



GEMEINDE ERNSTHOFEN
4432 Hauptstraße 21, Bezirk Amstetten, NÖ
☎ 07435/8450
e-mail: gemeinde@ernsthofen.gv.at

Ernsthofen, am 01.10.2025

RICHTLINIE für die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke Aufschließung „Obere Weindlau“

Die nachstehenden Richtlinien, beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2025, sind für die Vergabe der Grundstücke Aufschließung „Obere Weindlau“ anzuwenden.

Die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke entscheidet und beschließt gemäß § 35 Z 22 lit a NÖ Gemeindeordnung 1973 idF LGBl. Nr. 63/2025 (NÖ GO) der Gemeinderat. Ein Rechtsanspruch auf die Veräußerung jedweder Art besteht nicht.

Die jeweiligen Antragsteller haben die in der Richtlinie enthaltenen Voraussetzungen zu erfüllen.

A) Voraussetzung für die Vergabe, allgemeine Regelungen:

1. Die Vergabe erfolgt auf Basis dieser Richtlinie durch den Gemeinderat. Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe besteht nicht.

2. Ausgeschlossen von einer Vergabe sind

- nicht physische Personen (z.B. Immobilienentwickler, Bauträger, Gesellschaften, sonstige juristischen Personen, etc.).
- Personen, die sich durch wissentlich irreführende bzw. falsche Angaben im Bewerbungsverfahren einen Vorteil verschafft haben.
- Personen, die entweder selbst Eigentum an einem unbebauten Baugrundstück in Ernsthofen besitzen, oder Verwandte ersten und zweiten Grades in gerader Linie (diese sind: Eltern, Großeltern, Kinder und Enkelkinder) dieses Ausschlusskriterium erfüllen. Den Verwandten in gerader Linie sind auch Lebensgefährten sowie Wahl- oder Pflegekinder gleichgestellt.
- Personen, die Eigentum an einem Haus in Ernsthofen besitzen.
- verspätet einlangende Anträge bzw. Kaufanbote.

3. Einzuhaltende Bebauungsfristen beim Kauf eines Grundstückes:

- Binnen 5 Jahren ab beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages ist eine rechtskräftige Baubewilligung für die Errichtung eines Hauptwohngebäudes bei der Baubehörde zu erwirken.
- Binnen 7 Jahren ab Rechtskraftdatum der Baubewilligung ist auf dem kaufgegenständlichen Grundstück ein Wohnhausrohbau samt Dacheindeckung fertig zu stellen.

4. Der Gemeinde ist ein Vorkaufsrecht an Grundstücken, die in das Eigentum der Antragsteller übernommen werden, für alle entgeltlichen und unentgeltlichen Veräußerungen an der

Liegenschaft einzuräumen, wodurch die Gemeinde das Recht erhält, das Vorkaufsrecht innerhalb von 90 Tagen auszuüben. Das Vorkaufsrecht erlischt, wenn es nicht fristgerecht ausgeübt wird.

Für die Liegenschaft ist jener Preis zu bezahlen, um den das Grundstück erworben wurde; ohne eine Wertsicherung. Das Vorkaufsrecht ist in das Grundbuch einzuverleiben. Die Gemeinde verpflichtet sich auf Antrag eine grundbuchsfähige Löschungserklärung zu unterzeichnen, sobald die Bebauungspflicht gemäß Punkt 3 dieser Richtlinie erfüllt wurde.

5. Der Gemeinde ist an Grundstücken, die in das Eigentum der Antragsteller übernommen werden, ein Wiederkaufsrecht einzuräumen. Das Wiederkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn die in Punkt 3 der Richtlinien enthaltenen Fristen (Erwirkung Baubewilligung bzw. Fertigstellung Wohnhausrohbau samt Dacheindeckung) nicht eingehalten werden.

Der Wiederkaufspreis entspricht jenem Preis, um den das Grundstück erworben wurde; ohne eine Wertsicherung. Das Wiederkaufsrecht ist in das Grundbuch einzuverleiben. Das Wiederkaufsrecht erlischt, sobald die Bebauungspflicht gemäß Punkt 3 dieser Richtlinie erfüllt wurde. Die Gemeinde verpflichtet sich für diesen Fall auf Antrag zur Unterzeichnung einer grundbuchsfähigen Löschungserklärung.

6. Gemäß § 17 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) haben Gemeinden bei Erstwidmungen von Bauland durch geeignete Maßnahmen, wie insbesondere durch den Abschluss von Verträgen eine rasche Bebauung durch Hauptgebäude sicherzustellen. Mit sämtlichen Antragstellern sind daher Baulandsicherungsverträgen abzuschließen, die die nähere Ausgestaltung der Bebauung sowie allfälliger hinzukommender Rechte und Pflichten (siehe Pkt. 5) regeln.

7. Ab öffentlicher Bekanntmachung der Verkaufsabsicht auf der Amtstafel sowie auf der Homepage, werden bis zum Ende der Abgabefrist alle Antragsteller von der Gemeinde in einer Liste geführt. Anhand der von der Gemeinde über den Erhebungsbogen und durch eigene Wahrnehmungen erlangten Informationen, werden den Antragstellern Punkte zugewiesen. Die Reihung der Bewerber erfolgt nach der jeweiligen Punktezahl, wobei Antragsteller/Antragstellerinnen mit der jeweils höheren Punktezahl zuerst berücksichtigt werden. Bei gleicher Punktezahl entscheidet das Los. Bei zwei oder mehreren Antragstellern/Antragstellerinnen müssen die Voraussetzungen für alle Antragsteller/Antragstellerinnen vorliegen. In diesem Fall wird der Antragsteller/die Antragstellerin mit der höheren Punktezahl je Punktekatgorie berücksichtigt.

8. EU/EWR Bürgerinnen sind BürgerInnen anderer Staaten vorzureihen. *

9. Sollte sich vor dem Beschluss des Gemeinderats über die Vergabe eines Grundstückes Familienstand, Wohnungsanschrift, Anzahl der Personen, ändern, sind die Antragsteller verpflichtet, diese Änderung der Gemeinde unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Punktevergabe wird entsprechend der Richtlinie neu angepasst.

10. Widmungskategorie Bauland Agrar BA

Es handelt sich um die Widmungskategorie „Bauland-Agrar“ und somit um einem nahen Baulandgebiet zu landwirtschaftlich-genutzten Flächen sowie Betrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass es durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen dessen Betriebstätigkeit auch zu Lärm-, Geruchs- oder anderen Emissionen kommen kann. Ebenso sind Erweiterungen



GEMEINDE ERNSTHOFEN
4432 Hauptstraße 21, Bezirk Amstetten, NÖ
☎ 07435/8450
e-mail: gemeinde@ernsthofen.gv.at

Ernsthofen, am 01.10.2025

von landwirtschaftlichen Betrieben im Bauland-Agrargebiet möglich und innerhalb der NÖ Bauordnung erlaubt.

11. Ein jeder Bewerber kann maximal nur ein Grundstück erwerben.

12. Ausschreibungszeitraum: 01.10.2025 – 31.10.2025

B) Vergabepreis und Parzellierungsplan

Der Vergabepreis und Parzellierungsplan ist im Erhebungsbogen ersichtlich. Es wird festgehalten, dass die Gemeinde Ernsthofen die Grundstücke unaufgeschlossen vergibt. Sobald das Grundstück durch den Käufer zum Bauplatz erklärt wird, ist die Aufschließungsabgabe lt. der NÖ Bauordnung und dem vom Gemeinderat festgelegten Einheitssatz extra zu entrichten.

C) Punktesystem zur Reihung der Bewerber:

a) örtliche Gebundenheit:

1) Dauer des Hauptwohnsitzes in Ernsthofen

von 1 bis 5 Jahre	1 Punkt
über 5 bis 10 Jahre	2 Punkte
über 10 bis 15 Jahre	3 Punkte
über 15 bis 20 Jahre	4 Punkte
über 20 Jahre	5 Punkte

Sollte die Meldung des Hauptwohnsitzes unterbrochen worden sein, werden sowohl die Meldezeiten vor als auch nach der Unterbrechung berücksichtigt.

2) familiäre Beziehungen (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel)

in Ernsthofen 3 Punkte

3) Arbeitsstätte in Ernsthofen 1 Punkt

b) Kinder:

Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres und ungeborene Kinder, die im gemeinsamen Haushalt bzw. noch getrennten Haushalten der Antragsteller wohnen.

ein Kind 2 Punkte

zwei oder mehr Kinder 3 Punkte

* Vertragsstaaten des EWR sind die 28 EU-Mitgliedstaaten Belgien, Bulgarien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechien, Ungarn, Zypern, sowie Island, Liechtenstein und Norwegen