

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die **1. Sitzung** des

G E M E I N D E R A T E S

am 16. Februar 2026

im Gemeindeamt Schrattenbach

Beginn: 18:35 Uhr

Die Einladung erfolgte am 10. Feb. 2026

Ende: 18:46 Uhr

durch Kurrende

Vorsitzender:

Bürgermeister Franz Pölzelbauer

Die Mitglieder des Gemeinderates:

GR. Marina Burger
GR. Stefan Jäger
GR. Barbara Ofner
Gf.GR. Johann Hörmann
GR. Michaela Hanny
Gf.GR. Paul Bock
GR. Doris Stöger
GR. Christian Mareda

Entschuldigt abwesend waren:

Gf.GR. Anna Wallner
GR. Martina Draha
Vizebürgermeister Johann Steurer

Unentschuldigt abwesend waren:

Anwesend waren außerdem:

0 Zuhörer

Die Sitzung war **öffentlich**.
Die Sitzung war **beschlussfähig**.

Tagesordnung

- Punkt 1.:** Feststellung der Beschlussfähigkeit; Genehmigung der Tagesordnung
Punkt 2.: Protokoll der letzten Gemeinderatssitzung
Punkt 3.: Beschluss 1. Nachtrags-Voranschlag 2026

Gemäß § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung 1973 stellt GR Marina Burger, ÖVP, den Dringlichkeitsantrag, dass folgender Punkt für die Sitzung am heutigen Tag in die Tagesordnung aufgenommen werden soll:

Nachtragsvereinbarung Baurechtsvertrag Wohnhaus Rosental 63

Der Antrag wird durch den Bürgermeister im Gemeinderat verlesen. Bürgermeister Franz Pölzelbauer stellt den Antrag gemäß § 46 Abs. 3 NÖ Gemeindeordnung 1973, der Gemeinderat möge der Behandlung dieses Dringlichkeitsantrages in der heutigen Sitzung zustimmen.

Die Dringlichkeit wird einstimmig beschlossen und unter Punkt 4 des öffentlichen Teiles der Tagesordnung aufgenommen

Verlauf der Sitzung

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit, Genehmigung der Tagesordnung

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest. Weiters stellt der Bürgermeister fest, dass es zur Tagesordnung keine schriftlichen Einwendungen gibt.

2. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

Das Protokoll der letzten Sitzung vom 15.12.2025 wurde jedem zugestellt und es wurden keine schriftlichen Einwendungen abgegeben. Das Protokoll gilt daher als genehmigt.

3. Beschluss 1. Nachtrags-Voranschlag 2026

Der Bürgermeister berichtet über den 1. Nachtrags-Voranschlag 2026 – dieser musste erstellt werden, da der Ankauf und gleichzeitig der Verkauf des Wohnhauses Rosental 63 in einem Projekt dargestellt werden musste, damit auch der Baurechtsvertrag vom Land NÖ genehmigt werden kann.

Der Bürgermeister stellt den Antrag den 1. Nachtrags-Voranschlag 2026 in der vorliegenden Form zu beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmung: einstimmig angenommen

4. Nachtragsvereinbarung Baurechtsvertrag Wohnhaus Rosental 63

Der Bürgermeister berichtet über den Buchwert des Wohnhauses Rosental 63, welcher sich im Vergleich zum Baurechtsvertrag per 31.12.2025 geändert hat und stellt den Antrag, die verlesene Nachtragsvereinbarung zum Baurechtsvertrag in vorliegender Form (siehe Beilage A) zu beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmung: einstimmig angenommen

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am ~~nicht~~ genehmigt.

.....
Bürgermeister
(Franz Pölzelbauer)

.....
Schriftführer
(Marina Burger)

.....
Vizebürgermeister
(Johann Steurer)

Gemeinderat
(Doris Stöger)

Gf. Gemeinderat
(Paul Bock)

1. Nachtrag zum BAURECHTSVERTRAG vom 15.12.2025/05.01.2026

abgeschlossen zwischen der

Gemeinde Schrattenbach, 2733 Schrattenbach, Rosental 30, im Folgenden auch Baurechtsgeberin genannt

einerseits und der

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, 2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25, FN 107224h, als Bauberechtigte andererseits, im Folgenden kurz Bauberechtigte oder kurz SGN genannt, wie folgt:

Präambel

Mit Baurechtsvertrag vom 15.12.2025/05.01.2026 hat die **Gemeinde Schrattenbach der Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung** ein Baurecht auf dem ihr zur Gänze gehörenden Grundstück 568/3 der EZ 387 KG 23340 Schrattenbach eingeräumt.

Punkt V. Übergabe und Übernahme des Baurechtsgrundstücks des obgenannten Vertrages lautet wie folgt:

Die Baurechtsgeberin hat der SGN als Bauberechtigte die vertragsgegenständlichen Baugrundstücke bis längstens 01.01.2026 zu übergeben und verpflichtet sich die Bauberechtigte, die Baurechtsgrundstücke bis zu diesem Zeitpunkt, so wie sie liegen und stehen zu übernehmen.

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem Gebäude bebaut, in dem sich 10 Wohnungen und ein Kindergarten befinden. Die Wohneinheiten und der Kindergarten sind vermietet und übernimmt die SGN die bestehenden Nutzungsverträge inklusive der zum Stichtag bestehenden Finanzierungsbeiträge in Höhe von € 265.972,65 die von der Baurechtsgeberin nicht ausbezahlt werden. Es sind dies jene Finanzierungsbeträge (Grund- und Baukosten), die von den Nutzungsberechtigten vor Abschluss des Nutzungsvertrages an die Vermieterin bezahlt wurden und die gem. § 17 WGG den Nutzungsberechtigten nach Ende des Nutzungsverhältnisses abgewertet zurückzubezahlen sind. Die Finanzierungsbeträge enthalten keine Umsatzsteuer. Darüber hinaus bezahlt die Baurechtsnehmerin an die Baurechtsgeberin den Buchwert des Gebäudes nach Abzug der Finanzierungsbeiträge in Höhe von € 244.847,39 als Barkaufpreis für den Ankauf des auf der Liegenschaft befindlichen Gebäudes. Die Baurechtsgeberin optiert nicht auf die Umsatzsteuer und wird daher auch keine Umsatzsteuer vorgeschrieben. Der Barkaufpreis ist binnen 14 Tagen ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrags auf ein von der Baurechtsnehmerin bekanntzugebendes Konto zu bezahlen.

Per 31.12.2025 wurde jedoch ein Nutzungsvertrag beendet und der Finanzierungsbeitrag ausbezahlt, sodass sich der oben genannte Betrag verändert und Punkt V. des Vertrages nunmehr folgendermaßen lautet:

"V. Übergabe und Übernahme des Baurechtsgrundstücks

Die Baurechtsgeberin hat der SGN als Bauberechtigte die vertragsgegenständlichen Baugrundstücke bis längstens 01.01.2026 zu übergeben und verpflichtet sich die Bauberechtigte, die Baurechtsgrundstücke bis zu diesem Zeitpunkt, so wie sie liegen und stehen zu übernehmen.

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem Gebäude bebaut, in dem sich 10 Wohnungen und ein Kindergarten befinden. Die Wohneinheiten und der Kindergarten sind vermietet und übernimmt die SGN die bestehenden Nutzungsverträge inklusive der zum Stichtag bestehenden Finanzierungsbeiträge in Höhe von € 253.405,75 die von der Baurechtsgeberin nicht ausbezahlt werden. Es sind dies jene Finanzierungsbeträge (Grund- und Baukosten), die von den Nutzungsberechtigten vor Abschluss des Nutzungsvertrages an die Vermieterin bezahlt wurden und die gem. § 17 WGG den Nutzungsberechtigten nach Ende des Nutzungsverhältnisses abgewertet zurückzubezahlen sind. Die Finanzierungsbeträge enthalten keine Umsatzsteuer. Ebenso übernimmt die Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen den zum Stichtag 31.12.2025 bestehenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag in Höhe von € 2.470,57. Dieser wird ebenfalls von der Baurechtsgeberin nicht an die SGN ausbezahlt. Darüber hinaus bezahlt die Baurechtsnehmerin an die Baurechtsgeberin den Buchwert des Gebäudes nach Abzug der Finanzierungsbeiträge und des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags in Höhe von € 254.943,72 als Barkaufpreis für den Ankauf des auf der Liegenschaft befindlichen Gebäudes. Die Baurechtsgeberin optiert nicht auf die Umsatzsteuer und wird daher auch keine Umsatzsteuer vorgeschrieben. Der Barkaufpreis ist binnen 14 Tagen ab Rechtswirksamkeit dieses Vertrags auf ein von der Baurechtsnehmerin bekanntzugebendes Konto zu bezahlen."

Alle anderen Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 15.12.2025/05.01.2026 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Gemeinde Schrattenbach, am

Für die Gemeinde Schrattenbach:

.....
Bürgermeister

.....
Gf. Gemeinderat

.....
Gemeinderat

.....
Gemeinderat

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.02.2026

Neunkirchen, am

.....
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-
genossenschaft Neunkirchen registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 107224h)

