

Raumordnungsvertrag

Nutzungs- und Planungskostenvereinbarung

abgeschlossen zwischen

1. der **Gemeinde Moosdorf**, vertreten durch den Bürgermeister Manfred Emersberger, Friedensplatz 1, 5141 Moosdorf, im Folgenden kurz „Gemeinde“ genannt, einerseits und
2. der **Widmungswerber** im Folgenden kurz „Nutzungsinteressent oder Grundeigentümer“ genannt, wie folgt:

I.

VORBEMERKUNGEN:

Die Bestimmungen des § 15 Abs. 2 OÖ ROG 1994, LBGI 114/1993 idGF, verpflichten die Gemeinde, die örtliche Raumordnung durch privatrechtliche Maßnahmen zu unterstützen (aktive Bodenpolitik). Diesem gesetzlichen Auftrag folgend sind die Vertragsparteien übereingekommen diese Vereinbarung über die Tragung von Planungskosten abzuschließen und eine Nutzungsvereinbarung zu begründen.

Übereinstimmend wird festgestellt, dass die von dem Nutzungsinteressenten angestrebte Baulandausweisung mit wirtschaftlichen Belastungen für die Gemeinde verbunden ist. Im Hinblick auf die begrenzte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde wäre es dieser nicht möglich, die von dem Nutzungsinteressenten angestrebte Baulandausweisung in absehbarer Zeit zu verwirklichen und daher nur dann vertretbar, wenn von dritter Seite ein Beitrag zu den Planungskosten geleistet wird.

Der Gemeinderat der Gemeinde Moosdorf hält die raumordnungsrechtliche Regelung im Sinne der **Anlage 1** nach den Raumordnungsgrundsätzen und -zielen der Oö. ROG 1994 dann für gerechtfertigt, wenn der Nutzungsinteressent die in diesem Vertrag definierten Verpflichtungen übernimmt.

Darüber hinaus hat der Nutzungsinteressent die durch die notwendige Änderung der Planungsakte entstehende Planungskosten zu tragen.

Die Gemeinde Moosdorf bekennt sich durch den Abschluss dieser Vereinbarung zu einer aktiven Bodenpolitik, im Rahmen derer Baulandflächen primärer zu Abdeckung des Bedarfs für die einheimische Bevölkerung – ausgewiesen werden, welche im Planungszeitraums auch tatsächlich bebaut werden.

II. VERTRAGSFLÄCHE:

Hier wird der Grundbuchsauszug dargestellt.

Die konkrete Situierung der vertragsgegenständlichen Flächen ergibt sich aus der einen integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Planunterlage des Ortsplaners Allee42 Landschaftsarchitekten GmbH & Co KG, Hofhaymer Allee 42, 5020 Salzburg, Flächenwidmungsplan Nr. 6.XX, Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2, Änderung Nr. XX vom XX.XX.XXXX (Anlage 1). Die vertragsgegenständliche Fläche sollen als Bauland, nämlich [Bauland-Widmungsart], im Sinne der Bestimmungen, im Sinne der Bestimmungen des § 22 Abs. 5 Oö. ROG 1994, LGBl. 114/1993 idgF, bzw. [weitere Widmungsart, zB. Grünland, Trenngrün] ausgewiesen werden.

III. BAULANDAUSWEISUNG/AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG:

Die gegenständliche Vereinbarung begründet keinen Rechtsanspruch des Nutzungsinteressenten auf positive Beschlussfassung über die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplans.

Das Wirksamwerden der Leistungs- und Erfüllungspflichten des Grundeigentümers steht, sofern keine abweichende Regelung getroffen wird, unter der aufschiebenden Bedingung, dass das vertragsgegenständliche Grundstück in Bauland umgewidmet wird.

IV. ÜBERNAHME SONSTIGER VERTRAGLICHE LEISTUNGEN/VERPFLICHTUNGEN DES GRUNDEIGENTÜMERS UND DER GEMEINDE:

Infrastruktur und Kosten

Der Grundeigentümer ist in Kenntnis darüber, dass im Zusammenhang mit der Umwidmung der vertragsgegenständlichen Grundstücksfläche von Grünland in Bauland Aufschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 25 ff. Oö. ROG 1994, LGBl. 114/1993 idgF, von der Gemeinde gegenüber dem jeweiligen grundbücherlichen Eigentümer vorzuschreiben sind. Im Falle der Konsumation des Baulandes hat der Grundeigentümer nach Maßgabe der Bestimmungen des Oö. Interessentenbeitragsgesetzes 1958, LGBl. 1958/28 idgF, Wasser- und Kanalanschlussgebühren bzw. nach Bestimmungen der §§ 19 ff Oö. BauO, LGBl. 66/1994 idgF, Verkehrsflächenbeiträge zu entrichten.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich durch den Abschluss dieser Vereinbarung (unbeschadet der sich aus den vorstehend angeführten Gesetzbestimmungen ergebenden Zahlungsverpflichtungen mit Erteilung der Bauplatzbewilligung) die sich für das jeweilige Grundstück ergebenden Mindestwasser- und Kanalanschlussgebühren, sowie einen Beitrag in Höhe des sich für das jeweilige Grundstück errechnenden Verkehrsflächenbeitrages, binnen 14 Tage nach Aufforderungen zu bezahlen, wobei die bezahlten Beiträge auf die nach Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen vorzuschreibenden, vorstehend genannten Beiträge anzurechnen sind.

Von Vorstehendem unabhängig verpflichtet sich der Grundeigentümer die Kosten für die Errichtung von Anlagen zur ordnungsgemäßen Entsorgung der Niederschlags- und Oberflächenwässer zu tragen. Zum Zeitpunkt der Errichtung dieses Vertrages liegt noch kein konkretes Projekt, sohin auch noch keine Kostenschätzung vor, wobei für den Fall, dass neben der vertragsgegenständlichen Baulandfläche noch Niederschlags- und Oberflächenwässer aus weiteren Baulandflächen über eine entsprechende Anlage entsorgt werden, die Kostenaufteilung nach der jeweils entsorgten Nettobaulandfläche (Bauplatzflächen) zu erfolgen hat. Die Gemeinde erklärt, dass nach den derzeit gültigen Regelungsinhalten der Wasser- und Kanalanschlussgebührenordnung der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen zulässig ist.

Abtretung Gemeinbedarfsflächen

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, sofern die Grundabtretung nicht gemäß § 16 Oö. BauO 1994, LGBl. 66/1994 idgF, mittels Bescheid der Baubehörde angeordnet wird, die zur Herstellung der Aufschließungsstraße samt allfälliger Nebenanlagen und – Einrichtungen notwendigen Grundstücksflächen in das öffentliche Gut der Gemeinde Moosdorf abzutreten und zu diesem Zweck alle erforderlichen Urkunden (auch Vermessungsurkunden) in grundbuchsfähiger Form auf eigene Kosten anzufertigen oder herstellen zu lassen, wobei der konkrete Straßenverlauf samt herzustellender Nebenflächen und Anlagen in Absprache mit der Gemeinde detailliert festzulegen ist. Die Gemeinde verpflichtet sich die entsprechenden Grundstücksflächen in das öffentliche Gut der Gemeinde Moosdorf zu übernehmen.

Wald/Rodungsbewilligung

Der Grundeigentümer verpflichtet sich für die Grundstücksfläche, welche als gemischtes Baugebiet ausgewiesen werden soll, eine Ersatzaufforstung (unabhängig von dem in einer Rodungsbewilligung festgelegten Ausmaß) der 1,5-fachen Flächen im Nahbereich (innerhalb der Ortsgrenzen Moosdorf) vorzunehmen. Die Ersatzaufforstung hat innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Flächenwidmungsplans zu erfolgen. Die zur Erreichung einer Rodungsbewilligung notwendigen Veranlassungen sind – unabhängig davon – vom Grundeigentümer zu treffen.

Weiters verpflichtet sich der Grundeigentümer die Grundstücksflächen, welche als Grünland-Trenngrün ausgewiesen werden, als Wald zu erhalten, wobei zur Sicherung der angrenzenden Siedlung Bäume mit einem Durchmesser über 16 cm zu entnehmen sind.

V. NUTZUNGSVEREINBARUNG:

1.:

Der Gemeinderat der Gemeinde Moosdorf hält die raumordnungsrechtliche Regelung im Sinne der **Anlage 1** nach dem Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des Oö. ROG 1994 für gerechtfertigt, wenn der Nutzungsinteressent besondere privatrechtliche Verpflichtungen über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung der Grundstücke übernimmt.

Der Nutzungsinteressent verpflichtet sich die vertragsgegenständlichen Grundstücke innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft der Flächenwidmung in Übereinstimmung mit einem allenfalls zu erlassenden Bebauungsplan bzw. den Festlegungen in der zu erlassenden Bauplatzbewilligung zu bebauen, wobei das Baubewilligungsansuchen

spätestens binnen der festgelegten Frist von fünf Jahren einzubringen ist und die Beendigung der Bauausführung gemäß § 42 bzw. 43 Oö. BauO 1994, LGBl. 66/1994 idGF, spätestens innerhalb von weiteren fünf Jahren, sohin insgesamt innerhalb von zehn Jahren ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplans angezeigt werden muss.

2.:

Der Grundeigentümer verpflichtet sich die aus diesem Vertrag resultierenden Verpflichtungen mit einem zu errichtenden Kaufvertrag bzw. jeden sonstigen Vertrag, mit welchem Eigentum übertragen wird, auf die Rechtsnachfolger zu überbinden.

Für den Fall der Verletzung der Verpflichtung zur fristgerechten Bebauung bzw. Baufertigstellung oder Verpflichtung zur Überbindung von vertragspflichten aus diesem Vertrag im Zusammenhang mit der Veräußerung von Grundstücks(teil)flächen räumt der Grundeigentümer der Gemeinde oder einer von dieser namhaft gemachten Dritten das alleinige Recht ein, jene Teile der Vertragsfläche, auf welche sich die Rechtsverletzung bezieht, zu nachstehenden Bedingungen zu erwerben (Kaufoption):

Der Kaufpreis beträgt 70 % des örtüblichen Verkehrswertes von vergleichbaren Grundstücken. Wird in Höhe des Verkehrswertes bestritten, hat die Ermittlung durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen zu erfolgen. Kommt binnen einer Frist von zwei Monaten keine Einigung über die Person des Sachverständigen zustande, so kann jede der Vertragsteile an die Vorsitzende der Bezirksgrundverkehrskommission zwecks Benennung eines gerichtlich beeideten Sachverständigen herantreten. Die Vertragsteile anerkennen vorbehaltlos den benannten Sachverständigen, sowie den von diesem sodann ermittelten Verkehrswert, wobei die Kosten des Sachverständigen von den Vertragsteilen je zur Hälfte zu tragen sind. Die Kaufoption erlischt innerhalb von zwei Jahren ab jenem Zeitpunkt, zu dem der Gemeinde nachweislich bekannt wird, dass der Grundeigentümer seine Verpflichtungen verletzt hat.

Für den Fall, dass der Grundeigentümer die Ausübung des Optionsrechtes dadurch vereiteln sollte, dass sie die Vertragsfläche oder Teile hiervon unter Verletzung ihrer Überbindungsverpflichtung veräußert, ist sie grundsätzlich zur Wiederbeschaffung binnen zwei Monaten verpflichtet bzw. für den Fall, dass eine Wiederbeschaffung rechtlich nicht durchsetzbar ist, zur Schadenersatzleistung verpflichtet.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich weiters, sohin unabhängig von der vorstehend genannten Verpflichtung zur Wiederbeschaffung bzw. Schadenersatzleistung, im Falle des Zuwiderhandelns gegen Bestimmungen dieses Vertrages an die Gemeinde eine Konventionalstrafe von € 5.000,00- zu zahlen. Die Konventionalstrafe ist fällig, sobald die vertragswidrige Handlung gesetzt bzw. ein vereinbarungswidriges Rechtsgeschäft abgeschlossen wurde.

Die grundbücherliche Sicherstellung der vereinbarten Konventionalstrafe gilt grundsätzlich als vereinbart, wobei sich der Grundeigentümer verpflichtet, eine Aufsandungserklärung binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung der Gemeinde in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.

Der Grundeigentümer stimmt weiters einer Verbücherung des vereinbarten Vorkaufrechts ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu, wobei der Grundeigentümer wiederum verpflichtet ist, eine grundbuchsfähige Aufsandungserklärung binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde zu unterfertigen.

**VI.
VERTRAGSKOSTEN:**

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt die Gemeinde. Allfällige mit der Errichtung verbundenen Steuern und Gebühren sind von dem Nutzungsinteressenten zu tragen. Die Kosten einer allfällig mit dieser Vereinbarung in Zusammenhang stehenden rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung hat jede Partei selbst zu tragen.

**VII.
ZEITLICHE GELTUNG DER VEREINBARUNG:**

Werden die den Gegenstand des Vertrages bildenden Planungsakte der Gemeinde nicht bis längstens 36 Monate ab Unterfertigung der Vereinbarung als Verordnung kundgemacht, so kann der Nutzungsinteressent unter Setzung einer 6-monatigen Nachfrist von dieser Vereinbarung zurücktreten. Erfolgt die Kundmachung der Verordnung über die Änderung der Flächenwidmung auch in dieser Nachfrist nicht, so tritt diese Vereinbarung in allen Punkten außer Kraft.

**VIII.
ÜBERNAHME DER PLANUNGSKOSTEN:**

Der Grundeigentümer ersetzt der Gemeinde Moosdorf die mit der Abwicklung des Verordnungsverfahrens verbundenen Planungskosten, binnen 14 Tage nach Vertragsabschluss. Als vereinbart gilt weiters, dass die Planungsleistungen auch in Teilbeträgen, abhängig vom jeweils erfolgten Verfahrensschritt, vorgeschrieben werden können.

**IX.
AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN:**

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, Kaufinteressenten und allfällige Käufer der Vertragsfläche über alle bau- und raumordnungsrechtliche relevanten Umstände sowie allfällige Beschränkungen in der Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke und ihre Erschließung aufzuklären, sodass bei den Interessenten keine unrichtigen Vorstellungen entstehen.

**X.
RECHTSNACHFOLGE:**

Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf die Rechtsnachfolger des Grundeigentümers über, wobei der Grundeigentümer im Falle einer Veräußerung des Vertragsobjektes alle Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf den jeweiligen Erwerber zu überbinden hat.

**XI.
RECHTSWIRKSAMKEIT/AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Moosdorf hat dem Abschluss dieser Vereinbarung im Rahmen seiner Sitzung am XX.XX.XXXX, TOP, zugestimmt. Der

Abschluss dieser Vereinbarung bedarf nicht der gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung.

XII. NEBENBESTIMMUNGEN:

Sollte einer der Bestimmungen dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder ungültig werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich anstelle der nicht rechtswirksamen Bestimmungen unverzüglich solche zu vereinbaren, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Vertrag normiert Maß der Leistung oder Zeit beruht. Es tritt in solchen Fällen ein dem Gewollten möglichst nahekommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeitanstelle des Vereinbarten.

Die Parteien vereinbaren für alle sich auch dieser Vereinbarung etwa ergebenden Rechtsstreitigkeiten die örtliche Zuständigkeit des für die Gemeinde Moosdorf jeweils sachlich zuständigen Gerichts.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet. Die Gemeinde hat das Original des Vertrages, der Vertragspartner hat einer Kopie des Vertrages zu erhalten.

Diese Vereinbarung abändernde Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftlichkeit.

Beide Vertragsteile verzichten wechselseitig auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums.

Moosdorf, am

.....
Gemeinde Moosdorf
vertr. d. Bgm. Manfred Emersberger

.....
Widmungswerber