



Dr. VIKTOR STREBINGER

— STREBINGER RECHTSANWALT GMBH —

An
Bürgerforum Gut für Gutenstein

Wiener Neustadt, am 17.1.2015

Projekt Senior Aktiv
STREVI/Gutenst-Markt - dr.st/a BRIEF

Sehr geehrter Herr Kreuzer!
Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich wünsche einen schönen Vormittag.

1./ Öffentliches Grundbuch:

Kaufpreis EZ 23 aus Konkurs Spieß	€	36.000,00
Kaufpreis für Hotel Bären	€	4.000,00
abzüglich Kostenbeitrag Verkäufer für Abbruch	<u>€</u>	<u>26.500,00</u>
Gemeinde erhalten	€	22.500,00
	<u>€</u>	<u>22.500,00</u>
.....	€	13.500,00.

Zu den Kaufpreisen kommen jeweils 3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr, Vertragsabwicklungskosten, hier kann ich nur schätzen.....	<u>€</u>	<u>3.500,00</u>
Gesamtkosten mehr oder weniger	<u>€</u>	<u>17.000,00</u>

2./ Es gibt keinen rechtswirksamen Baurechtsvertrag. Die aufschiebende Bedingung der aufsichtsbehördlichen Bewilligung ist nicht eingetreten. Ein alleiniger Verzicht etwa von AURA auf den einen oder anderen Punkt reicht nicht, der Vertrag ist durch Nichteintritt der Bedingung zerfallen und muss, bzw. kann auch neu verhandelt werden.

Es gibt eine Vereinbarung mit AURA, die auch in der öffentlichen Projektdarstellung beim Informationstag in der Volksschule erwähnt wurde (Gemeinderatssitzung 24.6.2013):





Die Kosten des Abbruches betragen € 84.000,00 netto und werden unter nachstehenden Voraussetzungen von AURA getragen:

Gemeinde übernimmt einen Kostenanteil von € 10.000,00 zuzüglich Mehrwertsteuer, zahlbar in 3 Teilbeträgen innerhalb von 3 Jahren an AURA.

Die Gemeinde verzichtet auf den gesamten Baurechtszins für den Zeitraum bis zur Vergabe der zwanzigsten Wohnung (von insgesamt 26 Wohneinheiten) und ab diesem Zeitpunkt für weitere 120 Monate. Also in kurzen Worten: sollten keine 20 Wohnungen vermietet werden kein Baurechtszins, sollten etwa in 5 Jahren 20 Wohnungen vermietet sein dann Baurechtszins ab weiteren 10 Jahren (meine Anmerkung).

Sollte das gegenständliche Projekt nicht durch AURA zur Ausführung gelangen, verpflichtet sich die Gemeinde zusätzlich zum zahlenden Kostenanteil (Anmerkung: € 10.000,00 zuzüglich Mehrwertsteuer) die restlichen Abbruchkosten in Höhe von insgesamt € 75.000,00 (zuzüglich Mehrwertsteuer) in 3 jährlichen Raten zu je € 25.000,00 (zuzüglich Mehrwertsteuer) beginnend mit 25.3.2014? zu bezahlen.

Dies ist der grundsätzliche Vereinbarungsstand.

Nicht berücksichtigt sind derzeit rechtliche Überlegungen, inwieweit das Vergabegesetz eingehalten wurde, ich kann dies nicht beurteilen.

Im Hochbau einschließlich Nebenkosten, Ausstattung, Lift, qualitativ hochwertig ist mit Baukosten von rund € 4.000,00 pro m² zu rechnen, wir bewegen uns hier in einem Bereich von möglicherweise über € 5.000.000,00, im Vergabegesetz bezeichnet als sogenannter Oberschwellenbereich.

Für eine abschließende rechtliche Beurteilung fehlen mir jedoch die Informationen.

Morgen werde ich mir erlauben die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes näher zu bringen.

Einzubeziehen in die Überlegungen sind jene Beträge, die aus den Mitteln der Wohnbauförderung geleistet werden, auch über welchen Zeitraum sich das Land für die nächsten Jahrzehnte im Vorhinein



sich verschuldet. Ebenso wird beleuchtet die Argumentation der Wirtschaftlichkeit, wenn „Bedarfszuweisungen“ geleistet werden. Wie ist dies gesamtwirtschaftlich zu bewerten, wenn wir etwa Pernitz einen Hauptwohnsitzbewohner wegnehmen? – oder umgekehrt?

Mit freundlichen Grüßen

Viktor Strebinger