

ENTWURF

Geschäftszeichen: 031-03-5-2022
Bearbeiter: Ing. Andrea Schiefer
Tel: 07235 88155-20
E-Mail: a.schiefer@katsdorf.ooe.gv.at

**Baulandsicherungsvertrag /
Infrastrukturkostenvereinbarung**

gem § 16 OÖ. Raumordnungsgesetz (Oö.ROG)

abgeschlossen zwischen

der **Gemeinde Katsdorf**, Im Hof 1, 4223 Katsdorf, vertreten durch Bürgermeister Wolfgang Greil MBA, im folgenden Vertragstext als „Gemeinde“ bezeichnet einerseits sowie

Herrn **Rudolf Asamer**, geboren am 09.04.1960, wohnhaft Hainzenbachstraße 98, 4060 Leonding und Frau **Gabriele Schamberger**, geboren am 26.03.1962, wohnhaft Lungitzer Straße 20/2, 4312 Ried in der Riedmark, im folgenden Vertragstext als „Grundstückseigentümer“ bezeichnet andererseits:

I Präambel/Zielsetzungen

Die Grundstückseigentümer sind je zur Hälfte Eigentümer des Grundstückes 1239/1 (Grünland/ Bauerwartungsland) Grundbuch 43102 Bodendorf. Es schließen daher die Grundeigentümer den gegenständlichen Vertrag als schuldrechtliche Eigentümer des vorstehenden Grundstückes ab.

Seitens der Grundeigentümer und der Gemeinde Katsdorf ist nunmehr beabsichtigt, das Grundstück 1239/1 in Bauland/Dorfgebiet umzuwidmen und nach entsprechender Umwidmung mit einem neu zu erstellendem Bebauungsplan zu versehen und das betroffene Grundstück ressourcenschonend zu parzellieren. Die Parzellierung ist für die Gemeinde mit nicht unerheblichen Mehraufwendungen zur Herstellung der Infrastruktur verbunden.

Gemäß § 15 (2) OÖ Raumordnungsgesetz hat die Gemeinde weiters nach Maßgabe ihrer finanziellen Mittel die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen, wobei insbesondere auf die Vorsorge für Wohnungen und die Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen ist. Gemäß § 16 (1) OÖ Raumordnungsgesetz kommen als privatwirtschaftliche Maßnahmen im Sinne des § 15 (2) OÖ ROG, insbesondere Vereinbarungen der Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken in Betracht, wobei im Rahmen dieser Vereinbarung auch die Aufbringung der mit der Parzellierung und Herstellung der Infrastruktur der Gemeinde entstehenden Kosten zu regeln ist.

Gegenständliche Vereinbarung verfolgt im Interesse aller Vertragsteile somit folgende gemeinschaftlich festgelegte Ziele bzw. Intentionen und zwar:

Infrastrukturkosten Bebauung Ruhstetten Asamer letzte Etappe					
Bauteil	Menge		Kosten	Netto	Brutto
Kanalisation					
Schmutzwasserkanal asphaltiert	95	lfm	450,00	42.750,00	51.300,00
Schmutzwasserkanal Wiese bzw. Rohtrasse Straße	165	lfm	350,00	57.750,00	69.300,00
Reinwasserkanal asphaltiert	90	lfm	450,00	40.500,00	48.600,00
Reinwasserkanal Wiese bzw. Rohtrasse Straße	165	lfm	350,00	57.750,00	69.300,00
Aufpreis Anschluss Bestand RWK+SWK	2	Stk.	2.000,00	4.000,00	4.800,00
Hausanschlüsse SWK 13 Stk.	65	lfm	320,00	20.800,00	24.960,00
Hausanschlüsse RWK 13 Stk.	65	lfm	300,00	19.500,00	23.400,00
Zwischensumme Kanal				243.050,00	291.660,00
Nebenkosten gerundet (Baustellengemein, Bauleitung usw.) 14%				34.027,00	40.832,40
Unvorhergesehenes, Rundung 6%				14.583,00	17.499,60
Summe Kanal				291.660,00	349.992,00
					38,89
Wasserversorgung					
Wasserleitung asphaltiert	90	lfm	270,00	24.300,00	29.160,00
Wasserleitung Wiese bzw. Rohtrasse Straße	195	lfm	200,00	39.000,00	46.800,00
Drucksteigerungsanlage	1	PA	63.420,00	63.420,00	76.104,00
Anschluss Bestand	2	Stk.	3.000,00	6.000,00	7.200,00
Kosten Entlüftung	1	PA	5.000,00	5.000,00	6.000,00
Hausanschlüsse WL 13 Stk.	65	lfm	300,00	19.500,00	23.400,00
Zwischensumme Wasser				157.220,00	188.664,00
Nebenkosten gerundet (Baustellengemein, Bauleitung usw.) 14%				22.010,80	26.412,96
Unvorhergesehenes, Rundung 6%				9.433,20	11.319,84
Summe Wasserleitung				188.664,00	226.396,80
					25,16
Straßenbau					
Straßenplanung	1	PA	4.300,00	4.300,00	5.160,00
Siedlungsstraße ohne Asphalt	1200	m ²	60,00	72.000,00	86.400,00
Siedlungsstraße Asphaltierung	1200	m ²	25,00	30.000,00	36.000,00
Straßenentwässerung/ Einlaufschächte	8	PA	1.200,00	9.600,00	11.520,00
Materialab/auftrag Straßenbau	1200	m ²	20,00	24.000,00	28.800,00
Leisten, Rigol, Asphaltkeile ...					
Straßenbeleuchtung	200	m	40,00	8.000,00	9.600,00
Zwischensumme Straße				147.900,00	177.480,00
Nebenkosten gerundet (Baustellengemein, Bauleitung usw.) 14%				20.706,00	24.847,20
Unvorhergesehenes, Rundung 6%				8.874,00	10.648,80
Summe Straße				177.480,00	212.976,00
					23,66
Gesamtbauposten für 13 Parzellen ca. 9000m²				657.804,00	789.364,80
Infrastrukturbeitrag pro m²					87,71 €

*Kosten werden bei endgültiger Beschlussfassung des Bebauungsplanes angepasst

Der Bebauungsverpflichtung ist dann nachgekommen, wenn innerhalb der vorstehenden Frist von fünf Jahren mit dem Bau eines widmungskonformen Wohngebäudes begonnen wurde und innerhalb der Frist gemäß OÖ Bauordnung die Bauausführung beendet bzw. das Wohngebäude fertig gestellt wurde. Für die Rechtzeitigkeit der ersten Frist ist die Anzeige des Baubeginns, für die Rechtzeitigkeit der zweiten Frist die Anzeige der Fertigstellung ausreichend.

- b) Der Grundstückseigentümer kann sich von der vorstehenden Bebauungsverpflichtung dadurch befreien, dass er den Vertragsgegenstand bzw. die einzelnen Bauparzellen nach Teilung desselben innerhalb von fünf Jahren ab Rechtswirksamkeit des geänderten Flächenwidmungsplanes an einen Dritten überträgt.
In diesem Fall verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die vorstehende Bebauungsverpflichtung an den Dritten (Käufer) insofern (vertraglich) zu überbinden, dass sich dieser zu verpflichten hat, die von ihm erworbene Bauparzelle innerhalb der vorstehenden im Punkt a) genannten Fristen zu bebauen (Baubeginn innerhalb von fünf Jahren, Baufertigstellung innerhalb von weiteren 5 Jahren nach Baubeginn).
- c) Sollten der Grundstückseigentümer bzw. der Dritte (Käufer) dieser von ihnen sowohl für sich als auch für ihre Erben und Rechtsnachfolger unwiderruflich übernommenen Verpflichtung innerhalb der vorvereinbarten Fristen nicht nachkommen, kann die Gemeinde von ihrem Recht Gebrauch machen, eine Rückwidmung oder Änderung der Widmungskategorie des Vertragsobjektes bzw. der einzelnen Bauparzellen lt. OÖ ROG 1994 idgF ohne Ersatz vorgeleisteter Zahlungen durchzuführen.
- d) Der Grundstückseigentümer bietet hiermit der Gemeinde Katsdorf für den Fall der Nichtbebauung des Vertragsobjektes bzw. der einzelnen Bauparzellen innerhalb der vorvereinbarten Fristen das- bzw. dieselben zum Kauf zu den nachstehend vereinbarten Bedingungen an.
Dieses Kaufanbot ermächtigt die Gemeinde Katsdorf oder einen durch dieselbe namhaft zu machenden Dritten zum Erwerb des Vertragsobjektes oder einzelner Bauparzellen zu einem Kaufpreis von 51 % des zum Zeitpunkt des Verkaufes ortsüblichen Verkehrswertes des- bzw. derselben. Die Festsetzung dieses Verkehrswertes hat durch die Vertragsparteien einvernehmlich zu erfolgen. Sollte ein diesbezügliches Einvernehmen nicht herstellbar sein, so kommen diese bereits jetzt überein, dass die Feststellung des Verkehrswertes durch einen von der Gemeinde zu beauftragenden befugten Sachverständigen des Amtes der Oö. Landesregierung oder einen befugten gerichtlich beeideten Sachverständigen erfolgt. Beide Vertragsseiten unterwerfen sich bereits jetzt dem Ergebnis eines solchen allfälligen Sachverständigengutachtens.
- e) Es steht - wie bereits vorstehend vereinbart - der Gemeinde frei, dass ihr vorstehend gemachte Angebot entweder selbst anzunehmen oder stattdessen einen Dritten (Käufer) namhaft zu machen. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich die grundbuchsfähigen Kaufverträge mit der Gemeinde oder mit von ihr namhaft gemachten Käufern unverzüglich zu unterfertigen und das Vertragsobjekt bzw. die

einzelnen Bauparzellen lastenfrei in das Eigentum der Gemeinde oder des von ihr namhaft gemachten Dritten (Käufer) zu übergeben und zu übertragen.

- f) Der Grundstückseigentümer erklärt rechtsverbindlich, die für die verkehrsmäßige Aufschließung des Vertragsobjektes erforderlichen Flächen zum Zeitpunkt der Erteilung der Bauplatzbewilligung an die Gemeinde kostenlos zu übertragen.
- g) Der Grundstückseigentümer erklärt rechtsverbindlich, für das gewidmete Grundstück des Vertragsobjektes bzw. die einzelne Bauparzelle die Anschlussgebühren für den Kanal- und den Wasserleitungsbau laut Wasser- und Kanalgebührenordnung der Gemeinde Katsdorf bzw. Aufschließungsbeiträge laut Oö. Raumordnungsgesetz und den Straßenbaubeitrag gemäß §§ 19 ff. Oö. BauO 1994 zu entrichten. Die Verpflichtung zur Zahlung betrifft die Grundstückseigentümer in deren Eigentum sich das Vertragsobjekt zum Zeitpunkt der Erschließung befindet.
- h) **Infrastrukturkostenbeitrag**
Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, an die Gemeinde einen **Infrastrukturkostenbeitrag von € 87,71 pro Quadratmeter gewidmeter Grundstücksfläche (Bauland)** zu bezahlen. Der Betrag pro m² ist wertgesichert und wird gemäß der Änderung des von der Statistik Austria verlautbarten Baukostenindex 2020 angepasst, wobei die Ausgangsbasis für diese Wertsicherung der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die zuletzt verlautbarte Indexzahl ist.

Der Grundeigentümer ist nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes verpflichtet, einen Antrag auf Bauplatzerklärung für alle Flächen des gegenständigen Projektes zu stellen und gleichzeitig mit der Antragstellung eine auch in Teilbeträgen ziehbare abstrakte Bankgarantie einer inländischen Bank in Höhe des errechneten Gesamtbetrages (siehe Beilage) an die Gemeinde Katsdorf zu übergeben.

Die erste Rate in Höhe von 20% des gesamten Infrastrukturbeitrages ist nach rechtskräftiger Bauplatzbewilligung, binnen 14 Tagen nach schriftlicher Vorschreibung durch die Gemeinde auf ein von ihr bekannt gegebenes Girokonto durch die Grundstückseigentümer zur Überweisung zu bringen.

Die weiteren Infrastrukturkostenbeiträge sind jeweils in Teilbeträgen nach Vorliegen von Rechnungen bzw. Schlussrechnung über die Errichtung der Infrastruktur, dem Grundeigentümer vorzuschreiben und soweit keine Zahlung durch den Grundeigentümer erfolgt, die Bankgarantie bei Fälligkeit der Rechnungen im erforderlichen Umfang zu ziehen und damit die notwendigen Geldflüsse zur Abdeckung der fälligen Rechnungen zu bewirken.

Zur Klarstellung wird seitens der Vertragsparteien festgehalten, dass auch für künftig in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutretenden Verkehrsflächen der vorstehende Infrastrukturkostenbeitrag entsteht.

i) Hausanschlusskosten

- für den Wasseranschluss: Die Gemeinde verlegt vom Hauptstrang der öffentlichen Wasserversorgungsanlage die Hausanschlussleitung (Versorgungsleitung) bis zur Grundgrenze (Übergabestelle). Von dort hat der Hauseigentümer bzw. Bauwerber (Anschlusspflichtige) die Verbrauchsleitung auf kürzestem Weg zum anzuschließenden Objekt herzustellen. Für die (Haus)Anschlussleitung hat der Bauwerber einen pauschalierten Kostenersatz von dzt. € 1.299,21.- inkl. 10% MwSt. an die Gemeinde zu entrichten. Dieser Betrag ist wertgesichert und wird jährlich mit Wirkung 1. November auf Basis des letzten Septemberwertes des Verbraucherpreisindex 2015 (Basis Sept. 2020: 108,5) angepasst.
- für den Kanalanschluss: Sämtliche Kanalanschlussarbeiten (Hauskanalanlage gem. § 2 (1) Z 12 Oö. AEG) vom anzuschließenden Objekt bis zum Kanalhauptstrang, einschließlich eines nachträglich zu errichtenden Anschlussschachtes beim Hauptkanal sind von einem konzessionierten Baugewerbetreibenden im Einvernehmen mit der Gemeinde auf Kosten des Anschlusspflichtigen auszuführen. Wird der Kanalanschluss vom Hauptkanal bis zur Grundstücksgrenze im Zuge von Kanalbauarbeiten der Gemeinde errichtet, hat der Bauwerber/Grundstückseigentümer einen pauschalierten Kostenersatz von dzt. € 1.654,23.- inkl. 10 % MwSt. an die Gemeinde zu entrichten. Dieser Betrag ist wertgesichert und wird jährlich mit Wirkung 1. November auf Basis des letzten Septemberwertes des VPI 2015 (Basis Sept. 2020: 108,5) angepasst.

- j) Individuelle Projektkosten je nach Infrastrukturmaßnahmen und diesbezügliche Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu bezahlen. Die Planung der Infrastrukturmaßnahmen werden im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer durch das Planungsbüro Thürriedl&Mayr im Auftrag der Gemeinde vorgenommen.
- k) Zum Zweck einer geordneten Bebauung ist ein Bebauungsplan im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erstellen. Die Kosten hierfür sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.
- l) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich in unmittelbarer Folge der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes, die nachstehend angeführten Gemeinbedarfsflächen bereitzustellen bzw. folgende Bedingungen zu erfüllen:
Aufgrund der geologischen Verhältnisse sind Vorkehrungen für die Ableitung der privaten Oberflächenwässer zu treffen. Ein diesbezügliches allenfalls notwendiges wasserrechtliches Projekt ist vor allfälligen Bauplatzschaffungen bewilligen zu lassen. Die für die Erschließung des ggst. Vertragsobjektes erforderlichen Grundstücksteile für Verkehrsflächen gemäß einem Aufschließungskonzept oder rechtswirksamen Bebauungsplan sind zur Gänze kostenlos ins Eigentum der Gemeinde Katsdorf (öffentliches Gut) zu übertragen.

III Veräußerung

Eine Veräußerung des Vertragsobjektes bzw. der einzelnen Bauparzelle kann nur bei gleichzeitiger Überbindung der vorstehenden Verpflichtungen des Grundstückseigentümers erfolgen. Es verpflichtet sich daher der Letztere vor Veräußerung des Vertragsobjektes bzw. der einzelnen Bauparzelle der Gemeinde einen entsprechenden endgültigen Vertragstext zu übermitteln und nach Vertragsabschluss an Letztere eine unbeglaubigte Abschrift des jeweiligen Kaufvertrages unverzüglich zu übermitteln.

IV Rechtsnachfolge

Beide Vertragspartner erklären die Annahme sämtlicher aus dieser Vereinbarung sich wechselseitig ergebenden Rechte und Verpflichtungen ausdrücklich und unwiderruflich, auch namens ihrer Erben oder Rechtsnachfolger.

V Anfechtungsverzicht

Der Grundstückseigentümer verzichtet hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsobjektes darauf, die Aufhebung des gegenständlichen Vertrages und die Herstellung des vorigen Standes gemäß § 38 (6) des Oö.ROG zu begehren. Die Vertragsparteien erklären, dass die vereinbarten Gegenleistungen die von dieser angenommenen Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag darstellen und verzichten die Vertragsparteien auf das Recht, diesen wegen Irrtums oder aus einem sonstigen Grund anzufechten.

Beide Vertragsparteien erklären, diesen Vertrag auch bei Vorliegen einer Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes abzuschließen bzw. aufrecht zu erhalten.

VI Gültigkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages aus welchen Gründen immer nicht wirksam oder ungültig werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der nicht rechtswirksamen Bestimmungen solche zu beschließen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen.

VII Gerichtsstand

Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis wird die Zuständigkeit des sachlich berufenen Gerichtes in Perg vereinbart; auf einen anderen Gerichtsstand wird verzichtet.

VIII Rechtskraft

Diese Vereinbarung ist wirksam mit Unterfertigung und wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Katsdorf in der Sitzung vom genehmigt.

.....
Rudolf Asamer

.....
Gabriele Schamberger

.....
Für die Gemeinde Katsdorf (Bgm.)

Katsdorf, am