

TOP 12. Abschluss einer Infrastruktur- und Baulandsicherungsvereinbarung mit ***. ***.
G***** Hubmann (Beratung und Beschlussfassung)



MAG. GÜNTHER SCHAUER
Öffentlicher Notar

Marktstraße 7 · 4760 Raab
Tel. 07762/2214 · Fax 260315

Infrastrukturkosten-und Baulandsicherungsvereinbarung

geschlossen am heutigen Tage zwischen

1. der **Marktgemeinde Riedau**, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau, einerseits, und
2. Frau _____ : **Hubmann**, geboren am _____ ,
künftig Nutzungsinteressentin 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: Die Nutzungsinteressentin _____ : Hubmann ist grundbücherliche Alleineigentümer der Liegenschaft im Grundbuche des Bezirksgerichtes Scharding EZ 422 KG 48138 Vormarkt Riedau, bestehend neben anderen aus den Grundstücken 54 per derzeit 3.398 m² und 57/3 per derzeit 181 m². Die gegenständlichen Grundstücksflächen sind im

rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau derzeit noch als „Grünland“ ausgewiesen.

Über Antrag der Nutzungsinteressentin sollen zukünftig diese Grundstücksflächen bzw. Teile hiervon in eingeschränktes gemischtes Baugebiet – MB- teilweise mit SP10 umgewidmet werden. Die von der Nutzungsinteressentin angestrebte Umwidmung ist in der ortsplanerischen Stellungnahme des Ingenieurbüros für Raumplanung DI Gerhard Altmann dargestellt und wird diesem Vertrag als Anlage ./1 beigegeben. Die angestrebte Umwidmungsfläche beläuft sich auf ca. 3.321 m².

Drittens: Das in Punkt „Zweitens“ dieser Vereinbarung beschriebene Vorhaben der Nutzungsinteressentin 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 von der Nutzungsinteressentin 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. Hierbei 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 Infrastrukturmaßnahmen 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 und 20.09.2018 grundsätzlich festgelegt. Demnach berechnet sich für die Infrastruktur zur Schaffung eines Baulandes 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 die Nutzungsinteressentin als Beitrag an Infrastrukturkosten für die Errichtung der öffentlichen Wasserleitung und des öffentlichen Kanals einen Betrag von € 10,-- pro m² Nettobaulandfläche (Baulandfläche ohne die an das öffentliche Gut abzutretenden Grundstücksteile) übernimmt und bezahlt. Dieser Betrag von € 10,-- pro m² wird nach den derzeit geltenden Bestimmungen ohne Umsatzsteuer vorgeschrieben. Sollten sich die gesetzlichen Bestimmungen diesbezüglich ändern, so behält sich die Marktgemeinde Riedau vor, diese einzuziehen. Dieser Betrag bezieht sich auf den gesamten Ausbau der vorgenannten Infrastrukturmaßnahmen für die in der Anlage ./1 dargestellte Grundstücksfläche (Nettobaulandfläche). Die Nutzungsinteressentin 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 dies nach den Bestimmungen der §§ 19-22 der OÖ. BauO 1994 i.d.g.F.

Die Nutzungsinteressentin verpflichtet sich den vorgenannten Infrastrukturkostenbeitrag für die umzuwidmende Grundstücksfläche bei Rechtskraft der Umwidmung binnen vier Wochen ab Kundmachung des Flächenwidmungsplanes auf ein von der Marktgemeinde Riedau noch bekanntzugebendes Konto zu bezahlen.

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

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

Sechstens: Durch die Bezahlung des vorgenannten Infrastrukturkostenbeitrages sind sämtliche Verpflichtungen der Nutzungsinteressentin auf Grund der vorbezeichneten Gesetzesbestimmungen abgegolten und verrechnet. Dies gilt auch im Falle der Weiterveräußerung der vorbezeichneten Liegenschaft oder Teilen hievon für deren 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 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. Interessentenbeitragsgesetz 1958 idgF bleiben von dieser Vereinbarung unberührt.

Siebtens: Die Nutzungsinteressentin 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.

Die Nutzungsinteressentin verpflichtet sich daher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz der vertragsgegenständlichen Grundstücke zum Verkauf der umzuwidmenden Fläche innerhalb eines Zeitraumes von **5 Jahren** ab allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung an jeweilige Interessenten. Die Einräumung von Baurechten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Nutzungsinteressentin beabsichtigt, die gesamte umzuwidmende Fläche an einen Interessenten zu veräußern, welcher die Errichtung eines Betriebsgebäudes plant. Eine Beschränkung der Grundstücksgröße wird aus diesem Grund nicht vereinbart.

Sollte es in weiterer Folge jedoch dennoch zu einer Teilung der umzuwidmenden Fläche und Abverkauf an verschiedene Interessenten kommen, so sind die nachstehenden Bestimmungen auf sämtliche Baugrundstücke anzuwenden.

Unter der Bedingung, dass die umzuwidmende Fläche nicht innerhalb von **5 Jahren** ab allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung veräußert worden ist, bietet hiermit die Nutzungsinteressentin der Marktgemeinde Riedau ab diesem Zeitpunkt die nicht veräußerte Grundstücksfläche zum Kauf an. Die Marktgemeinde Riedau kann das Anbot annehmen oder einen Dritten namhaft machen. Das heißt, im Falle der Annahme dieses Angebotes ist der Anbieter verpflichtet, die nicht verkaufte Grundstücksfläche an die Marktgemeinde Riedau oder einen von derselben namhaft gemachten Dritten zu einem bereits jetzt fixierten Kaufpreis von € 35,- pro m² zu veräußern. Dieser Betrag wird ausdrücklich nicht wertgesichert vereinbart. Im Falle der Annahme dieses Angebotes ist das Kaufobjekt vom Grundeigentümer auf eigene Kosten vollkommen lastenfrei zu stellen und zu übergeben.

Wird dieses Anbot von der Marktgemeinde Riedau nicht angenommen oder keine dritte Person zum Kauf namhaft gemacht, so verlängert sich die Verpflichtung zum Verkauf um weitere 3 Jahre. Nach Ablauf dieser Verlängerungsfrist und Nichtausübung des Rechtes durch die Marktgemeinde Riedau ist die Nutzungsinteressentin frei über die umzuwidmende Grundstücksfläche Verfügungsberechtigt.

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

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

Achtens: Zur Sicherstellung des vorgenannten Siedlungszweckes verpflichtet sich die Nutzungsinteressentin weiters für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze der umzuwidmenden Grundstücksfläche, sich anlässlich des Abverkaufes im Wege eines Vertrages zugunsten Dritter ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 1068 ff ABGB zugunsten der Marktgemeinde Riedau auszubedingen.

Dieses Wiederkaufsrecht ist mit folgendem Inhalt in den Kaufvertrag aufzunehmen:

„Die kaufende Partei ist in Kenntnis, dass dieser Vertrag zur Deckung des Baulandbedarfs in der Marktgemeinde Riedau abgeschlossen wird und verpflichtet sich die kaufende Partei innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab grundbücherlicher Durchführung dieses

Kaufvertrages ein Betriebsgebäude, zumindest im Rohbau einschließlich Dacheindeckung, auf der kaufgegenständlichen Grundstücksfläche zu errichten.

Wenn diese Verbindlichkeit nicht erfüllt wird, ist die Marktgemeinde Riedau berechtigt:

- a) die verkaufte Grundstücksfläche entweder selbst oder durch einen von ihr namhaft zu machenden „Dritten“ um einen vorweg vereinbarten fixen Kaufpreis von € 35,-- pro m² zu kaufen.

Die gekaufte Grundstücksfläche ist in einem nicht verschlechterten Zustand zum Zeitpunkt des ursprünglichen Kaufes gerechnet zu übergeben.

Die grundbücherliche Sicherstellung dieses Wiederkaufsrechtes wird vereinbart.

Auf eine Verzinsung oder Wertsicherung der in diesem Vertrage vereinbarten Geldverpflichtungen wird seitens aller Vertragsparteien ausdrücklich verzichtet, oder

- b) eine jährliche Pönale von € 1,50 pro m² Grundstücksfläche dem Grundstückseigentümer vorzuschreiben und zwar bis zum Zeitpunkt des tatsächlichen Baubeginnes.“

Neuntens: Die Vermessungskosten einer zukünftigen allfälligen Parzellierung und Plankosten gemäß § 35 OÖ. ROG 1994 hat die Nutzungsinteressentin zu tragen.

Die Nutzungsinteressentin verpflichtet sich, für die geplanten Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Hochwasser, Hangwasser und Oberflächenwasserableitung) – siehe Oberflächenentwässerungskonzept vom 15.04.2025, GZ 019/01900, die erforderlichen Bewilligungen einzuholen und die Maßnahmen noch vor der geplanten Bebauung so umzusetzen, dass die fachlich erforderliche Wirkung bereits bei der Bebauung (vor der Baubewilligung) gegeben ist. Ausnahmen hinsichtlich vorheriger Umsetzung stellen nur solche Maßnahmen dar, welche im Zuge der einer konkreten Bebauung erfolgen sollen und welche als Maßnahmen im Bauplan dargestellt sind und somit im Bauverfahren bewilligt werden. Bei solchen, am Bauplatz erfolgenden Maßnahmen ist es zweckmäßig, dass diese zur Sicherung des Bauplatzes, vor den anderen genehmigten Bebauungen, umgesetzt werden.

Weiters verpflichtet sich die Nutzungsinteressentin zur Schaffung bzw. Bepflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe zur Kompensation für die geplante Bebauung.

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. Weiters sind Firmenwerbungen über der Traufenkante bzw. bei einem Flachdach über der Attika unzulässig und hat sich die Gebäudehöhe an der Höhe der angrenzenden Wohnbebauung zu orientieren.

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.

Für eventuelle Schutzmaßnahmen gegen Immissionen von den Landesstraßen, ÖBB etc. hat bzw. haben die Bauwerber selbst Sorge zu tragen. Auf die Stellungnahme der ÖBB Immobilien vom 17.02.2025 wird ausdrücklich verwiesen.

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

Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung, eventuell damit verbunden Steuern und Gebühren, insbesondere eine gegebenenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe tragen die Nutzungsinteressentin 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.

Zehntens: 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 der Nutzungsinteressentin für die hiermit übernommenen vertraglichen Verpflichtungen ausdrücklich weiter bestehen bleibt.

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

Anlage:

Anlage 1: betroffene Grundfläche lt. ortsplanerische Stellungnahme DI Gerhard Altmann

Riedau, am

Gemäß § 65 der OÖ GemO 1990 i.d.g.F.

Für die Marktgemeinde Riedau

Der Bürgermeister:

(Handwritten signature and date)

.....
Nutzungsinteressentin