

**Marktgemeinde St. Georgen im Attergau**



**BAULANDSICHERUNGSVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

\_\_\_\_\_, geboren am \_\_\_\_\_,  
wohnhaft in \_\_\_\_\_

(im Folgenden: Bauwerber) einerseits, sowie der **Marktgemeinde St. Georgen im Attergau,  
Attergaustraße 21, 4880 St. Georgen im Attergau**, andererseits

wie folgt:

**1. Präambel:**

1.1. Gegenstand dieses Baulandsicherungsvertrages ist die widmungsgemäße und zeitgerechte Nutzung des Grundstückes ....., Grundbuch 50011 St. Georgen i. A., welches auf Antrag der Grundstückseigentümer von Grünland in Bauland-Wohngebiet umgewidmet wurde.

1.2. Diese Vereinbarung dient zur Verwirklichung der in § 16 OÖ. ROG 1994 idgF genannten Zwecken und Zielsetzungen, insbesondere der Erhaltung von Baugrundstücken für die Gemeindebürger zu angemessenen, ortsüblichen Preisen sowie zur Deckung des ortsüblichen Bedarfs von Baugrundstücken. Es ist beabsichtigt, auf der umgewidmeten Fläche ..... Bauparzellen zu schaffen, welche zu folgendem Zwecke verwendet werden sollen:  
.....

## **2. Feststellungen:**

..... sind aufgrund des Kaufvertrages vom ..... Eigentümer des Grundstückes ....., Grundbuch 50011 St. Georgen im Attergau, Bezirksgericht Vöcklabruck.

2.2. Die Marktgemeinde St. Georgen im Attergau beabsichtigt, dieses Grundstück einer Umwidmung von Grünland in Bauland-Wohngebiet zuzuführen. Als Wohngebiet gelten gem. § 22 Abs. 1 OÖ. ROG solche Flächen, die für Wohngebiete vorgesehen sind, die einem dauerndem Wohnbedarf dienen.

## **3. Bebauungsverpflichtung:**

Der Bauwerber verpflichtet sich gegenüber der Marktgemeinde St. Georgen i. A., die Bebauung des Grundstückes ..... innerhalb von 5 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages mit einem Hauptgebäude gem. § 2 Z 16 OÖ BauTG mit einer Wohnfläche von zumindest 90 m<sup>2</sup> zu bebauen oder zu verkaufen, wobei in diesem Fall der neue Eigentümer die Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollinhaltlich zu übernehmen hat. Der kaufenden Partei stehen ab Fertigstellung der Infrastruktur mindestens 3 Jahre für die Bebauung zur Verfügung. Für die Beurteilung der rechtzeitigen Umsetzung der Bebauungsverpflichtung gilt das Einlangen einer dem Gesetz entsprechenden Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde.

## **4. Optionsrecht**

Der Bauwerber räumt der Gemeinde hiermit ein Optionsrecht ein, die Liegenschaft im Fall der nicht fristgerechten Bebauung innerhalb von 12 Monaten zum Preis des vom Bauwerber bezahlten Kaufpreises, wertgesichert mit VPI 2020, zzgl. der allfällig anteilig geleisteten Kosten laut gesonderter Vereinbarung zur Kostentragung, zu erwerben oder einen Dritten als Käufer namhaft zu machen.

## **5. Vorkaufsrecht**

5.1. Der Bauwerber räumt der Gemeinde oder einem von dieser namhaft gemachten Dritten weiters das Vorkaufsrecht am Vertragsgegenstand im Sinne der §§ 1072 ff ABGB ein, welches für jeden Fall der Eigentumsübertragung – insbesondere auch im Weg von Schenkung oder Tausch –

verbindlich ist. Das Vorkaufsrecht besteht bei unbebauten Grundstücken zu denselben Konditionen wie in Punkt 4.

Bei bereits bebauten Grundstücken errechnet sich der Vorkaufspreis wie folgt:

Abzugelten ist der Verkehrswert, wobei der Bodenwert gem. Pkt. 4. zu ermitteln und ein Bebauungsabschlag von 15 % in Abzug zu bringen ist

Die Gemeinde nimmt diese Rechtseinräumung rechtsverbindlich an.

5.2. Für den Fall des Verkaufes des GSt. Nr. .... oder Teilen davon an Dritte innerhalb von 10 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages wird vereinbart, dass die Gemeinde die Differenz zwischen dem in Punkt 4. bezahlten Kaufpreis (zuzüglich Wertsicherung wie in Punkt 4.) und dem zum Zeitpunkt des Verkaufes bestehenden Verkehrswert des Bodens zusteht. Darüber hinausgehende Verkaufserlöse stehen dem Bauwerber zu.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt durch einen von der Gemeinde zu beauftragenden Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung. Die daraus resultierenden Kosten trägt zur Gänze der Bauwerber.

5.3. Die Parteien kommen überein, diese Rechtseinräumung grundbücherlich einzutragen. Die kaufende Partei verpflichtet sich, sämtliche dafür notwendigen Unterschriften binnen einer Woche ab Anforderung zu leisten und die aus dieser Rechtseinräumung resultierenden Kosten zu übernehmen.

## **6. Nutzungsverpflichtung**

Der Bauwerber ist verpflichtet, das gegenständliche Grundstück aufgrund der Widmung als Bauland-Wohngebiet ausschließlich als Hauptwohnsitz zu verwenden, da andernfalls ein Verstoß gegen § 22 Abs. 1. OÖ. ROG wegen widmungswidriger Verwendung vorliegen würde. Wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Bedürfnisse der Bewohner zu anderen Nutzungen liegen nicht vor. Die Gemeinde wäre im Fall der widmungswidrigen Nutzung gem. § 50a OÖ. BauO verpflichtet, mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes aufzutragen, oder die Verwendung der baulichen Anlage zu untersagen. Gemäß § 57 Abs. 1 Z 11 iVm Abs. 2 OÖ BauO sind für das Zuwiderhandeln Geldstrafen bis zu € 36.000,00 zu verhängen.

## **7. Rechtsnachfolger:**

Sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages gehen auf Rechtsnachfolger jeder Art über. Der Eigentümer ist ausdrücklich verpflichtet, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag an Rechtsnachfolger jeglicher Art, insbesondere im Zuge des Verkaufes der zu bildenden Bauparzellen zu überbinden.

Dies bedeutet, dass sich der Eigentümer verpflichtet, bei Verkauf des Vertragsgegenstandes die Unterfertigung eines mit diesem Baulandsicherungsvertrag inhaltsgleichen Baulandsicherungsvertrages durch den/die Käufer sicherzustellen, somit insbesondere den/die Käufer verpflichtet, der Marktgemeinde St. Georgen am Kaufgegenstand ein Vorkaufsrecht - entsprechend dem in Punkt 5. dieses Vertrages vereinbarten Vorkaufsrechtes – einzuräumen und die Kosten für diese Rechtseinräumung zu tragen.

## **8. Aufsandungserklärung:**

Zur grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung und in Verdinglichung der hierin eingeräumten Rechte und Berechtigungen erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass – auch über einseitiges Einschreiben einer von Ihnen – aufgrund dieses Vertrages ob der für Grundstück ..... neu zu eröffnenden Einlagezahl Grundbuch 50011 St. Georgen im Attergau, Gerichtsbezirk Vöcklabruck, die nachstehende Grundbuchseintragung vorgenommen werden kann:

*Einverleibung des Vorkaufsrechtes für die Marktgemeinde St. Georgen im Attergau gemäß Punkt 5.*

## **9. Sonstiges:**

9.1. Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Änderungen bedürfen der Schriftform. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag richtet sich nach der Zuständigkeit für den Vertragsgegenstand als unbewegliche Sache. Es kommt ausschließlich österreichisches Recht zur Anwendung.

9.2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, berührt dies nicht den sonstigen Vertragsinhalt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine möglichst sinngleiche, wirksame Bestimmung zu ersetzen.

### 8. Genehmigungen:

Vorstehender Vertrag wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde St. Georgen im Attergau am \_\_\_\_\_ genehmigt und beschlossen. Er bedarf gemäß § 106 OÖ. GemO 1990 keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

Beilage ./1: Planentwurf zu Pkt. 3 dieses Vertrages

St. Georgen im Attergau, am .....

.....  
Marktgemeinde St. Georgen im Attergau  
vertreten durch den Bürgermeister Ferdinand Aigner, geb. 07.07.1971

.....  
Bauwerber

Der vorliegende Vertrag wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Georgen im Attergau vom ..... genehmigt.

St. Georgen im Attergau am .....

\_\_\_\_\_  
Unterschrift und Stampiglie