MAG. GÜNTHER SCHAUER
Öffentlicher Notar
Marktstraße 7 · 4760 Raab
Tel. 0 77 62 / 22 14 · Fax 26 0 31 5

Ge.

Ergebnis Bauausschuss 20.08.2018

Infrastrukturkosten-Vereinbarung und Baulandsicherungsvertrag

geschlossen am heutigen Tage zwischen

1. der **Marktgemeinde Riedau**, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Franz Schabetsberger, Vormarktstraße 3, 4752 Riedau, einerseits, und

2. Herrn/Frau/Firma ……., zukünftig Nutzungsinteressent genannt, andererseits wie folgt:

Erstens: Gemäß § 15 Abs. 2 OÖ.ROG 1994 idgF hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen.
Gemäß § 16 Abs. 1 Ziff 1 OÖ.ROG 1994 idgF kommen als privatwirtschaftliche Maßnahmen im Sinne des § 15 Abs. 2 Vereinbarungen der Gemeinde mit den Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken sowie die Tragung von die Grundstücke betreffenden Infrastrukturkosten in Betracht.
Dabei ist sicher zu stellen, dass auch unter Berücksichtigung der nach anderen landesgesetzlichen Vorschriften einzuhebenden Beiträge die voraussichtlich tatsächlich anfallenden Kosten nicht überschritten werden.

Zweitens: Der Nutzungsinteressent ……. ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft im Grundbuche des Bezirksgerichtes Schärding EZ …. der Katastralgemeinde ……., bestehend aus dem Grundstück ……. im Ausmaße von derzeit ……m². Die gegenständliche Grundstücksfläche ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau derzeit noch als „Grünland" ausgewiesen.

Über Antrag des Nutzungsinteressenten soll zukünftig diese Grundstücksfläche bzw. Teile hievon in Bauland (Wohngebiet) umgewidmet werden. Die vom Nutzungsinteressenten angestrebte Umwidmung ist in der Bebauungsstudie des Ingenieurbüros für Raumplanung DI Gerhard Altmann dargestellt und wird diesem Vertrag als Anlage ./1 beigeschlossen. Laut dieser Studie beläuft sich die angestrebte Umwidmungsfläche auf ca. ……. m².

Drittens: Das in Punkt „Zweitens" dieser Vereinbarung beschriebene Vorhaben des Nutzungsinteressenten ist durch den derzeit geltenden Flächenwidmungsplan und das derzeit geltende örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Riedau nicht gedeckt. Zur Verwirklichung des vorgenannten Vorhabens bedarf es einer Änderung der geltenden Planungsakte der Marktgemeinde Riedau gemäß Anlage ./1 und wurde diese Änderung vom Nutzungsinteressenten gemäß § 33 Abs. 1 bzw. § 36 Abs. 3 OÖ. ROG 1994 bereits beantragt.
Auf die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 36 Abs. 2 OÖ. ROG 1994 zur Änderung der hoheitlichen Planungsakte der Marktgemeinde Riedau wird verwiesen. Hiebei ist insbesondere auf die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, insbesondere die Kosten der Infrastruktur, Bedacht zu nehmen.
Aus diesem Grunde werden im Besonderen nachstehende Vereinbarungen getroffen.

Viertens: Die erforderlichen Infrastukturmaßnahmen bzw. Kosten für die Errichtung der öffentlichen Wasserleitungen, öffentlichen Straßen samt Asphaltierung und Straßenbeleuchtung sowie Errichtung der Kanäle, insbesondere auch zur Ableitung der Oberflächenwässer wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2016 festgelegt. Es berechnet sich für die Infrastruktur zur Schaffung eines Wohngebietes ein Betrag von ca. € 24,21 pro m² Nettobaulandfläche. Dieser Betrag enthält gemäß § 35 OÖ. ROG 1994 nicht die der Marktgemeinde Riedau im Falle der in Anlage ./1 dargestellten Änderungen der Planungsakte entstehenden Planungskosten.

Fünftens: Auf Grundlage der vorstehend beschriebenen Kosten wird nunmehr vereinbart, dass der Nutzungsinteressent als Beitrag an Infrastrukturkosten für die Errichtung der öffentlichen Wasserleitung und des öffentlichen Kanals (einschließlich Oberflächenentwässerung) einen Betrag von € 5,-- pro m² Nettobaulandfläche (Baulandfläche ohne die an das öffentliche Gut abzutretenden Grundstücksteile) übernimmt und bezahlt. Dieser Betrag von € 5,-- pro m² wird nach den derzeit geltenden Bestimmungen ohne Umsatzsteuer vorgeschrieben. Dieser Betrag bezieht sich auf den gesamten Ausbau der vorgenannten Infrastrukturmaßnahmen für die in der Anlage ./1 dargestellte Grundstücksfläche (Nettobaulandfläche). Der Nutzungsinteressent nimmt zur Kenntnis, dass die vorgenannte Kostenermittlung auf Schätzungen und Erfahrungswerten beruht. Auf eine Anfechtung dieser Vereinbarung, aus welchem Grund auch immer, insbesondere wegen Irrtums, wird ausdrücklich verzichtet. Konsumentenschutzbestimmungen bleiben hievon unberührt.
Die Kosten für die Herstellung der Verkehrsfläche werden von der Marktgemeinde Riedau alleine getragen und erfolgt nach den Bestimmungen der §§ 19-22 der OÖ. BauO 1994 i.d.g.F.

Ergebnis Bauausschuss 30.8.2018

Der Nutzungsinteressent verpflichtet sich den vorgenannten Infrastrukturkostenbeitrag für die in der Bebauungsstudie angeführte Grundstücksfläche nach freier Wahl entweder

a) bei Rechtskraft der Umwidmung binnen vier Wochen ab Kundmachung des Flächenwidmungsplanes oder
b) bei Baubeginn der Infrastrukturmaßnahmen binnen zwei Wochen ab Zugang des schriftlichen Aufforderungsschreibens der Marktgemeinde Riedau auf ein von dieser noch bekanntzugebendes Konto zu bezahlen. Die Anforderung des Geldbetrages hat frühestens vier Wochen vor Beginn der geplanten Arbeiten zu erfolgen.

Ab Fälligkeit werden Verzugszinsen in der Höhe von 6 % per anno vereinbart.

Eine Sicherstellung des zu leistenden Geldbetrages durch den Nutzungsinteressenten durch Vorlage einer Bankgarantie, eines Sparbuches, einer grundbücherlichen Absicherung oder einer treuhändigen Abwicklung wird ausdrücklich nicht vereinbart.

Sechstens: Es wird vereinbart, dass der Bau der vorgenannten Infrastrukturmaßnahmen durch die Marktgemeinde Riedau geplant und beauftragt wird. Der Bau ist durch Professionisten entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen.
Die Marktgemeinde Riedau verpflichtet sich ihrerseits mit der Planung, Beauftragung und dem Bau dieser Siedlungsstraße zeitnah zu beginnen.

Siebtens: Durch die Bezahlung des vorgenannten Infrastrukturkostenbeitrages sind sämtliche Verpflichtungen des Nutzungsinteressenten auf Grund der vorbezeichneten Gesetzesbestimmungen abgegolten und verrechnet. Dies gilt auch im Falle der Weiterveräußerung der vorbezeichneten Liegenschaft oder Teilen hievon für dessen jeweilige Rechtsnachfolger, welche auf Grundlage der genannten Gesetzesbestimmungen durch die Marktgemeinde Riedau für die genannten Infrastrukturmaßnahmen nicht weiter in Anspruch genommen werden können.

Dessen ungeachtet sind die Aufschließungsbeiträge nach dem OÖ.ROG 1994 idgF hinsichtlich der einzelnen Baugrundstücke von den einzelnen Grundeigentümern gemäß den zu erlassenden Bescheiden direkt an die Marktgemeinde Riedau zu entrichten.
Die gesetzlichen Verpflichtungen zur Entrichtung von Verkehrsflächenbeiträgen nach der OÖ. Bauordnung 1994 idgF sowie von Anschlussgebühren für die öffentliche Versorgung von Wasser und Kanal nach dem OÖ. Interessentenbeiträgegesetz 1958 idgF bleiben von dieser Vereinbarung unberührt.

Achtens: Der Nutzungsinteressent ist in Kenntnis, dass das vorbezeichnete gegenständliche Umwidmungsverfahren zur Deckung des Baulandbedarfes in der Marktgemeinde Riedau durchgeführt wird.
Nachstehende Verpflichtungen beziehen sich auf eine geordnete Siedlungspolitik und Schaffung von neuen Bauplätzen in der Marktgemeinde Riedau.

Ergebnis Bauausschuss 30.8.2018

Der Nutzungsinteressent verpflichtet sich daher für sich und seine Rechtsnachfolger im Besitze des vertragsgegenständlichen Grundstückes zum Verkauf der umzuwidmenden Flächen bzw. der noch zu schaffenden Bauparzellen innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren ab allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung an jeweilige Interessenten. Die Einräumung von Baurechten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Grundstücksgröße der neu zu schaffenden Bauparzellen darf eine Grundstücksgröße von 1.000 m² pro Parzelle nicht überschreiten. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Parzellenfiguration oder die technische Infrastruktur oder ähnliche Beschränkungen eine Abweichung erfordern. Für den Eigenverbrauch wird eine Parzelle für Familienangehörige zurückbehalten.

Unter der Bedingung, dass nicht sämtliche Baugrundstücke innerhalb von 10 Jahren ab allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung veräußert worden sind, bietet hiermit der Nutzungsinteressent der Marktgemeinde Riedau ab diesem Zeitpunkt die nicht veräußerten Grundstücke zum Kauf an. Die Marktgemeinde Riedau kann das Anbot annehmen. Das heißt, im Falle der Annahme dieses Anbotes ist der Anbieter verpflichtet, die nicht verkauften Baugrundstücke an die Marktgemeinde Riedau zu einem bereits jetzt fixierten Kaufpreis von € 35,-- pro m², wertangepasst nach dem Verbraucherpreisindex, innerhalb von sechs Monaten zu veräußern. Dieser Betrag wird ausdrücklich nicht wertgesichert vereinbart. Im Falle der Annahme dieses Anbotes ist das jeweilige Kaufobjekt vom Grundeigentümer auf eigene Kosten vollkommen lastenfrei zu stellen und zu übergeben.

Wird dieses Anbot von der Marktgemeinde Riedau nicht für alle oder einzelne Grundstücke angenommen, so verlängert sich die Verpflichtung zum Verkauf der übrigen Baugrundstücke um weitere 3 Jahre. Nach Ablauf dieser Verlängerungsfrist und Nichtausübung des Rechtes durch die Marktgemeinde Riedau ist der Veräußerer frei über seine Baugrundstücke zu verfügen.

Im Falle des Abschlusses eines oder mehrerer Kaufverträge sind die bereits geleisteten Aufschließungsbeiträge gemäß den Bestimmungen der OÖ. Bauordnung und des OÖ. Raumordnungsgesetzes von der Marktgemeinde Riedau dem Anbieter zu ersetzen.

Zur Absicherung des vorstehenden Anbotes verpflichtet sich der Nutzungsinteressent der Marktgemeinde Riedau gegenüber auf deren Verlangen ein Vorkaufsrecht hinsichtlich der nicht verkauften Baugrundstücke gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB einzuräumen und zwar nach der Maßgabe, dass als Verkaufspreis ein Betrag von € 35,-- pro m², wertangepasst nach Verbraucherpreisindex, wie vorstehend beschrieben, bereits jetzt vereinbart wird. Dieses Vorkaufsrecht ist auch im Grundbuche des Grundstückseigentümers über Verlangen der Marktgemeinde Riedau sicherzustellen.

Neuntens: Zur Sicherstellung des vorgenannten Siedlungszweckes verpflichtet sich der Nutzungsinteressent weiters für sich und seine Rechtsnachfolger im Besitze des vertragsgegenständlichen Grundstückes, sich anlässlich des Abverkaufes der einzelnen Baugrundstücke ein

Ergebnis Bauausschuss 30.08.2018

Vorkaufsrecht für die Marktgemeinde Riedau gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB auszubedingen.

Dieses Vorkaufsrecht ist mit folgendem Inhalt in die Kaufverträge aufzunehmen:

„Der/Die Käufer ist/sind in Kenntnis, dass dieser Vertrag zur Deckung des Baulandbedarfes in der Marktgemeinde Riedau abgeschlossen wird und verpflichtet/n sich daher der/die Käufer innerhalb von fünf Jahren ab grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages ein Wohnhaus, zumindest im Rohbau einschließlich Dacheindeckung, zu errichten.
Wenn diese Verbindlichkeit nicht erfüllt wird, ist die Marktgemeinde Riedau berechtigt:

a) das verkaufte Grundstück entweder selbst oder durch einen von ihr namhaft zu machenden „Dritten" um den tatsächlich bezahlten Kaufpreis pro m², wertangepasst nach Verbraucherpreisindex zu kaufen.
   Das gekaufte Grundstück ist in einem nicht verschlechterten Zustand zum Zeitpunkt des ursprünglichen Kaufes gerechnet zu übergeben.
   Dieses Vorkaufsrecht wird im Grundbuch des/der Käufers/in eingetragen.
   Auf eine Verzinsung der in diesem Vertrage vereinbarten Geldverpflichtungen wird seitens aller Vertragsparteien ausdrücklich verzichtet oder
b) eine jährliche Pönale von € 1,-- pro m² Grundstücksfläche dem Grundstückseigentümer vorzuschreiben und zwar bis zum Zeitpunkt des tatsächlichen Baubeginnes.

Zehntens: Der Grundeigentümer verpflichtet sich die laut Bebauungsstudie (Beilage) vorgesehenen Verkehrswege unentgeltlich in das bücherliche Eigentum der Gemeinde (öffentliches Straßengut) zu übertragen und zu diesem Zwecke alle erforderlichen Urkunden in grundbuchsfähiger Form auszufertigen oder herstellen zu lassen. Sämtliche mit der Eigentumsübertragung verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Grundeigentümer.
Die Vermessungskosten der zukünftigen Parzellierung und Plankosten gemäß § 35 OÖ. ROG 1994 hat der Nutzungsinteressent zu tragen.

Für etwaig notwendig werdende straßenbauliche Maßnahmen zur Verkehrsaufschließung gelten die anerkannten Regeln der Technik und im Besonderen die „Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau" (RVS) in der jeweils letztgültigen Fassung.

Die zum gefahrlosen Einfahren notwendige freie Sicht im Kreuzungsbereich der bestehenden Aufschließungsstraßen und Zufahrten auf den Verlauf der übergeordneten Straßen darf nicht durch Abstellflächen, Anpflanzungen, Bewuchs, Einfriedungen, Hinweistafeln, Werbungen oder andere bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Ebenso darf die Sicht auf den Verlauf der übergeordneten Straße nicht beeinträchtigt werden.

Für eventuelle Schutzmaßnahmen gegen Immissionen von den Landesstraßen, ÖBB etc. hat bzw. haben die Bauwerber selbst Sorge zu tragen.

Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung wird das für die Marktgemeinde Riedau örtlich zuständige Gericht vereinbart.

Entwurf Bebauungsplan 30.08.2018

Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung, eventuell damit verbunden Steuern und Gebühren, insbesondere eine gegebenenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe tragen der Nutzungsinteressent und die Marktgemeinde Riedau je zur Hälfte.

Dieser Vertrag wurde über Auftrag der Marktgemeinde Riedau erstellt. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Elftens: Sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrages gehen auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Im Falle einer rechtsgeschäftlichen Verfügung sind die Vertragsparteien verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden, wobei ausdrücklich vereinbart wird, dass ungeachtet einer Rechtsnachfolge die Haftung des/der Nutzungsinteressenten für die hiermit übernommenen vertraglichen Verpflichtungen ausdrücklich weiter bestehen bleibt.

Zwölftens: Diese Vereinbarung wird in zwei Originalen errichtet, wovon jede der Vertragsparteien ein Original erhält.

Anlage:
Anlage 1: betroffene Grundfläche lt. Bebauungsstudien DI Gerhard Altmann

Riedau, am ……
Gemäß § 65 der OÖ GemO 1990 i.d.g.F.
Für die Marktgemeinde Riedau

Der Bürgermeister:

……
Nutzungsinteressent

Erg. lt. Bauausschuss 30.8.2018