

Raumordnungsvertrag

abgeschlossen zwischen

Marktgemeinde St. Johann in Tirol

Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann in Tirol

vertreten durch den Bürgermeister und zwei Gemeinderatsmitgliedern
im Folgenden **Gemeinde** genannt

und

NN, geboren am Tag Monat Jahr

Adresse

im Folgenden **Grundeigentümer** genannt

und

NN, geboren am Tag Monat Jahr

Adresse

im Folgenden **Widmungsbegünstigter** genannt

I. Allgemeines

(1) Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022) haben die Tiroler Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzustreben. Zur Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages werden die Gemeinden gesetzlich ermächtigt, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern abzuschließen, wobei die Einhaltung dieser Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist.

(2) Der Grundeigentümer hat mit ... (Vertrag) vom ... das aufgrund der Vermessungsurkunde von ..., Geschäftszahl ..., gebildete Grundstück ..., KG 82114 St. Johann in Tirol, im Ausmaß von ... m² an den Widmungsbegünstigten veräußert.

(3) Es ist beabsichtigt, das in Abs. 2 bezeichnete Grundstück von Freiland in Bauland zu widmen, um dem Widmungsbegünstigten als Grundeigentümer die Errichtung eines Wohngebäudes zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfs zu ermöglichen.

(4) Gemäß den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes (samt Erläuterungen zum Plan) ist im gegenständlichen Bereich eine Baulandwidmung grundsätzlich zulässig, sofern die darin festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Zur Umsetzung dieser Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes und Erfüllung des gesetzlichen Auftrages schließen nunmehr die Vertragsteile die vorliegende, insbesondere, aber nicht ausschließlich auf § 33 TROG 2022 gestützte Vereinbarung.

II. Geschäftsgrundlage

(1) Unter der Bedingung der rechtskräftigen Widmung des in Vertragspunkt I. Abs. 2 bezeichneten Grundstücks in Bauland sowie der rechtskräftigen Erlassung eines Bebauungsplans verpflichten sich der Grundeigentümer und der Widmungsbegünstigte zur Erfüllung der nachstehend übernommenen Vertragsbestimmungen.

(2) Der Widmungsbegünstigte muss die grundverkehrsrechtlichen Erfordernisse erfüllen.

III. Sicherung des Eigentumsübergangs an den Widmungsbegünstigten

(1) Die in Vertragspunkt II. genannten Bebauungsgrundlagen („Geschäftsgrundlage“) sind ausschließlich aufgrund des der Gemeinde vorgelegten **Kaufvertrags** vom ... raumplanungsfachlich vertretbar.

(2) Zur Sicherstellung dieses als Widmungsgrundlage („Geschäftsgrundlage“) betrachteten Eigentumsübergangs an den allein durch die gegenständliche Baulandwidmung begünstigten Erwerber bzw. Rechtsnachfolger des derzeitigen Grundeigentümers verpflichten sich diese, gleichzeitig mit diesem Vertrag ein verbücherungsfähiges Ranganmerkungsgesuch für die beabsichtigte Veräußerung zu unterfertigen, dessen einzige Ausfertigung die Gemeinde oder der von dieser bestellte Rechtsbeistand erhält. Der von der Gemeinde benannte Rechtsbeistand wird vom Grundeigentümer ausdrücklich ermächtigt, dieses Gesuch in seinem Vollmachtsnamen zu verbüchern. Es herrscht Einvernehmen, dass von dieser Ranganmerkung ausschließlich zur Verbücherung des Eigentumsrechtes für den Widmungsbegünstigten Gebrauch gemacht werden darf. Nur zu diesem Zwecke ist die Gemeinde verpflichtet, den Rangordnungsbeschluss zur Verfügung zu stellen.

(3) Sollte eine Verbücherung der Veräußerung des Grundstücks während der Laufzeit dieser bücherlichen Ranganmerkung nicht stattfinden, so hat der Grundeigentümer unaufgefordert die zur Erfüllung des genannten Zwecks erforderlichen weiteren Ranganmerkungen unter

Beachtung der obigen Kriterien herbeizuführen.

IV. Sicherstellung des Verwendungszwecks

(1) Die Bauführung auf dem umzuwidmenden Grundstück ist aus raumplanungsfachlicher Sicht nur zur Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) des Widmungsbegünstigten und seiner Familienmitglieder vertretbar.

(2) Der Widmungsbegünstigte verpflichtet sich, spätestens sechs Monate ab Rechtskraft des Bebauungsplanes (Vertragspunkt II. Abs. 1) ein Bauansuchen einzubringen, das dem Widmungszweck (Wohngebäude zur Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses) entspricht.

(3) Mit der Bauausführung ist spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung zu beginnen. Die Fertigstellung des Bauvorhabens muss spätestens vier Jahre nach Baubeginn erfolgen. Der Widmungsbegünstigte hat spätestens sechs Monate nach der Fertigstellung des Wohngebäudes den Hauptwohnsitz dorthin zu verlegen.

V. Sicherstellung der Nutzung durch den Widmungsbegünstigten

(1) Eine Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung des **ganzen Wohngebäudes** ist, weil mit den Raumordnungszielen nicht vereinbar, grundsätzlich unzulässig. Sie ist allerdings nach vorheriger Einholung der Zustimmung der Gemeinde dann zulässig, wenn dem Widmungsbegünstigten die Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes nicht weiter zumutbar ist (z.B. aufgrund finanzieller Engpässe, geänderter Lebensumstände und ähnliches) und infolgedessen eine Vermietung des ganzen Wohngebäudes geplant ist. Das Ansuchen um Zustimmung ist an die Gemeinde schriftlich zu stellen und zu begründen.

(2) Eine Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung von **Teilen des Wohngebäudes** ist gleichfalls erst nach vorheriger Einholung der Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Gemeinde kann eine derartige Zustimmung auch dann erteilen, wenn dem Widmungsbegünstigten zwar die Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes zumutbar ist, aber die Vermietung oder eine andere entgeltliche Weitergabe der Nutzung nicht mehr als 50 % (fünfzig Prozent) der vorhandenen Wohnnutzfläche betrifft. Das Ansuchen um Zustimmung ist an die Gemeinde schriftlich zu stellen und zu begründen.

(3) Die Verpflichtungen dieses Vertragspunkts enden 25 Jahren nach allseitiger

Vertragsunterfertigung.

VI. Sicherstellung des Verbleibs im Eigentum des Widmungsbegünstigten

(1) Der Grundeigentümer und der Widmungsbegünstigte räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger der Gemeinde ein Vorkaufsrecht, im Sinne der §§ 1072 ff ABGB, am in Vertragspunkt I. Abs. 2 bezeichneten Grundstück ein. Das Vorkaufsrecht endet 25 Jahre nach allseitiger Vertragsunterfertigung. Die Gemeinde ist berechtigt, das Vorkaufsrecht ungeachtet der Kaufanbote Dritter zum Verkehrswert auszuüben. Einvernehmlich wird zwischen den Vertragsteilen die im § 1075 ABGB angeführte 30-tägige Einlösefrist für die vorkaufsberechtigte Gemeinde abbedungen und vereinbart, dass der Vorkaufsberechtigten eine 3-monatige Einlösefrist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes eingeräumt wird. Der Verkehrswert ist durch ein Gutachten eines von der Gemeinde auf Kosten des Widmungsbegünstigten zu bestellenden gerichtlich beeedeten Sachverständigen festzustellen. Die Gemeinde nimmt die Rechtseinkaufsberechtigung bezüglich des Vorkaufsrechtes, welches grundbücherlich sicherzustellen ist, hiermit an.

(2) Bei der Ermittlung des Verkehrswerts ist jedoch abweichend vom Liegenschaftsbewertungsgesetz der zu ermittelnde Grundanteil nicht dem tatsächlichen Verkehrswert entsprechend, sondern nach den Richtlinien des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes (angemessene Grundstückskosten) zu bewerten. Der Gebäudewertanteil ist hingegen dem tatsächlichen Verkehrswert entsprechend anzusetzen.

VII. Sanktionen

(1) Bei Vertragsverletzungen verpflichtet sich der Widmungsbegünstigte zur Bezahlung einer Konventionalstrafe von 20 % (zwanzig Prozent) des Verkehrswerts des in Vertragspunkt I. Abs. 2 bezeichneten Grundstücks, bezogen auf den unbebauten Zustand. Der Wertermittlungsmodus von Vertragspunkt VI. Abs. 2 gilt sinngemäß. Eine Mäßigung dieser Konventionalstrafe wird einvernehmlich ausgeschlossen.

(2) Verletzungen von Vertragspunkt V. Abs. 1 oder Abs. 2 ziehen zusätzlich zur Konventionalstrafe nach Abs. 1 eine weitere, laufende Konventionalstrafe nach sich. Dabei gilt Folgendes: Während der Vermietung oder anderen entgeltlichen Weitergabe der Nutzung hat der Widmungsbegünstigte eine Konventionalstrafe von monatlich EUR 10,00 (Euro zehn) pro Quadratmeter der betroffenen Wohnnutzfläche zu bezahlen. Eine Mäßigung dieser weiteren, laufenden Konventionalstrafe wird einvernehmlich ausgeschlossen.

(3) Die oben angeführte laufende bzw. monatliche Konventionalstrafe gilt als wertgesichert vereinbart. Für die Berechnung der Werterhöhung ist der Verbraucherpreisindex 2015 (oder ein an dessen Stelle tretender Index) mit der für den Monat der Geltendmachung der Konventionalstrafe zur Veröffentlichung gelangenden Indexziffer als Basiszahl heranzuziehen.

(4) Die Gemeinde darf die Konventionalstrafe nur zur Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzepts verwenden.

VIII. Aufsandungserklärung

Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrags in der für das Gst. ..., KG 82114 St. Johann in Tirol, zu eröffnenden Grundbucheinlage das Vorkaufsrecht bis gemäß Vertragspunkt VI. Abs. 1 für die Marktgemeinde St. Johann in Tirol einverleibt wird.

IX. Schlussbestimmungen

(1) Die Fristen und Verpflichtungen dieses Vertrags entsprechen den wirtschaftlichen Verhältnissen des Grundeigentümers und des Widmungsbegünstigten.

(2) Zwischen den Vertragsteilen wird einvernehmlich festgehalten, dass neben diesem Vertrag keine mündlichen Nebenabreden bestehen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Schriftformerfordernis.

(3) Die Ungültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen lässt die übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Vertragsbestimmungen treten solche, die dem Zweck dieser Bestimmungen möglichst entsprechen.

(4) Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums, List, Zwang und aller sonstiger Rechtsinstitute und verzichtbarer Rechtsgründe, einschließlich laesio enormis im Sinne des § 934 ABGB.

(5) Diese Vereinbarung geht mit allen Rechten und Pflichten auf beiderseitige Rechtsnachfolger über.

(6) Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches bei der Gemeinde verbleibt. Die anderen Vertragsteile erhalten eine einfache Kopie.

(7) Für allfällige Streitigkeiten die sich aus diesem Vertrag ergeben wird die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Kitzbühel vereinbart.

(8) Die Gemeinde trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten der Einverleibung des Vorkaufsrechts.

(9) Dieser Vertrag wird gemeinsam mit dem Gemeinderatsprotokoll im Internet unter der Adresse www.st.johann.tirol veröffentlicht.

St. Johann in Tirol, am

(Grundeigentümer, geb.)

(Widmungsbegünstigter, geb.)

(Für die Gemeinde) (gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom.....)