsvermögen wird in der Folge als Optionsgegenstand bezeichnet.

**Zweitens: ----- Optionsvereinbarung -----**

Die verkaufende Partei (=Optionsgeberin) räumt der kaufenden Partei (=Optionsnehmerin) das Optionsrecht zum käuflichen Erwerb des Optionsgegenstandes gemäß Punkt Erstens dieses Vertrages zu den nachfolgenden Bedingungen ein.

Das Optionsrecht kann ab Unterfertigung dieses Vertrages gezogen werden und ist befristet bis 31.12.2022. Ab Unterfertigung dieses Vertrages ist es der verkaufenden Partei nicht gestattet, dritten Personen irgendwelche den Optionsgegenstand betreffende Rechte einzuräumen oder Zusagen zu machen, insbesondere zu veräußern, zu verpachten oder zu vermieten.

Das Optionsrecht wird derart ausgeübt, indem der verkaufenden Partei durch die kaufende Partei die Ausübung des Optionsrechtes unter gleichzeitiger Bezeichnung des Kaufgegenstandes und unter Hinweis auf diese Optionsvereinbarung schriftlich, erklärt wird. Diese Erklärung ist mit eingeschriebenem Brief an die Adresse zu übersenden. Die verkaufende Partei ist verpflichtet bei Änderung des Wohnsitzes dies umgehend der kaufenden Partei schriftlich mitzuteilen. Die Frist ist gewahrt, wenn diese Erklärung vor Ablauf des letzten Tages der vereinbarten Frist zur Post gegeben bzw. abgesendet wird.

Dieses Optionsrecht ist auf beiden Vertragsseiten weder pfändbar noch verpfändbar. Dieses Optionsrecht kann von der kaufenden Partei (=Optionsnehmerin) an eine namhaft zu machenden dritte Person unter vollinhaltlich Aufrechterhaltung sämtlicher Bedingungen dieses Optionsvertrages abgetreten werden.

**Drittens: ----- Verpflichtung -----**

Die verkaufende Partei verpflichtet sich nun für sich und ihre Rechtsnachfolger den Optionsgegenstand in die weitere Erhaltungsverpflichtung zu übernehmen und diese Erhaltungsverpflichtung sicherzustellen. Bei Nichtausübung der Option ist sohin die verkaufende Partei nicht berechtigt bereits auf ihr Kosten in diesem Zusammenhang erbrachte Leistungen mit der kaufenden Partei zu verrechnen.

**Viertens: ----- Kaufpreis -----**

Der Kaufpreis für den Optionsgegenstand beträgt € 70,00 pro Quadratmeter.

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Nachbesserungsklausel hinsichtlich des Kaufpreises betreffend den Optionsgegenstand.

Sollte innerhalb einer Frist von 20 Jahren ab Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung aufgrund einer neuen Flächenwidmung der Optionsgegenstand oder Teile davon in Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Wohngebiet umgewidmet werden so verpflichtet sich die kaufende Partei zu einer Nachzahlung zum vereinbarten Kaufpreis. Die kaufende Partei verpflichtet sich eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe des ortsüblichen Preises des fiktiv erzielbaren Mehrerlöses zu leisten.

Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Höhe der Kaufpreisnachzahlung von einem von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestimmenden gerichtlich beeideten Sachverständigen, dessen Kosten je zu Hälfte der Vertragsparteien gehen zum Stichtag der rechtskräftigen Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Wohngebiet festzustellen ist. Für den Fall, dass sich die Vertragsparteien nicht auf eine bestimmte Person eines solchen Sachverständigen einigen, ist von jeder der Parteien auf eigene Kosten ein gerichtlich beeideter Sachverständiger mit der Erstellung eines solchen Gutachtens über die Festlegung der Kaufpreisnachzahlung zu beauftragen und als Kaufpreisnachzahlung der sich daraus ergebende Mittelwert zu bezahlen.

Die kaufende Partei ist verpflichtet die verkaufende Partei nachweislich und unverzüglich über die rechtskräftige Umwidmungen des Optionsgegenstandes in Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Wohngebiet zu informieren.

**Fünftens: ----- Kosten -----**

Die mit diesem Optionsvertrag verbundenen Gebühren, Kosten und Abgaben und Steuern, mit Ausnahme der Immobilienertragsteuer sind zur Gänze von der kaufenden Partei zu tragen und verpflichtet sich diese, die verkaufende Partei diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

**Sechstens: ----- Allgemeine Bestimmungen -----**

a) Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit Ausübung der Option nicht erst ein Vorvertrag, sondern ein unmittelbar verbindlicher, auf die vereinbarten Hauptleistungspflichten gerichteter Kaufvertrag zu Stande kommt.

b) Die Parteien sind in Kenntnis, dass bei Ausübung der Option durch die kaufende Partei (=Optionsnehmerin) noch eine grundbuchsfähige Vermessungsurkunde sowie darauf basierend ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag zu erstellen sind. Sämtliche mit der Vermessung im Zusammenhang stehend Kosten sowie die Kosten der Kaufvertragsabwicklung sowie die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr gehen zu Lasten der kaufenden Partei (=Optionsnehmerin), hingegen gehen die Immobilienertragsteuer sowie die Kosten der Lastenfreistellung zu Lasten der verkaufende Partei (=Optionsgeberin).

Bei Ziehen der Option durch die kaufende Partei (=Optionsnehmerin) wird mit der künftigen Kaufvertragsabwicklung Notar Mag. Markus Schlager, 2483 Ebreichsdorf, Hauptplatz 10 beauftragt

c) Die Parteien geben bekannt, dass keine mündlichen Nebenabreden bestehen. Abänderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform

d) Die kaufende Partei (=Optionsnehmerin) unterschreibt diese Vereinbarung zum Zeichen der Annahme des angebotenen Optionsvertrages. Diese Unterfertigung stellt noch keine Ausübung der Option dar.

e) Zur Absicherung der gegenständlichen Option verpflichtet sich die verkaufende Partei Rangordnungen für die beabsichtigte Veräußerung hinsichtlich des oben in Punkt Erstens genannten Grundstückes 646 beglaubigt zu unterfertigen, welche jedenfalls eine Laufzeit bis 31.12.2022 haben müssen. Diese Rangordnungen sind zu treuen Händen in der Verwahrung des Notars Mag. Markus Schlager, welcher von der verkaufenden Partei und der kaufenden Partei angewiesen wird diese nur dann vor Ablauf des 31.12.2022 an die verkaufende Partei auszufolgen, wenn die kaufenden Partei ausdrücklich schriftlich ihre Zustimmung gegenüber Notar Mag. Markus Schlager, 2483 Ebreichsdorf, Hauptplatz 10 hierzu erteilt. Sollte bis zum 31.12.2022 die Option nicht gezogen werden so sind die Rangordnungen an die verkaufende Partei ohne weiteres Zutun der kaufenden Partei auszufolgen.

f) Anlässlich der Unterfertigung dieses Optionsvertrages haben die verkaufende Partei und die kaufende Partei eine graphische Dokumentation des Optionsgegenstandes angelegt die diesem Optionsvertrag beigelegt wird und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet.

g) Sämtliche Vereinbarungen dieses Optionsvertrages gehen auf die Erben bzw. Rechtsnachfolger der kaufenden Partei und der verkaufenden Partei über, auf Seiten der kaufenden Partei insbesondere auf eine noch zu bildenden Mittelschulverband.

*Der Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing hat per Umlaufbeschluss vom 15.04.2021, den Optionsvertrag mit Frau Michaela Steiner-Kafka beschlossen.*

Der Beschluss wurde wie folgt gefasst: einstimmig

## **Punkt 04: Vereinbarung Errichtung Abbiegespur Schwadorfer Straße**

Folgende Vereinbarung mit Ö-Bauland und Projektentwicklungs GmbH für die Errichtung einer Abbiegespur, beschlossen werden soll:

### ***Vereinbarung Erschließungsstraße Ergänzung zur Vereinbarung vom 08.01./16.01.2020***

#### ***Präambel:***

*Die Ö-Bauland und Projektentwicklungs GmbH sowie die Etzi-Wohnbau GmbH, beide Lambacherstraße 40, 4655 Vorchdorf, haben mit der Gemeinde Ebergassing am 08.01.2020/16.01.2020 eine Vereinbarung zur Errichtung einer Erschließungsstraße sowie der Kostentragung geschlossen.*

*Die Herstellung des Linksabbiegers mit Querungshilfe sowie die Verlängerung des Radweges soll nunmehr zur Sicherstellung der Ausführung entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde Ebergassing in diesem Bereich durch die Gemeinde Ebergassing selbst erfolgen. Vor diesem Hintergrund schließen die Vertragsteile nunmehr die nachstehende Ergänzung zur Vereinbarung vom 08.01.2020/16.01.2020.*

#### ***I. Vertragsparteien***

- Ö-Bauland und Projektentwicklungs GmbH, FN 436877t***  
*Lambacherstraße 40, 4655 Vorchdorf*  
*(in der Folge kurz „betreibende Partei“)*
- Gemeinde Ebergassing, Schwadorfer Straße 9***  
*2435 Ebergassing (in der Folge kurz „Gemeinde“)*

#### ***II. Abänderung der Verpflichtungen***

- Mit Vereinbarung vom 08.01.2020/16.01.2020 hat sich die betreibende Partei zur Errichtung einer Straße von der Einmündung in die Schwadorfer Straße bis zum Ende der inneren Erschließungsstraße des zukünftigen Baulandes „Zahnlücke“ auf Ihre Kosten verpflichtet.*
- Die Herstellung des Linksabbiegers mit Querungshilfe im Bereich Schwadorfer Straße sowie die Verlängerung des Radweges und Güterweges soll nunmehr zur Sicherstellung der Ausführung entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde Ebergassing durch diese selbst erfolgen.*
- Aus diesem Grund und zur Erleichterung der Abwicklung kommen die Vertragsteile überein, dass die Gemeinde in dem im beigefügten Plan rot umrandeten Bereich für die Herstellung des Linksabbiegers mit Querungshilfe im Bereich Schwadorfer Straße sowie die Verlängerung des Radweges und des Güterweges die*
  - Planung,*
  - Einreichung,*
  - Rodungsbewilligung*
  - Bauabwicklung*
  - Schlussvermessung*
  - sowie alle sonst mit diesem Projekt erforderlichen Maßnahmen und Leistungen durchführen wird.*

4. *Nach Abschluss des Projektes wird die Gemeinde der betreibenden Partei die anerlaufenen Kosten bekannt geben und verpflichtet sich die betreibende Partei zur Zahlung binnen vier Wochen nach Vorlage der Abrechnung.*
5. *Festgehalten wird, dass die Vereinbarung vom 08.01.2020/16.01.2020, soweit sie durch die vorliegende Vereinbarung nicht berührt wird, vollinhaltlich aufrecht bleibt.*

### **III. Aufschiebende Bedingung**

*Diese Vereinbarung ist aufschiebend bedingt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing.*

### **IV. Kosten**

*Die Kosten der jeweiligen Rechtsvertretung trägt jede Partei selber.*

### **V. Sonstiges**

1. *Diese Vereinbarung wird in zweifacher Ausfertigung errichtet*
2. *Festgehalten wird, dass keinerlei Nebenabreden zu dieser Vereinbarung bestehen.*
3. *Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für das einvernehmliche Abgehen von diesem Formerfordernis.*
4. *Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung nicht rechtswirksam sein oder ungültig werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vertragspunkte nicht berührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, anstelle der nicht rechtswirksamen Bestimmungen unverzüglich solche zu beschließen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder ungültigen Punkte am nächsten kommen.*
5. *Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ist Schwechat.*
6. *Es kommt ausschließlich österreichisches Recht (mit Ausnahme der Verweisungsnormen) zur Anwendung.*

### **VI.**

*Diese Vereinbarung bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing.*



*Der Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing hat per Umlaufbeschluss vom 15.04.2021, die Vereinbarung Erschließungsstraße mit Ö-Bauland und Projektentwicklungs GmbH, beschlossen.*

*Der Beschluss wurde wie folgt gefasst: 19 dafür, 4 dagegen (GR Antel, GR Ertl, GR Fröschl und GR Rohringer enthalten sich der Stimme)*

---

### **Punkt 05: Auftragsvergabe Planung Ausschreibung ÖBau - Straße**

Die generelle Planung, Ausschreibung und die örtliche Bauaufsicht der ÖBau – Straße, die Auftragsvergabe beschlossen werden soll.

Folgende Angebote:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| DI Werner Paretta            | € 64.800,- inkl. MWSt  |
| Ingenieurbüro Denk GmbH      | € 67.200,- inkl. MWSt. |
| DI Dr. Atanasoff-Kardjalieff | € 73.200,- inkl. MWSt. |

*Der Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing hat per Umlaufbeschluss vom 15.04.2021, den Auftrag an die Fa. Paretta zu vergeben.*

*Der Beschluss wurde wie folgt gefasst: 18 dafür, 5 dagegen (GGR Kerndler, GR Antel, GR Ertl, GR Fröschl und GR Rohringer enthalten sich der Stimme)*

---

## **Punkt 06: Auftragsvergabe Planung Ausschreibung ÖBau - Kanal**

Herr Bürgermeister Stachelberger teilt dem Gemeindevorstand mit, dass für die generelle Planung, Ausschreibung und die örtliche Bauaufsicht der ÖBau – Kanal, die Auftragsvergabe beschlossen werden soll.

Folgende Angebote:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| DI Werner Paretta            | € 22.000,- exkl. MWSt  |
| Ingenieurbüro Denk GmbH      | € 22.500,- exkl. MWSt. |
| DI Dr. Atanasoff-Kardjalieff | € 26.000,- exkl. MWSt. |

*Der Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing hat per Umlaufbeschluss vom 15.04.2021, den Auftrag an die Fa. Paretta zu vergeben.*

*Der Beschluss wurde wie folgt gefasst: 18 dafür, 5 dagegen (GGR Kerndler, GR Antel, GR Ertl, GR Fröschl und GR Rohringer enthalten sich der Stimme)*

---

## **Punkt 07: Auftragsvergabe Planung Ausschreibung ÖBau – Wasserversorgung**

Herr Bürgermeister Stachelberger teilt dem Gemeindevorstand mit, dass für die generelle Planung, Ausschreibung und die örtliche Bauaufsicht der ÖBau – Wasserversorgung, die Auftragsvergabe beschlossen werden soll.

Folgende Angebote:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| DI Werner Paretta            | € 14.000,- exkl. MWSt  |
| Ingenieurbüro Denk GmbH      | € 17.500,- exkl. MWSt. |
| DI Dr. Atanasoff-Kardjalieff | € 15.000,- exkl. MWSt. |

*Der Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing hat per Umlaufbeschluss vom 15.04.2021, den Auftrag an die Fa. Paretta zu vergeben.*

*Der Beschluss wurde wie folgt gefasst: 18 dafür, 5 dagegen (GGR Kerndler, GR Antel, GR Ertl, GR Fröschl und GR Rohringer enthalten sich der Stimme)*

---

## **Punkt 08: Auftragsvergabe Planung Ausschreibung ÖBau – Abbiegespur**

Herr Bürgermeister Stachelberger teilt dem Gemeindevorstand mit, dass für die generelle Planung, Ausschreibung und die örtliche Bauaufsicht der ÖBau – Abbiegespur, die Auftragsvergabe beschlossen werden soll.

Folgende Angebote:

DI Werner Paretta

€ 10.200,- inkl.MWSt

Die Ö-Bau Projektentwicklung hat Herrn Paretta bereits den Auftrag erteilt. Die Gemeinde Ebergassing übernimmt diesen Auftrag, siehe TOP 05 und verrechnet diesen wieder mit der Ö-Bau als Gesamtprojekt.

*Der Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing hat per Umlaufbeschluss vom 15.04.2021, der Vorgehensweise wie oben angeführt die Zustimmung gegeben.*

*Der Beschluss wurde wie folgt gefasst: 18 dafür, 5 dagegen (GGR Kerndler, GR Antel, GR Ertl, GR Fröschl und GR Rohringer enthalten sich der Stimme)*

---

## Punkt 09: Pachtvertrag Photovoltaik auf gemeindeeigene Dächer

Herr Bürgermeister Stachelberger teilt dem Gemeindevorstand mit, dass es beabsichtigt ist, die Dachflächen in der Himberger Straße 6 und bei beiden Schulen für die Nutzung einer Photovoltaikanlage an Interessenten zu verpachten. Es haben sich folgende Interessenten gemeldet:

|               |  |
|---------------|--|
| Fa. WPRT GmbH | € 5,71429 pro kWp  |
| EVN           | € 5,- pro kWp, Anlage geht nach 25 Jahren in das Eigentum der Gemeinde über. |

Möglicher Ausbau laut WPRT GmbH:

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Schulprojekt:   | 153,41 kWp |
| Wohnhausanlage: | 338,94 kWp |

### **DACHNUTZUNGSVERTRAG - MUSTER**

[Betreiberin]  
[Straße]  
[Gemeinde]  
FN [o]

in Folgenden die „Nutzerin“ genannt

und

Gemeinde Ebergassing  
Schwadorfer Straße 9  
2435 Ebergassing

Im Folgenden der „Eigentümer“ genannt, jeder für sich oder gemeinsam „Vertragspartei(en)“ genannt;

schließen folgenden Vertrag:

#### **1. Vertragsgegenstand**

1.1 Der Eigentümer ist grundbücherlicher Eigentümer folgender Liegenschaft(en) und sämtlicher sich allenfalls darauf befindlicher Gebäude am Standort [Adresse]:

| <b>Grundstück Nr.</b> | <b>Katastralgemeinde</b> | <b>EZ</b> |
|-----------------------|--------------------------|-----------|
|                       |                          |           |
|                       |                          |           |

1.2 Der Eigentümer räumt der Nutzerin auf den oben unter Punkt 1.1 genannten Grundstücken und in, an oder auf sämtlichen sich allenfalls darauf befindlichen

Gebäuden das Recht zu Errichtung und Betrieb, Wartung, Instandsetzung, Reparatur, Instandhaltung und Erneuerung von PV-Anlagen, samt Verlegung der erforderlichen Leitungen und der Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen ein.

- 1.3 Der Eigentümer verpflichtet sich, den Bestand und Betrieb aller Anlagen samt allen Arbeiten und Vorkehrungen im angeführten Umfang zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung der PV-Anlagen sowie Behinderung der Nutzerin in Ausübung ihrer Rechte zur Folge haben könnte.
- 1.4 Der Eigentümer räumt hinsichtlich der oben unter Punkt 1.1 dieses Vertrages bezeichneten Grundstücke („dienende Grundstücke“) für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Nutzerin, dem Eigentümer der PV-Anlagen bzw. dem jeweiligen Rechtsnachfolger folgende Dienstbarkeiten zur Ausübung und Absicherung der vorgenannten Rechte ein:
  - a) die Dienstbarkeit, PV-Anlagen und alle erforderlichen Nebenanlagen zu errichten und zu betreiben; diese Rechtseinräumung umfasst die Durchführung sämtlicher für die Errichtung und den Betrieb der geplanten PV-Anlagen notwendigen Maßnahmen, insbesondere auch Reparatur-, Wartungs- und Erneuerungsmaßnahmen, in und auf den dienenden Grundstücken.
  - b) die Dienstbarkeit der Duldung, Anschluss- und sonstige Leitungen (z.B. Daten-, Versorgungs-, Verbindungs- und Einspeiseleitungen) laut Lageplan (Anhang 1) zu errichten, zu verlegen, zu betreiben, instand zu halten, zu überprüfen, zu erneuern und umzubauen (Dienstbarkeit der Leitungsanlage); diese Rechtseinräumung umfasst die Durchführung sämtlicher Maßnahmen laut Lageplan (Anhang 1) in und auf den dienenden Grundstücken.
  - c) die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung und des Betriebs erforderlicher Mess-, Schalt- und Transformatorenstationen und allfälliger sonstiger Nebenanlagen laut Lageplan (Anhang 1); diese Rechtseinräumung umfasst die Durchführung sämtlicher Maßnahmen in und auf den dienenden Grundstücken.
  - d) die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf den dienenden Grundstücken sowie des Betretens und Benutzens sämtlicher sich allenfalls darauf befindlicher Gebäude.

Die Nutzerin nimmt die ihr mit diesem Vertrag eingeräumten Rechte und Dienstbarkeiten ausdrücklich an.

- 1.5 Die PV-Anlagen, die verlegten Leitungen, die Mess-, Schalt- und Transformatorenstationen und sonstige Einrichtungen bleiben im Eigentum der Nutzerin (Superädifikat gemäß § 435 ABGB). Sämtliche Anlagen werden grundsätzlich mit der Absicht errichtet, sie nicht dauerhaft auf den dienenden Grundstücken zu belassen, sondern nach Ablauf ihrer technischen Lebenszeit oder einem anderen von der Nutzerin gewählten Zeitpunkt wieder von der Liegenschaft zu entfernen.
- 1.6 Die Nutzerin stellt dem Eigentümer einen Lageplan (Anhang 1) zur Verfügung, in welchem der Standort der PV-Anlagen samt Nebenanlagen ersichtlich ist. Der Lageplan (Anhang 1) bildet einen Bestandteil dieses Vertrages. Klarstellend wird festgehalten, dass die endgültige Lage der PV-Anlagen samt Nebenanlagen erst nach Abschluss der Planung kurz vor Baubeginn endgültig festgelegt wird. Die im Lageplan (Anhang 1) angegebene Flächennutzung gibt den bei Vertragsabschluss aktuellen Planungsstand wieder.
- 1.7 Der Eigentümer räumt der Nutzerin das Recht ein, die bestehenden PV-Anlagen durch größere und leistungsstärkere PV-Anlagen am selben Standort zu ersetzen bzw. in Abstimmung mit dem Eigentümer zu erweitern.

- 1.8 *Allfällige gesetzliche Vorgaben und behördliche Vorschriften werden von beiden Vertragsparteien zur Kenntnis genommen.*

## **2. Vertragslaufzeit / Kündigung**

- 2.1 *Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.*
- 2.2 *Der Vertrag kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende eines Kalendermonats mit eingeschriebenem Brief aufgekündigt werden (ordentliche Kündigung). Der Eigentümer verzichtet jedoch für die ersten 25 [fünfundzwanzig] Jahre auf sein Kündigungsrecht.*
- 2.3 *Das Recht einer außerordentlichen Kündigung wird jedenfalls nicht eingeschränkt. Als wichtiger Grund, der zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, ist insbesondere anzusehen, wenn eine Vertragspartei selbst über ihr Vermögen die Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens beantragt hat oder ins Stadium der Liquidation tritt oder ein gerichtliches Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde.*
- 2.4 *Die Nutzerin verpflichtet sich, die PV-Anlagen so zügig wie möglich zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Falls eine Inbetriebnahme nicht binnen zwei Jahren ab Vertragsabschluss erfolgen kann, haben beide Vertragsparteien das Recht, innerhalb eines Monats mittels schriftlicher Erklärung vom Vertrag zurückzutreten.*
- 2.5 *Sollten die PV-Anlagen vollständig stillgelegt und abgebaut und nicht ersetzt werden, endet der Vertrag zum Ende des Monats, in dem stillgelegt und abgebaut wurde.*

## **3. Entgelt**

*Die Einräumung der vertragsgegenständlichen Rechte und Dienstbarkeiten durch den Eigentümer erfolgt zu einem jährlichen Pachtentgelt von EUR 4.000 (viertausendeuro) basierend auf einer installierten Leistung von 700kWp. Die Bezahlung der jährlichen Pacht erfolgt im Vorhinein, wobei erstmals die Pachtzahlung bei Baubeginn entrichtet wird.*

## **4. Pflichten des Eigentümers**

- 4.1 *Der Eigentümer stimmt dem geplanten Projekt (Errichtung und Betrieb von PV-Anlagen) auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken zu und verpflichtet sich, die in den zur Genehmigung der Errichtung und des Betriebs geführten Behördenverfahren allenfalls erforderlichen Zustimmungen und Willenserklärungen als Grundeigentümer ohne Zeitverzug abzugeben. Eine allfällige Parteistellung des Eigentümers im Genehmigungsverfahren bleibt davon unberührt.*
- 4.2 *Der Eigentümer gestattet die nötigen Aufsichts-, Mess-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an den PV-Anlagen und die jederzeitige Benutzung der vertragsgegenständlichen Grundstücke durch die Nutzerin nach rechtzeitiger Vorankündigung. Des Weiteren wird die Nutzung der vertragsgegenständlichen Grundstücke zur Durchführung erforderlicher Vorarbeiten gestattet.*
- 4.3 *Der Eigentümer leistet dafür Gewähr, dass während der Dauer des aufrechten Vertrages keine Rechte an den vertragsgegenständlichen Grundstücken anderen PV-Anlagenbetreibern, -planern oder -errichtern eingeräumt werden.*

- 4.4 *Der Eigentümer ist berechtigt, die vertragsgegenständlichen Grundstücke weiterhin zu nutzen. Er verpflichtet sich jedoch, alles zu unterlassen (insbesondere Maßnahmen, die zu einer relevanten Verschattung führen können), was die Interessen der Nutzerin, insbesondere den ungestörten Betrieb und die ungehinderte Planung und Errichtung der PV-Anlagen beeinträchtigen könnte.*
- 4.5 *Der Eigentümer erteilt seine Zustimmung, dass die Rechte und Dienstbarkeiten nach Punkt 1. dieses Vertrages zugunsten der Nutzerin und deren Rechtsnachfolgern sowie zugunsten des finanzierenden Kreditinstitutes grundbücherlich einverleibt und die PV-Anlagen als Bauwerk nach § 435 ABGB (Superädifikat) im Grundbuch ersichtlich gemacht werden kann.*

*Der Eigentümer ist verpflichtet, die zur grundbücherlichen Einverleibung allenfalls noch weiteren notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen.*

## **5. Pflichten der Nutzerin**

- 5.1 *Die Nutzerin ist verpflichtet, gegebenenfalls auf ihre Kosten einen Anschluss der PV-Anlagen an das Netz der öffentlichen Versorgung durch den örtlichen Netzbetreiber herbeizuführen sowie mit dem Netzbetreiber die erforderlichen Anschluss- und Nutzungsverträge abzuschließen.*
- 5.2 *Die Nutzerin ist verpflichtet, die PV-Anlagen entsprechend den geltenden zwingenden gesetzlichen Vorschriften und der Anlagenbeschreibung (Anhang 2) zu errichten und zu betreiben.*
- 5.3 *Vor Baubeginn ist gemeinsam mit dem Eigentümer eine Begehung des Standortes durchzuführen, bei der bereits vorhandene Schäden am Vertragsgegenstand dokumentiert werden. Die Nutzerin hat dem Eigentümer den geplanten Baubeginn rechtzeitig vorher mitzuteilen.*
- 5.5 *Die Nutzerin hat dem Eigentümer das Betreten bzw. die Benützung der vertragsgegenständlichen Grundstücke im Vorhinein rechtzeitig anzukündigen.*
- 5.7 *Die Nutzerin verpflichtet sich, nach Stilllegung der PV-Anlagen oder bei Beendigung dieses Vertrages auf ihre Kosten die unverzügliche Löschung der Dienstbarkeiten im Grundbuch durchzuführen.*

## **7. Vollmacht**

- 7.1 *Der Eigentümer bevollmächtigt hiermit die Nutzerin, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Schritte zu unternehmen. Der Eigentümer bevollmächtigt die Nutzerin weiter zur Einholung aller zur Erreichung des Vertragszwecks erforderlichen behördlichen Genehmigungen welcher Art auch immer.*
- 7.2 *Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen den durchführenden Notar bzw. eine(n) Angestellten desselben, für sie allfällige Ergänzungen oder Korrekturen dieses Vertrages, soweit sie zu dessen grundbücherlichen Durchführung erforderlich sind, in ihrem Namen vorzunehmen.*

## **8. Nebenbestimmungen**

8.1 Der Eigentümer verpflichtet sich für den Fall, dass er Flächen der vertragsgegenständlichen Grundstücke verkauft oder das Eigentum an diesen Flächen anderwärtig überträgt, diesen Vertrag ausdrücklich auf seinen Gesamt- oder Einzelrechtsnachfolger zu überbinden und in den Übertragungsvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

*„Der Rechtsnachfolger tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich auf Grund der eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie dem Dachnutzungsvertrag dem jeweils Berechtigten gegenüber ergeben und übernimmt den Dachnutzungsvertrag vom XX.XX.20XX ohne Abänderung“. Der Eigentümer haftet der Nutzerin für sämtliche aus der Verletzung dieser Verpflichtung entstehenden Schäden und Nachteile.*

8.2 Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beiderseits auf allfällige Gesamt- oder Einzelrechtsnachfolger über. Die Nutzerin ist auch berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne Zustimmung des Eigentümers an mit der Nutzerin im Sinne von § 15 AktG verbundene Unternehmen sowie die finanzierende Bank oder einen von dieser zu benennenden Dritten, auch mehrmals und/oder teilweise, zu übertragen, jedoch ausschließlich zu Errichtung/Betrieb von PV-Anlagen gemäß Punkt 1. Der Eigentümer stimmt hiermit ausdrücklich einer Verpfändung und/oder Übertragung bzw. Weitergabe der Dienstbarkeiten an mit der Nutzerin im Sinne von § 15 AktG verbundene Unternehmen sowie die finanzierende Bank oder einen von dieser zu benennenden Dritten, insbesondere auch einer Verpfändung oder Übertragung der Rechte sowie der Gewährung von Eintrittsrechten, zu. Der Eigentümer wird somit Änderungen zu diesem Vertrag während der Dauer der Abtretung/Verpfändung nicht ohne Zustimmung der Bank zustimmen, die Bank vom Vorliegen jedes Kündigungsgrundes informieren und ihr Gelegenheit geben, diesen zu heilen bzw. bei nicht heilbaren Gründen innerhalb einer angemessenen, mindestens einmonatigen Frist eine Nachnutzerin namhaft zu machen oder selbst in den Vertrag als Nutzerin einzutreten. Die Nutzerin wird den Eigentümer von einer derartigen Verpfändung und/oder Übertragung an Dritte bzw. Weitergabe in Kenntnis setzen. Die neuerliche Ausübung dieser Rechte durch den Rechtsnachfolger wird ausdrücklich vereinbart. Die Ausübung des Weitergaberechts berechtigt den Eigentümer nicht, das vereinbarte Entgelt zu erhöhen. Der Eigentümer verpflichtet sich, die für die Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen.

8.3 Sollten durch den Nutzungsvertrag bürgerliche oder außerbürgerliche Rechte und/oder Pflichten Dritter berührt werden (z.B. Pächter), so hat der Eigentümer diese der Nutzerin unverzüglich bekannt zu geben. Eine allenfalls notwendige Zustimmung Dritter zur vereinbarten Nutzung durch die Nutzerin ist vom Eigentümer zu erwirken.

8.4 Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Errichtung, Verbücherung und Vergebührung dieses Vertrages trägt die Nutzerin. Die Kosten einer (steuer-)rechtlichen Vertretung und Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.

8.5 Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel selbst.

8.6 Rechtswirksame Zustellungen der Vertragsparteien erfolgen an die eingangs genannten Adressen bzw. die zuletzt von einer Vertragspartei schriftlich bekannt gegebene Adresse.

8.7 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein, berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem Zweck dieser Vereinbarung am nächsten kommt.

8.8 Sollte sich herausstellen, dass einzelne Rechte nicht oder nicht zur Gänze

grundbücherlich eingetragen werden können, werden von den Vertragsparteien Vereinbarungen getroffen, die den wirtschaftlichen und technischen Zweck der grundbücherlich nicht eintragungsfähigen Rechte und Pflichten am ehesten erfüllen.

8.9 Die Nutzerin als Verantwortlicher im Sinne der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verarbeitet die im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehenden personenbezogenen Daten des Eigentümers ausschließlich aufgrund der DSGVO und des Österreichischen Datenschutzgesetzes (DSG). Es erfolgt keine Weitergabe der Daten an Personen, die mit diesem Vertrag in keinem unmittelbaren rechtlichen oder tatsächlichen Zusammenhang stehen.

8.10 Dieser Vertrag wird in zwei Originalen ausgefertigt, alle Vertragsparteien erhalten je eines.

8.11 Unbeschadet zwingender Zuständigkeitsbestimmungen wird für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts in 1010 Wien vereinbart.

## 9. Aufsandungserklärung

Der Eigentümer, [xx], erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne sein weiteres Wissen und Zutun, nicht jedoch auf seine Kosten, ob der ihm zur Gänze gehörenden Liegenschaften EZ [o], KG [o], EZ [o], KG [o], hinsichtlich Grundstücksnummer [o] und [o], und beide Bezirksgericht [o], zugunsten der

[Betreiberin]  
[Straße]  
[Gemeinde]  
FN [o]

a. die Dienstbarkeit(en) im Umfang gemäß Punkt 1.4 dieses Vertrages,

einverleibt werden kann/können.

In \_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eigentümer

\_\_\_\_\_  
Nutzerin

Anhang 1: Lageplan

Anhang 2: Anlagenbeschreibung

## 10. Zustimmungserklärung(en)

Der Berechtigte, ....., geboren am ..... stimmt der grundbücherlichen Einverleibung der vorgenannten Bestandrechte und Dienstbarkeiten rechtsgültig zu und erteilt die Einwilligung, dass diese Dienstbarkeiten bei aufrechtem Bestand seines

a. Belastungs- und Veräußerungsverbots C-LNR ....., EZ ....., KG .....,

b. Fruchtgenussrecht C-LNR ....., EZ ....., KG .....,

grundbücherlich einverleibt werden können.

*Herr Bürgermeister Stachelberger stellt den Antrag:*

*Der Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing hat per Umlaufbeschluss vom 15.04.2021, den Grundsatzbeschluss gefasst, die Dachflächen wie oben angeführt zu vermieten und mit den Anbietern weiter in Verhandlung zu treten und einen unterschriftsreifen Vertrag zu errichten.*

*Der Beschluss wurde wie folgt gefasst: 22 dafür, 1 dagegen (GR Rohringer enthält sich der Stimme)*

---

## **Punkt 10: Pachtvertrag HMS Huber**

Herr Bürgermeister Stachelberger teilt dem Gemeindevorstand mit, dass die Firma HMS Huber, am Trattnerring eine Teilfläche von 2.560 m<sup>2</sup> des Grundstückes 2645/1 von der Gemeinde Ebergassing pachten möchte und daher ein Pachtvertrag zu beschließen ist.

Es wird eine Pacht von € 2,50 pro m<sup>2</sup> und Jahr vereinbart.

Das Grundstück kann jederzeit unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist von beiden Seiten aufgekündigt werden.

Sollte ein Interessent das Grundstück erwerben wollen, sind auch die Vertreter der Firma HMS Huber zu fragen, ob ein Kaufinteresse besteht.

Das Grundstück wird von der Pächterin mit einem Recyclingmaterial angeschüttet und fachgerecht eingeebnet.

Alle Investitionen werden von der Pächterin Firma HMS Huber getätigt. Im Fall der Vertragsauflösung ist das Grundstück geräumt zu übergeben. Es erfolgt keine Investitionsablöse.

*Der Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing hat per Umlaufbeschluss vom 15.04.2021, dem Pachtvertrag mit der Fa. HMS Huber die Zustimmung gegeben.*

*Der Beschluss wurde wie folgt gefasst: 18 dafür, 5 dagegen (GR Antel, GR Rohringer, der Stimme enthalten sich GGR Aichelburg-Rumerskirch, GGR Kerndler und GR Fröschl)*

---