

„Baulandsicherung gem. § 17 Abs. 2 NÖ ROG 2014“

Mariazeller Straße 15
3205 Weinburg

02747/2616
gemeinde@weinburg.gv.at
www.weinburg.gv.at

GKZ: 31945 | UID: ATU16235303

I.

Vertragsparteien

in der Folge kurz „Eigentümer“ genannt,

2. der **Gemeinde Weinburg**, 3205 Weinburg, Mariazeller Straße 15 (in der Folge kurz „Gemeinde“)

II.

Vertragsgegenstand

Durch diesen Vertrag wird die widmungsgemäße Nutzung der Grundstücke Nr. 33/1 EZ 3, Nr. 33/2, 33/4, 33/5 EZ 25, Nr. 35 EZ 2, Teilstück der Grundstücke Nr. 28 EZ 41, Nr. 31, 44 EZ 2 und Nr. 33/6 EZ 25 in der KG Klagen soweit diese gemäß dem angeschlossenen Entwurf einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde als **Bauland-Wohngebiet (-Aufschließungszone 2)** gewidmet werden sollen, geregelt.

Der nachfolgend dargestellte Plan der Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH, Planzahl 2678, vom 04.04.2024 stellt einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung dar.



MobilitätsGemeinde



„wir sind“
Klimabündnis
Gemeinde



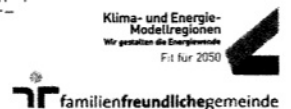
LEADERREGION
MOSTVIERTEL
MITTE

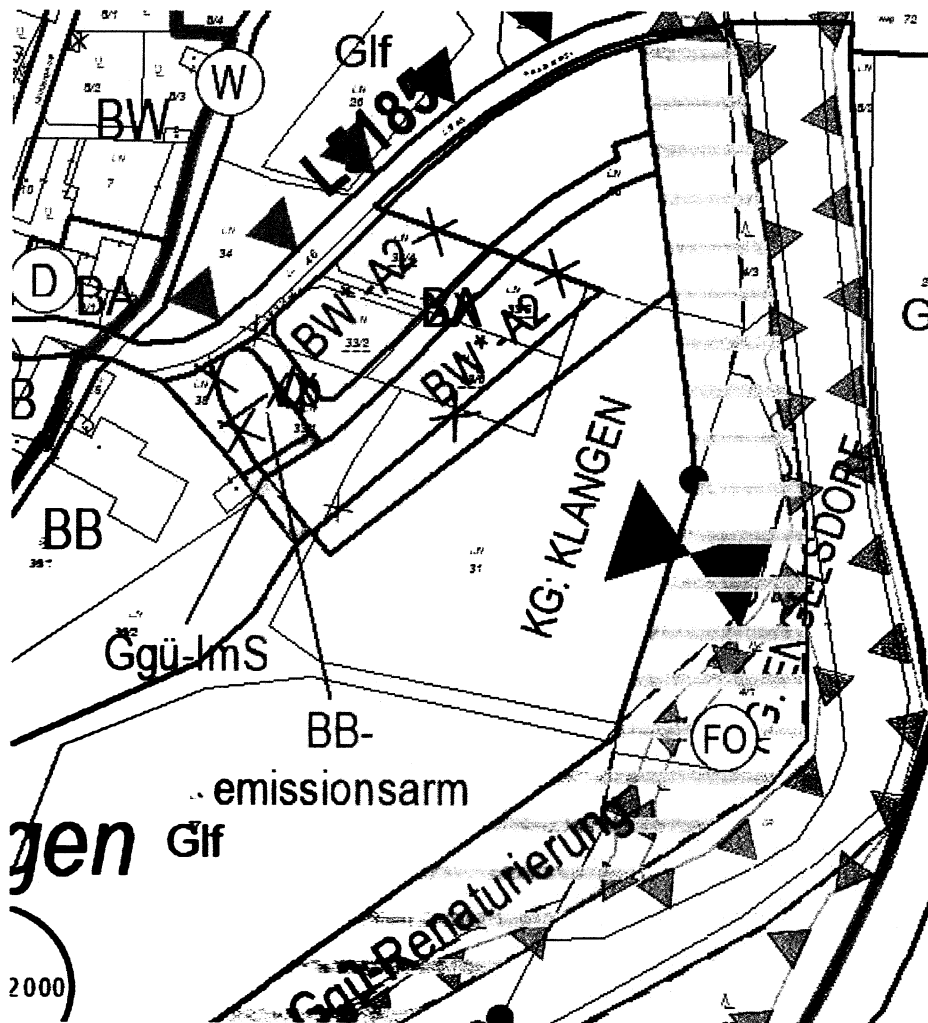


GESUNDES
WEINBURG



KleinRegion
Pielachtal





III.

Verpflichtungen des Eigentümers

1. Die vertragsgegenständlichen Grundflächen sind innerhalb von 7 Jahren ab Wirksamwerden dieser Vereinbarung mit zumindest zehn Wohneinheiten zu bebauen.
2. Die Frist gilt als eingehalten, wenn bis zu ihrem Ablauf eine ausreichende Anzahl an Wohneinheiten fertiggestellt ist und entsprechende Fertigstellungsmeldungen gemäß § 30 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 mit den nach § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 vorgeschriebenen Unterlagen der Baubehörde vorgelegt werden.
3. Zur Sicherstellung des Ziels gemäß Punkt 1. muss auf den vertragsgegenständlichen Grundflächen binnen fünf Jahren ab Wirksamwerden dieser Vereinbarung mit dem Bau von zumindest 8 Wohneinheiten tatsächlich begonnen werden und eine Baubeginnsanzeige gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 bei der Baubehörde eingebracht werden.

4. Der Gemeinde sind im Fall der Nichterfüllung oder nicht vollständiger Erfüllung der Bebauungsverpflichtung gemäß Punkt 1. binnen drei Monaten nach Ablauf der Frist jene selbständig bebaubaren Teilflächen, die keiner Verbauung zugeführt wurden, zum ortsüblichen Preis zum Kauf anzubieten. Sollte eine Einigung über die Höhe des dann gültigen ortsüblichen Preises zwischen den Parteien nicht zustande kommen, ist dieser durch das Gutachten eines durch die Gemeinde bestellten gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen zu bestimmen. Die Kosten dieses Gutachtens tragen beide Seiten je zur Hälfte. Die Kosten und Abgaben des zu errichteten Kaufvertrages trägt der Eigentümer.
5. Die Kosten der Vermessung und der Durchführung von Grundstücksteilungen, die zur Schaffung von Bauplätzen gemäß den vorstehenden Bestimmungen erforderlich sind, trägt jedenfalls der Eigentümer.

IV.

Verpflichtungen der Gemeinde

1. Die Gemeinde hat dem Eigentümer alle Informationen, die dieser zur Erfüllung seiner Verpflichtungen benötigt, zu erteilen und ihn im Rahmen der Gesetze zu unterstützen. Behördliche Aufgaben der Gemeinde bleiben davon unberührt.
2. Festgehalten wird, dass die Gemeinde verpflichtet ist, finanzielle Ansprüche, die ihr aufgrund dieser Vereinbarung gegen den Grundeigentümer zukommen, geltend zu machen.

V.

Sicherheiten

1. Zur Sicherung der Ansprüche der Gemeinde räumt der Eigentümer dieser ein Vorkaufsrecht hinsichtlich der in Punkt II. angeführten Grundstücke bis zum Ablauf von 10 Jahren ab Wirksamwerden dieser Vereinbarung (Punkt VII.) für alle Veräußerungsarten gemäß § 1078 ABGB ein. Für das Vorkaufsrecht gilt, dass als Einlösungspreis in jedem Fall der Veräußerung – unabhängig des von einem Dritten gebotenen Kaufpreises und der sonstigen Kaufvertragsbestimmungen – der von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen bestimmte Verkehrswert der veräußerten Fläche heranzuziehen ist. Für die Ausübung dieses

Vorkaufsrechtes gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen. Die Gemeinde nimmt dieses Vorkaufsrecht an.

2. Der Eigentümer verpflichtet sich, der Gemeinde jede sonstige vertragliche Verfügung über die vertragsgegenständlichen Grundflächen zur Zustimmung vorzulegen.
3. Die Gemeinde verpflichtet sich, einer Belastung oder Veräußerung, die dem Ziel einer vertragskonformen Verwertung des Baulands nicht entgegensteht, zuzustimmen.

VI.

Aufsandungserklärung

Sohin erteilt Herr Josef Herndlhofer seine ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde ohne sein weiteres Wissen, jedoch nicht auf seine Kosten

- ob der EZ 2 KG 19498 Klangen hinsichtlich der Grundstücke 31, 35 und 44
- ob der EZ 3 KG 19498 Klangen hinsichtlich des Grundstücks 33/1
- ob der EZ 25 KG 19498 Klangen hinsichtlich der Grundstücke 33/2, 33/4, 33/5, 33/6 und
- ob der EZ 41 KG 19498 Klangen hinsichtlich des Grundstücks 28

je das **Vorkaufsrecht** für alle Veräußerungsarten gemäß Punkt V/1. dieses Vertrages zugunsten der Gemeinde **Weinburg** einverleibt werden kann.

Die für die Vornahme dieser Eintragungen teilweise erforderlichen Sterbeurkunde von Josef Herndlhofer, geb. 22.02.1929, und Maria Herndlhofer, geb. 26.04.1940, wird der Grundeigentümer der Gemeinde zur Verfügung stellen.

VII.

Aufschiebende Bedingung

Diese Vereinbarung ist aufschiebend bedingt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat der Gemeinde und dem Inkrafttreten der Freigabe der im geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Aufschließungszone BW*-A2.

VIII.

Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und Abwicklung der gegenständlichen Vereinbarung verbundenen Kosten trägt, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, die Gemeinde.

IX.

Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Vertrag auf Rechtsnachfolger

Der Eigentümer verpflichtet sich, dass der Inhalt dieses Vertrags, insbesondere die Verpflichtung, der Gemeinde Weinburg ein Vorkaufsrecht hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Grundstücke innerhalb eines bestimmten Zeitraumes einzuräumen (inkl. Aufnahme einer Aufsandungserklärung lt. Punkt VI.) verbindlich auch auf etwaige Rechtsnachfolger als Eigentümer übertragen wird.

X.

Vertragsstrafen

Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung gemäß Punkt III.1. (Fertigstellung), der Verpflichtung gemäß Punkt III.3. (Baubeginn), der Verpflichtung gemäß Punkt III.5. (Kaufangebot an Gemeinde) sowie gemäß Punkt IX. (Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Vertrag auf Rechtsnachfolger) ist der Eigentümer verpflichtet, der Gemeinde eine Konventionalstrafe in der Höhe von 25 % des Verkehrswerts des jeweiligen Grundstücks bzw. Bauplatzes zu bezahlen. Die Kosten für die Ermittlung des Verkehrswertes trägt der Eigentümer.

XI.

Sonstiges

1. Diese Vereinbarung wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jede Partei eine erhält.
2. Festgehalten wird, dass keinerlei Nebenabreden zu dieser Vereinbarung bestehen.
3. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für das einvernehmliche Abgehen von diesem Formerfordernis.

XII.

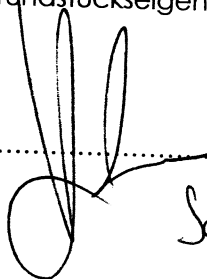
Dieser Vertrag bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinburg.

...Weinburg..., am 24.6.2024...

Kirchberg an der Pielach, am

3. Juli 2024

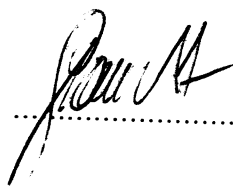
Grundstückseigentümer:


02.11.75
JOSEF HERNDORFER

Für die Gemeinde:

Bürgermeister:

GGR







Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates am 21.6.2024 TOP 24

Gemeinderat



Gemeinderat

