

TOP 11. Abschluss einer Infrastruktur- und Baulandsicherungsvereinbarung mit Hedwig Rothböck (Beratung und Beschlussfassung)



**MAG. GÜNTHER SCHAUER**  
Öffentlicher Notar

Marktstraße 7 · 4760 Raab  
Tel. 07762/22 14 · Fax 26 03 15

## **Infrastrukturkosten-Vereinbarung und** **Baulandsicherungsvertrag**

geschlossen am heutigen Tage zwischen

1. der **Marktgemeinde Riedau**, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau, vertreten durch den Bürgermeister, einerseits, und
2. Frau  
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 ist grundbücherliche Alleineigentümer der Liegenschaft im Grundbuche des Bezirksgerichtes Schärding EZ 45 KG 48138 Vormarkt Riedau, ob welcher Liegenschaft neben einem anderen die Grundstücke .39 per derzeit 177 m<sup>2</sup>, 573/1 per derzeit 4.824 m<sup>2</sup> und 573/2 per derzeit 1.084 m<sup>2</sup> vorgetragen sind.

Die gegenständlichen Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau derzeit noch als „Grünland“ ausgewiesen.

Über Antrag der Nutzungsinteressentin sollen zukünftig diese Grundstücksflächen bzw. Teilflächen davon von land- und forstwirtschaftlichem Grünland im Ausmaß von insgesamt etwa 2.612 m<sup>2</sup> in eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB), ca. 484m<sup>2</sup> in Verkehrsfläche und ca. 2.863 m<sup>2</sup> in Sondergebiet des Baulandes (Feuerwehr) umgewidmet werden.

Die von der Nutzungsinteressenten angestrebte Umwidmung ist in der ortsplanerischen Stellungnahme des Ingenieurbüros für Raumplanung DI Gerhard Altmann dargestellt und wird diesem Vertrag als Anlage ./1 beigegeben.

Festgehalten wird, dass die vorgenannten Grundstücke .39, 573/1 und 573/2 künftig noch durch einen Geometer vermessen werden und soll unter anderem aus dem Grundstück 573/1 eine Fläche von ca. 2.531 m<sup>2</sup> in Bauland mit der Sonderwidmung „Sondergebiet des Baulandes – FF tw mit SP 1“ umgewidmet werden. Eine weitere Fläche von ca. 332 m<sup>2</sup> verbleibt als Grünland bzw. Grünzug. Diese Flächen werden im Falle der rechtskräftigen Umwidmung derselben von der Nutzungsinteressentin an die Marktgemeinde Riedau verkauft.

Die restliche und als eingeschränktes gemischtes Baugebiet umzuwidmende Grundstücksfläche im Ausmaß von ca. 2.612 m<sup>2</sup> verbleibt im Eigentum der Nutzungsinteressentin.

**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 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 festgelegt. Demnach berechnet sich für die Infrastruktur zur Schaffung eines Wohngebietes ein Betrag von ca. € 24,21 pro m<sup>2</sup> 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 (einschließlich Oberflächenentwässerung) einen Betrag von € 10,- pro m<sup>2</sup> Nettobaulandfläche (Baulandfläche ohne die an das öffentliche Gut abzutretenden Grundstücksteile) übernimmt und bezahlt. Dieser Betrag von € 10,- pro m<sup>2</sup> wird nach den derzeit geltenden Bestimmungen ohne Umsatzsteuer vorgeschrieben. Sollten sich die gesetzlichen Bestimmungen diesbezüglich ändern, so behält sich die Marktgemeinde Riedau vor, diese einzuhoben. 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 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 Nutzungsinteressentin auf Grund der vorbezeichneten Gesetzesbestimmungen abgegolten und verrechnet. Dies gilt auch im Falle der Weiterveräußerung der vorbezeichneten Grundstücke 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 strukturellen Baulandbedarfes in der Marktgemeinde Riedau durchgeführt wird.

Sie verpflichtet sich daher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze des aus den Grundstücken .39, 573/1 und 573/2 neu gebildeten Grundstückes im Ausmaß von ca. 2.612 m<sup>2</sup> (Widmung eingeschränkt gemischtes Baugebiet), dafür Sorge zu tragen, dass diese einer Bebauung zugeführt werden.

Diese Verpflichtung ist seitens der Nutzungsinteressentin dadurch erfüllt, wenn sie oder ihre Rechtsnachfolger im Besitz des vorgenannten Grundstückes die Bebauungsstudie vom 14.07.2025 umsetzt (kleingewerbliche Nutzung) und zwar innerhalb von 5 Jahren ab rechtskräftiger Umwidmung des vorgenannten Grundstücksfläche.

Die Bebauung muss dem Einreichplan entsprechen.

Diese Verpflichtung ist seitens der Nutzungsinteressentin auch dadurch erfüllt, wenn sie im Falle einer Veräußerung des Grundstückes oder eines Grundstücksteiles in den mit dem jeweiligen Grundstückserwerber abzuschließenden Vertrag, die im gegenständlichen Vertrag festgelegte Bebauungsverpflichtung rechtswirksam überbindet und der jeweilige Grundstückserwerber diese Verpflichtung vollständig übernimmt.

Zu Klarstellungszwecken wird festgehalten, dass die vorstehend vereinbarte Frist bei der Übertragung der Bebauungsverpflichtung an den jeweiligen Grundstückserwerber nicht neuerlich zu laufen beginnt.

Unter der Bedingung, dass diese Bebauungsverpflichtung nicht innerhalb von 5 Jahren ab rechtskräftig erfolgter Umwidmung erfüllt wird, bietet hiermit die Nutzungsinteressentin der Marktgemeinde Riedau ab diesem Zeitpunkt das nicht bebaute Grundstück zum Kauf an. Die Marktgemeinde Riedau kann das Angebot annehmen oder einen Dritten namhaft machen. Das heißt, im Falle der Annahme dieses Angebotes ist der Anbieter verpflichtet, das nicht bebaute Baugrundstück an die Marktgemeinde Riedau oder einen von derselben namhaft gemachten Dritten zu einem bereits jetzt fixierten Kaufpreis von € 57,-- -siebenundfünfzig Euro- pro m<sup>2</sup> 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.

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 verpflichtet sich die Nutzungsinteressentin der Marktgemeinde Riedau gegenüber dieser auf deren Verlangen ein Vorkaufsrecht hinsichtlich des nicht bebauten Grundstückes gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB einzuräumen und zwar nach der Maßgabe, dass als Verkaufspreis ein Betrag von € 57,-- pro m<sup>2</sup>, nicht wertgesichert, wie vorstehend beschrieben, bereits jetzt vereinbart wird. Dieses Vorkaufsrecht ist auch im Grundbuche der Nutzungsinteressentin über Verlangen der Marktgemeinde Riedau sicherzustellen.

Unter der Bedingung, dass diese Verpflichtung von der Nutzungsinteressentin innerhalb von 5 Jahren ab rechtskräftiger Umwidmung des gegenständlichen Grundstückes nicht erfüllt wird, ist die Marktgemeinde Riedau weiters berechtigt eine jährliche Pönale von € 1,50 pro m<sup>2</sup> Baulandfläche, wertangepasst nach Verbraucherpreisindex 2020, dem Grundeigentümer vorzuschreiben und zwar bis zum Zeitpunkt des tatsächlichen Baubeginns. Die Gemeinde verzichtet in diesem Fall auf eine pfandrechtliche Sicherstellung der Pönale im Grundbuch.

Diese Pönal-Zahlungsverpflichtung ist auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum der gegenständlichen umzuwidmenden Grundstücksflächen zu überbinden. Die Nutzungsinteressentin wird aus ihrer eigenen (persönlichen) Pönalzahlungsverpflichtung entlassen, wenn sie diese und die Bebauungsverpflichtung auf seine unmittelbaren Rechtsnachfolger rechtswirksam überbunden hat.

**Achtens:** Die Nutzungsinteressentin verpflichtet sich vorgesehenen Verkehrswege unentgeltlich in das bürgerliche 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 die Grundeigentümerin.

Die Vermessungskosten der zukünftigen Parzellierung und Plankosten gemäß § 35 OÖ. ROG 1994 haben die Nutzungsinteressentin und die Marktgemeinde Riedau zu gleichen Teilen 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.

**Neuntens:** Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung und eventuell damit verbundener Steuern und Gebühren tragen die Nutzungsinteressentin und die Marktgemeinde Riedau je zur Hälfte.

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

**Elftens:** Diese Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Riedau am 26.03.2026 beschlossen.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Riedau erklärt, dass diese Vereinbarung keiner gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf.

**Zwölftens:** Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf die Rechtsnachfolger der Grundeigentümerin über, wobei die Grundeigentümerin im Fall der Veräußerung/Übertragung alle Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf den jeweiligen Erwerber zu überbinden hat.

**Dreizehtens:** Diese Vereinbarung wird einem Original errichtet, welches für die Marktgemeinde Riedau bestimmt ist, während die übrige Vertragspartei eine einfache oder beglaubigte Abschrift erhält.

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:

..... 3

Nutzungsinteressentin