

Präambel

§ 15 Abs. 2 OÖ ROG sieht vor, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen hat (aktive Bodenpolitik).

Entsprechend dem voraussehbaren Bedarf ist dabei insbesondere auf die Vorsorge für Wohnungen und für Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen.

§ 16 Abs. 1 OÖ ROG präzisiert dazu näher, dass als privatwirtschaftliche Maßnahmen im Sinne des § 15 Abs. 2 leg.cit. insbesondere Vereinbarungen der Gemeinde mit den Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungs-gemäße Nutzung von Grundstücken sowie die Tragung von die Grundstücke betreffenden Infrastrukturkosten in Betracht kommen.

Artikel 18 Abs. 1 B-VG bestimmt, dass die gesamte staatliche Verwaltung nur aufgrund der Gesetze ausgeübt werden darf.

Gestützt auf die Bestimmungen des Artikel 18 B-VG sowie der §§ 15 Abs. 2, 16 Abs. 1 Ziffer 1 OÖ ROG schließen die Gemeinde Fischlham, vertreten durch den Vizebürgermeister Josef Lindinger einerseits und Herr Andreas Holzleitner, geb. 14.4.1976, Thalheimerstraße 17, 4652 Fischlham, Herr Mag. (FH) Clemens Tobias Holzleithner, geb. 22.3.1977, Gschwendt 15, 3400 Klosterneuburg, und Herrn Paul Philipp Holzleithner, geb. 20.2.1987, Weidingerstr. 11, 4621 Sipbachzell, nachstehende

VEREINBARUNG:

I.

Vertragsgegenstand

1.

Gegenstand dieser Vereinbarung ist jener Teil des Grundstücks 985/1 inneliegend in der EZ 124 Grundbuch 51206 Forstberg, wie dieses Teilgrundstück in Beilage ./A Blatt 3, welche beigeheftete Unterlage einen integrierenden Bestandteil dieser Vertragsschrift bildet, dargestellt ist, für welches gemäß dem Flächenwidmungsplan Nr. 4.2 nunmehr die Widmung „Bauland-Wohngebiet“

bzw. hinsichtlich Grundstücke 981 und 986 Grundbuch 51206 Forstberg „öffentliche Verkehrsfläche“ vorgesehen ist.

Der diesbezügliche Lageplan im Maßstab 1:2000 als Beilage ./A Blatt 3 sowie der Geometerplan (Beilage ./B) sind dem Vertrag beigeschlossen.

2.

Ziel der in Punkt I. Absatz 1 angeführten Widmungsänderung ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Sinne der Widmungsart „Bauland-Wohngebiet“.

II.

Verpflichtungen der Grundstückseigentümer

Teilungsgebot und Bebauungsfrist:

Die Grundstückseigentümer sowie deren Rechtsnachfolger verpflichten sich

- a) jeweils für die in Punkt I. angeführten Teile ihres Grundstücks, unmittelbar nach der Rechtskraft der Baulandwidmung und innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des noch zu erstellenden Bebauungsplanes aus den im Bebauungsplan gelegenen Teilen der Grundstücke separate Grundstücke/Bauplätze gemäß dem zu erstellenden Bebauungsplan zu schaffen;
- b) die neu geschaffenen Grundstücke bzw. Bauplätze innerhalb von zehn Jahren nach Rechtskraft der Baulandwidmung einer baulichen Nutzung im Sinne der festgelegten Nutzung zuzuführen, das heißt, es ist mit dem Bau eines konsensmäßigen Hauptgebäudes zu beginnen, wobei der Bau jedenfalls spätestens innerhalb der Zehnjahresfrist durch Errichtung eines Rohbaues mit Bedachung des Hauptgebäudes abgeschlossen sein muss;
- c) bei Nichteinhaltung oder nicht vollständiger Einhaltung der Bebauungspflicht innerhalb der oben dargestellten zehnjährigen Frist das jeweilige Grundstück über erstmalige Aufforderung der Gemeinde Fischlham an die Gemeinde Fischlham oder einem von dieser namhaften gemachten Dritten zum ortsüblichen Kaufpreis zu verkaufen. Der ortsübliche Kaufpreis ist von einem von der Gemeinde Fischlham zu nominierenden zertifizierten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung auf Kosten der säumigen Grundstückseigentümer festzustellen.

Wurden zum Zeitpunkt der Ausübung dieses Wiederkaufes bereits Investitionen in das Kaufobjekt zur Bebauung gemacht, wird ausdrücklich ver-

einbart, dass die Investitionen für die Bebauung des vertragsgegenständlichen Grundstücks von einem von der Gemeinde Fischlham auf Kosten des säumigen Grundstückseigentümers zu nominierenden, für Liegenschaftsschätzungen zertifizierten Sachverständigen geschätzt werden und entsprechend dem Ergebnis dieses Sachverständigengutachtens die Refundierung dieser Aufwendungen des Liegenschaftseigentümers zu erfolgen hat;

- d) den künftigen Erwerbern der oben dargestellten Grundstücke diese Bauverpflichtung in verbindlicher Form in den jeweiligen Vertragsschriften (Kaufvertrag, Schenkungsvertrag etc.) zu überbinden und dabei sicherzustellen, dass zugunsten der Gemeinde Fischlham ein Wiederkaufsrecht im Umfang des Punktes II. lit. c) grundbücherlich einverleibt wird.

III. **Vertragsstrafe**

a)

Werden von den Grundstückseigentümern bzw. von den künftigen Erwerbern die in Punkt II. dargestellten Verpflichtungen nicht an deren Rechtsnachfolger überbunden, so haben diese eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 40,-- pro m² der von der Nichtüberbindung betroffenen Liegenschaft (für ein betroffenes Grundstück im Ausmaß von 1.000 m² daher eine Vertragsstrafe von EUR 40.000,--) zu bezahlen.

Erklärend wird dazu ausgeführt, dass durch die Nichtüberbindung der vertraglichen Verpflichtungen der Schaden endgültig eingetreten ist.

b)

Für den Fall der Säumnis mit der Beendigung der widmungsgemäßen Bebauung haben die Grundstückseigentümer bzw. die künftigen Erwerber hingegen eine Vertragsstrafe von EUR 0,01 pro m² pro Tag der Säumnis bis zum Zeitpunkt der Errichtung des Rohbaues mit Bedachung zu bezahlen (für ein betroffenes Grundstück im Ausmaß von 1.000 m² bei einer Säumnis von 30 Tagen daher eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 300,--).

Das in Punkt II. lit. d) beschriebene Wiederkaufsrecht der Gemeinde Fischlham ändert nichts an der Verpflichtung des säumigen Grundstückseigentümers bzw. des künftigen Erwerbers zur Bezahlung der Vertragsstrafe für den Zeitraum des Beginns der Säumnis bis zur ordnungsgemäßen Errichtung des Rohbaues mit Bedachung gemäß Punkt II. lit. b).

IV.

Rechtswirksamkeit

1.

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist bis zur Rechtskraft der in Punkt I. Absatz 1 vorgesehenen Widmung aufgeschoben.

2.

Sollte nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplan bzw. der Bebauungsplan aus welchen Gründen auch immer beseitigt werden, bleibt dieser Vertrag unverändert aufrecht.

Die Parteien verpflichten sich jedoch, diesen Vertrag auf die Gegebenheiten des neu zu erlassenden Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes anzupassen.

3.

Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung des Vertrages aufgrund von Irrtum und Wegfallen der Geschäftsgrundlage.

4.

Sollte dieser Vertrag oder sollten Teile davon ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt.

In einem solchen Fall ist die Gültigkeit oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine Neuregelung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der ungültigen und undurchsetzbaren Bestimmungen am Nächsten kommt.

5.

Der Grundstückseigentümer verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen welcher Art auch immer für den Fall, dass der Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan wegfällt und aus welchen Gründen auch immer nicht saniert wird.

Dieser Verzicht wird seitens der Gemeinde Fischlham vertragsgemäß angenommen.

V.

Vereinbarung

a)

Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Grundstücksfläche wird festgehalten, dass der Flächenwidmungsplan Nr. 4 der Gemeinde Fischlham samt örtlichem

Entwicklungskonzept Nr. 3 mit Bescheid des Amtes der oö. Landesregierung, RO-2018-349029/24-Gro vom 11.5.2020 aufsichtsbehördlich genehmigt wurde.

Mit Abänderung Nr. 4.2 ist beabsichtigt, die Widmung hinsichtlich des Vertragsgegenstandes von bisher „Grünland“ in „Bauland-Wohngebiet“ bzw. „öffentliche Verkehrsfläche“ zu erwirken.

b)

Die Gemeinde Fischlham hält die wie oben dargestellte Änderung der Planungsakte im Hinblick auf die Kosten für die Infrastruktur nur für vertretbar, wenn die Grundstückseigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger die Aufschließungskosten in Höhe von € 8,50/m² gewidmeter Grundstücksfläche, das sind 3.002 m² x € 8,50 = € 25.517,00 als Beitrag zu den Infrastrukturkosten übernehmen bzw. leisten. Als Bemessungsgrundlage wird die Bruttofläche herangezogen, welche durch einen Zivilgeometer ermittelt wurde.

c)

Der vereinbarte Infrastrukturkostenbeitrag ist zur Zahlung an die Gemeinde fällig wie folgt:

- 50% binnen vier Wochen nach Rechtswirksamkeit des Abänderungsplanes 4.2
- 50% binnen vier Wochen nach Baubeginn der kommunalen Infrastruktur jeweils auf das Konto der Gemeinde Fischlham AT82 3477 0000 0391 0056 einlangend.

d)

Den Grundstückseigentümern ist bekannt, dass der Verkehrsflächenbeitrag bei der Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend den Bestimmungen der OÖ Bauordnung zu entrichten ist.

Weiters, dass die Mindestanschlussgebühren für Kanal und Wasser nach den Gebührenordnungen zu bezahlen sind.

Die Grundstückseigentümer sind damit einverstanden, dass für das Wasser eine Mindestanschlussgebühr mit einem Zuschlag von 100 % zu bezahlen ist, zumal durch den Wasseranschluss keine Brunneneinrichtung erforderlich ist und im Sinne der Gleichbehandlung mit den anderen Grundeigentümern, die zum Zeitpunkt der Errichtung der Wasserversorgungsanlage keine Wasserversorgung hatten, vorzuschreiben ist.

e)

Für die Sicherstellung der Leistung der Infrastrukturbeiträge ist eine Bankgarantie eines inländischen Kreditinstitutes mit einer Laufzeit von mindestens drei Jahren (bei Bedarf mit Verlängerungsmöglichkeit) gleichzeitig mit der unterfertigten gegenständlichen schriftlichen Vereinbarung beizubringen.

f)

Seitens der Gemeinde Fischlham wird festgehalten, dass der Infrastrukturkostenbeitrag für den Ausbau sowie für die Herstellung der Infrastruktur zweckgebunden ist.

Die Gemeinde Fischlham wird sich bemühen, die Infrastruktur ehestens nach Sicherstellung der behördlichen Bewilligungen sowie der Sicherstellung der erforderlichen Finanzierungen zu errichten.

VI.

Sonstiges, Rechtsnachfolge und Überbindungsverpflichtung

a)

Den Grundstückseigentümern ist bekannt, dass der Verkehrsflächenbeitrag nach der OÖ. Bauordnung zu entrichten ist.

Des Weiteren, dass die Anschlussgebühren nach den Gebührenordnungen zu bezahlen sind.

Die Grundstückseigentümer sind mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger damit einverstanden, dass die Anschlüsse jeweils bis zu zirka 2 m innerhalb der neu zu bildenden Grundparzellen errichtet werden und dass dem Gemeindearbeiter der Gemeinde Fischlham bzw. deren Beauftragten zu diesen Anschlüssen jeweils der Zutritt gewährt wird.

b)

Die Grundstückseigentümer erklären – unbeschadet der bereits in Punkt II. abgegebenen Verpflichtungserklärung – die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und abgegebenen Garantien für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaften oder Teilen davon und/oder in der Nutzung derselben zu übernehmen und abzugeben.

Für den Fall einer Rechtsnachfolge im Eigentum oder in der Nutzung der Liegenschaft wird vereinbart, dass die jeweiligen Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger mit denselben Rechten und Pflichten in den Vertrag eintreten.

Gegebenenfalls sind die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an die jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

c)

Die Grundeigentümer bzw. die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die Projekte für die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage ohne ihr weiteres Einvernehmen bei den zuständigen Behörden eingereicht werden können.

VII. **Kostentragung**

Die Kosten für die Abänderung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung des Bebauungsplanes sowie für die Errichtung der gegenständlichen Vertragsschrift und aller sonstigen Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages tragen die Grundstückseigentümer; die Kosten rechtsfreundlicher Vertretung oder sonstiger Beratung im Zusammenhang mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages trägt jede Partei selbst.

VIII. **Sonstiges und allgemeine Vertragsbestimmungen**

a)

Vertragsgrundlage ist insbesondere die kostenlose Abtretung des Grundes für die Errichtung des Gehweges, der Sickermulde bzw. des öffentlichen Gutes gemäß Bebauungsplan im Zuge der Grundteilung und wird seitens der Grundstückseigentümer die Zustimmung erteilt.

Ebenso der Herstellung einer ausreichenden Retentionsfläche auf dem Eigengrund der Grundstückseigentümer laut einer noch einzuholenden wasserrechtlichen Bewilligung.

Als einmalige Pauschalentschädigung für die Retentionsfläche wird ein Betrag in Höhe von EUR 5.000,00 (in Worten: Euro fünftausend) einvernehmlich festgelegt, der nach Herstellung der Retentionsfläche im Zuge des Straßenbaus von der Gemeinde bezahlt wird, nachdem ein Zahlungsempfänger mit Kontoverbindung mitgeteilt wird. Mit dem Betrag von EUR 5.000,00 sind sämtliche Ansprüche der Grundstückseigentümer im Zusammenhang mit der noch zu errichtenden Retentionsfläche – wie beispielsweise Bewirtschaftungerschwernisse, Nutzungsentgang, etc. – abgegolten.

Die Grundeigentümer und deren Rechtsnachfolger sind berechtigt, die Retentionsfläche auch künftig zu bewirtschaften und entsprechend der Widmung „Trenngrün“ zu nutzen.

Sie sind allerdings nicht verpflichtet, allfällige künftig eintretende Schäden an der Retentionsfläche zu beheben.

Gegen die Gemeinde Fischlham als Inhaber der wasserrechtlichen Bewilligung können keine wie immer gearteten Haftungsansprüche bei Schäden an der Retentionsfläche gestellt werden und wird in diesem Sinne seitens der Grundstückseigentümer auf die Geltendmachung von Haftungsansprüchen gegenüber der Gemeinde Fischlham verzichtet, welcher Verzicht seitens der Gemeinde Fischlham vertragsgemäß angenommen wird.

Von den Grundstückseigentümern wird die Zustimmung zur Einreichung der wasserrechtlichen Bewilligung für die Sickermulde bzw. die Retentionsfläche im erforderlichen Ausmaß erteilt.

b)

Änderungen, Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses Vertrages oder Teile davon bedürfen der Schriftform.

Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

Diese Vereinbarung wird in zwei Originalen errichtet, wobei jede Partei ein Original erhält.

Dieser Vertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Fischlham vom beschlossen und bedarf keiner Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

Klosterneuburg/Fischlham, am

Sipbachzell/Fischlham, am

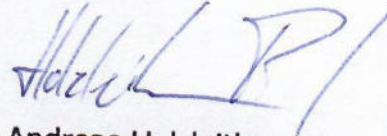
Fischlham, am

Gemeinde Fischlham

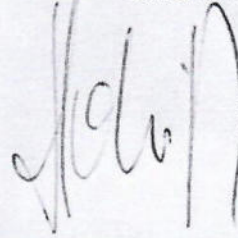
Mag. (FH) Clemens Tobias Holzleithner

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Clemens', with a long horizontal stroke extending to the right.

Paul Philipp Holzleithner

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Paul', with a large, stylized 'P' and 'H'.

Andreas Holzleithner

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Andreas', with a large, stylized 'A' and 'H'.