



MAG. GÜNTHER SCHAUER
Öffentlicher Notar

Marktstraße 7 · 4760 Raab
Tel. 0 77 62/22 14 · Fax 26 03 15

Infrastrukturkosten-und Baulandsicherungsvereinbarung

geschlossen am heutigen Tage zwischen

1. der **Marktgemeinde Riedau**, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau, einerseits, und
2. Herrn **G**** Kraft**, geboren am *****, Frau *****, Frau *****, Frau, und Frau*****, künftig Nutzungsinteressenten 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 Nutzungsinteressenten G**** Kraft, **** sind jeweils zu 1/5-Anteil grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaften im Grundbuche des Bezirksgerichtes Scharding EZ 475 KG 48129 Riedau, bestehend aus dem Grundstück 1320/1 per derzeit

1.512 m², und EZ 476 KG 48129 Riedau, bestehend aus dem Grundstück 1320/2 per derzeit 1.097 m². Die gegenständlichen Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau derzeit größtenteils noch als „Grünland“ ausgewiesen. Eine Teilfläche des Grundstückes 1320/1 weist bereits eine Baulandwidmung auf.

Über Antrag der Nutzungsinteressenten sollen zukünftig diese Grundstücksflächen bzw. Teile hiervon in Bauland (Wohngebiet) umgewidmet werden. Die von den Nutzungsinteressenten 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. 2.334 m².

Drittens: Das in Punkt „Zweitens“ dieser Vereinbarung beschriebene Vorhaben der 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 von den 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. 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 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 die Nutzungsinteressenten als Beitrag an Infrastrukturkosten für die Errichtung der öffentlichen Wasserleitung und des öffentlichen Kanals (einschließlich Oberflächenentwässerung) einen Betrag von € 10,-- pro m² Nettobaulandfläche (Baulandfläche ohne die an das öffentliche Gut abzutretenden Grundstücksteile) übernehmen und bezahlen. 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

einzuheben. Dieser Betrag bezieht sich auf den gesamten Ausbau der vorgenannten Infrastrukturmaßnahmen für die in der Anlage ./1 dargestellte Grundstücksfläche (Nettobaulandfläche). Die Nutzungsinteressenten nehmen 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 Nutzungsinteressenten verpflichten sich den vorgenannten Infrastrukturkostenbeitrag für die umzuwidmende Grundstücksfläche bei Rechtskraft der Umwidmung binnen vier Wochen ab Kundmachung des Flächenwidmungsplanes zu gleichen Teilen 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 Nutzungsinteressenten 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 Nutzungsinteressenten auf Grund der vorbezeichneten Gesetzesbestimmungen abgegolten und verrechnet. Dies gilt auch im Falle der Weiterveräußerung der vorbezeichneten Liegenschaften 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 Nutzungsinteressenten sind 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 Nutzungsinteressenten verpflichten sich daher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz der vertragsgegenständlichen Grundstücke zum Verkauf der umzuwidmenden Fläche innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren ab rechtskräftig erfolgter Umwidmung an jeweilige

Interessenten. Die Einräumung von Baurechten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Grundstücksgröße der neu zu schaffenden Bauparzellen darf eine Grundstücksgröße von 1.200 m² pro Parzelle nicht überschreiten und sind mindestens zwei Parzellen zu bilden.

Unter der Bedingung, dass nicht sämtliche Baugrundstücke innerhalb von 5 Jahren ab rechtskräftig erfolgter Umwidmung veräußert worden sind, bieten hiermit die Nutzungsinteressenten der Marktgemeinde Riedau ab diesem Zeitpunkt die nicht veräußerten Grundstücke 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 verkauften Baugrundstücke 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 jeweilige 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 sind die Nutzungsinteressenten frei über ihre Baugrundstücke Verfügungsberechtigt.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages 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 Angebotes verpflichten sich die Nutzungsinteressenten der Marktgemeinde Riedau gegenüber dieser auf deren Verlangen ein Vorkaufsrecht hinsichtlich der nicht verkauften Grundstücke 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 der Grundstückseigentümer über Verlangen der Marktgemeinde Riedau sicherzustellen.

Achtens: Zur Sicherstellung des vorgenannten Siedlungszweckes verpflichten sich die Nutzungsinteressenten weiters für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze der vertragsgegenständlichen Grundstücke, 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 die Kaufverträge 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 Wohnhaus, zumindest im Rohbau einschließlich Dacheindeckung, auf dem kaufgegenständlichen Baugrundstück 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 einen vorweg vereinbarten fixen Kaufpreis von € 35,-- pro m² zu kaufen.
Das gekaufte Grundstück 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 Verträge 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: Zur Verbreiterung der bestehenden Straße von derzeit 6,75 m - 7,15 m um 0,5 m verpflichten sich die Nutzungsinteressenten, die hierzu erforderliche Grundstücksfläche unentgeltlich in das bürgerliche Eigentum der Marktgemeinde Riedau zu übertragen und zu diesem Zwecke alle erforderlichen Urkunden in grundbuchgültiger Form auszufertigen oder herstellen zu lassen. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass sich auf der betroffenen Grundstücksfläche eine Hecke befindet, welche sodann künftig von der Marktgemeinde Riedau zu pflegen ist.

Sämtliche mit der Eigentumsübertragung verbundenen Kosten und Gebühren tragen die Grundeigentümer.

Die Vermessungskosten einer zukünftigen allfälligen Parzellierung und Plankosten gemäß § 35 OÖ. ROG 1994 haben die Nutzungsinteressenten zu tragen.

Aufgrund der Ortsrandlage und der vorliegenden Topografie ist im Rahmen des Bauverfahrens allerdings auf eine verträgliche und angepasste Bebauung Rücksicht zu nehmen. Dies zum einen in der Form von Kleinhausbauten, wie dies auch lt. Stellungnahme des Ortsplaners vorgesehen ist, anstatt großvolumiger Bauten. Aber auch insbesondere betreffend allfälliger Geländekorrekturen. Diese sollten in Grenzen gehalten werden bzw. deren Abschluss nicht durch hohe Stützbauwerke erfolgen, welche deutlich höher als die derzeit in diesem Siedlungskörper anzutreffenden sind.

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 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.

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 Nutzungsinteressenten 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. Für den Fall der rechtsgültigen Überbindung besteht keine weitere Haftung der Nutzungsinteressenten.

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:

.....
Nutzungsinteressenten