

Ausfüllhilfen zu den Mustervorlagen:

I: Grundsätzliches zu den Ausfüllhilfen:

Jene Stellen der Mustervorlagen, bei welchen Angaben zu ergänzen sind, sind mit „.....“ markiert.

Bei den *kursiv geschriebene Textpassagen* wurden die häufigsten Anwendungsfälle vorformuliert. Es ist in Entsprechung des konkreten Sachverhaltes zu prüfen welche Formulierung einzusetzen ist. Danach sind die übrigen Formulierungsvorschläge in der kursiven Schrift zu entfernen und die richtige Formulierung zu übernehmen.

Die angeführten Beilagen A – Lageplan und B – Grundbuchsauszug sind dem Baulandvertrag mit entsprechender Bezeichnung auf den Beilagen beizufügen.

Erforderlichenfalls können auch weitere Beilagen anzuführen sein, die ebenfalls zu bezeichnen sind.

Dies kann zB dann erforderlich sein, wenn das anbotsgegenständliche Grundstück zwischenzeitlich veräußert wurde. Dann ist der entsprechende Vertrag als Beilage anzuführen und beizulegen. Dabei kann es sich um einen Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Übergabevertrag, Erbvertrag etc. handeln.

II: Zu den einzelnen Punkten:

Zur Präambel:

Hier ist die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung einzutragen, im Zuge welcher der Baulandvertrag abgeschlossen wird.

Zu Punkt 1:

Es sind die aus dem Grundbuch ersichtlichen Eigentümer mit Vor- und Zunamen sowie Geburtsdatum und Wohnanschrift einzutragen. Für den Fall, dass die aus dem **aktuellen** Grundbuchsauszug hervorgehenden Eigentümer das anbotsgegenständliche Grundstück zwischenzeitig veräußert haben, so ist das Anbot von den **neuen** Verfügungsberechtigten unter Vorlage und Beilage eines entsprechenden Nachweises (Kaufvertrag, Übergabevertrag, Schenkungsvertrag, Erbvertrag, Einantwortungsurkunde des Verlassenschaftsgerichtes etc.) (mit-)zu unterfertigen und in Punkt 1. entsprechend anzuführen.

Ist nur eine (natürliche oder juristische) Person Eigentümer, so ist diese bürgerlicher Alleineigentümer, sind es mehrere (natürliche oder juristische) Personen, so sind diese in Entsprechung ihrer Anteile anzuführen und als bürgerliche 1/2-, 1/3-, 1/4-Miteigentümer etc. anzuführen.

Einzufügen ist die Grundstücksnummer, Einlagezahl (EZ) sowie Name und Nummer der Katastralgemeinde (KG), wobei nur jene Grundstücke mit dem aus dem Grundbuchstand hervorgehenden Quadratmeterausmaß anzuführen sind, die (ganz- oder teilweise) Gegenstand des Anbots sind.

Ist nicht das gesamte Grundstück gemäß Flächenangabe im Grundbuch Gegenstand des Angebotes (und der Flächenwidmungsplanänderung), sondern nur eine oder mehrere Teilflächen, so ist das Flächenausmaß der Teilfläche(-n) anzuführen, welches Gegenstand dieses Anbots ist.

In diesem Fall ist es unerlässlich, das in der beigelegten Planbeilage (Beilage A) jene Teilfläche(-n) eindeutig erkennbar dargestellt ist, auf welche sich das Anbot bezieht. Diese Planbeilage kann auf Basis eines Katasterplanes oder Teilungsplanes erstellt werden, in allen anderen Fällen (Planskizze etc.) ist die Beilage A als Lageplan zu bezeichnen.

Zum Eigenbedarfsnachweis bei Baulandverträgen mit Eigeninteresse:

Hier sind die Nachkommen der Eigentümer mit Vor- u. Zuname sowie Geburtsdatum anzuführen, wobei diese innerhalb der Laufzeit des Angebotes zumindest ein baufähiges Alter erreichen müssen. Eigenbedarfsberechtigt sind die Eigentümer u. deren Nachkommen (in gerader Linie) für jeweils einen Bauplatz, nicht aber z.B. die Geschwister der Eigentümer. Der Eigenbedarf für eine betriebliche widmungsgemäße Nutzung/Bebauung ist entsprechend anzuführen.

Zu Punkt 2:

Das Datum des aktuellen Grundbuchsauszuges ist einzufügen.

Falls bücherliche (Belastungs- und) Veräußerungsverbote nach ABGB (nicht aber WBFG), die oft mit Wohnungs- und Ausgedingerechten verbunden sind, aus dem Grundbuchsauszug hervorgehen, sind diese mit der entsprechenden Bezeichnung und Nummerierung (zB C-LNr 1a) anzuführen und das Anbot von den Buchberechtigten mitzuunterfertigen.

Falls die Buchberechtigten zwischenzeitig verstorben sind, ist dies ebenfalls datumsmäßig anzuführen.

Zu Punkt 3:

Bei Änderungen der Baugebiete ist die ursprüngliche und künftige Baugebietsausweisung anzuführen, anderenfalls ist der Hinweis ausreichend, dass das Freiland nunmehr als Bauland ausgewiesen werden soll, wobei wiederum das Flächenausmaß anzugeben ist (sollte mit zweiter Flächenangabe in Punkt 1 übereinstimmen!).

Für den Fall, das Aufschließungserfordernisse bestehen ist das FWPI-Änderungsverfahren anzuführen, mit welchem diese Aufschließungserfordernisse festgelegt werden.

Zu Punkt 4:

Angabe der Gemeinde und Postanschrift sowie der anbotsgegenständlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteilfläche(-n).

Bei Grundstücksflächen von mehr als einer Bauplatzgröße ist es unbedingt erforderlich anzuführen, dass das Anbot im Ganzen oder in Teilabschnitten vom Anbotnehmer angenommen werden kann, andernfalls keine Möglichkeit besteht, das Anbot mehrmals in Teilabschnitten, z.B. Bauplatz für Bauplatz, je nach Bedarf bzw. vorhandenen Kaufinteressen, Interessenten anzunehmen.

Das Gesamtflächenausmaß der anbotsgegenständlichen Fläche ist anzugeben (sollte mit zweiter Flächenangabe in Punkt 1 übereinstimmen!).

Anbotspreis ist in Form eines ziffernmäßigen Betrages sowie auch in Worten ausgeschriebenen Betrages anzugeben.

Zu Punkt 5:

Normierung, dass der Anbotnehmer (Gemeinde oder von deren namhaft gemachter Dritter) das Anbot nicht sofort, jederzeit bzw. unbegrenzt annehmen kann, sondern nur in dem unter

diesem Punkt festgelegten Zeitraum (Zeitfenster) und unter den darin genannten Bedingungen (keine zwischenzeitige Baulandkonsumation, kein zwischenzeitiger Verkauf, Vorliegen von öffentlichen Aufschließungserfordernissen, etc).

Eine Anbotsannahme ist auch nur dann möglich, wenn das Grundstück zwischenzeitig nicht bebaut (Rohbaufertigstellung) wurde und auch nicht an einen Bauinteressenten zwischenzeitig verkauft wurde.

Zu Punkt 6:

Dieser Punkt regelt die Sicherstellung der Baulandmobilisierung für den Fall, dass der Anbotleger das anbotsgegenständliche Grundstück selbst veräußert, wozu er als Eigentümer jederzeit das Recht hat.

Klargestellt wird, dass - solange die Gemeinde das Anbot noch nicht angenommen hat - der Anbotleger als Eigentümer im Zeitraum vor, während und nach der Annahmemöglichkeit des Angebotes durch die Gemeinde das Grundstück selbst - an wen auch immer und ohne an den Anbotspreis gebunden zu sein - verkaufen kann.

Nur für den Fall, das sich die Gemeinde im Zeitraum der Annahmemöglichkeit auf das Anbot - für sich selbst oder für einen von ihr genannten Dritten - beruft, gelten die in dem Anbot vereinbarten Bedingungen, insbesondere hinsichtlich Preis und Fläche etc.

Nach Ablauf dieses Zeitraumes (Annahmefrist) ist der Anbotleger nicht mehr verpflichtet, das Anbot zu den darin genannten Bedingungen zu akzeptieren.

Für den Fall der Veräußerung des Anbotsgegenstandes tritt (ab Kaufvertrag oder Vorliegen der öffentlichen Aufschließungserfordernisse) als Folge (Sanktion) der Baulandmobilisierung anstelle der Annahmemöglichkeit durch den Anbotnehmer (Gemeinde) eine dreijährige Bebauungsfrist, nach deren Ablauf eine Investitionsabgabe von €1,- pro m² unbebauter Grundstücksfläche und Jahr an die Gemeinde zu zahlen ist. Diese Sanktion trifft den Anbotleger, da er sich in dem Baulandvertrag dazu verpflichtet hat, im Veräußerungsfall eine Bebauung innerhalb einer dreijährigen Frist sicherzustellen, andernfalls die Investitionsabgabe selbst zu leisten ist.

Es ist daher unbedingt erforderlich, dass der Anbotleger bei Verkauf den Käufer über die Mobilisierung und deren Sanktionen aus dem Baulandvertrag nachweislich (und zwar in Schriftform im Kaufvertrag) aufklärt. Mit der Übereignung des anbotsgegenständlichen Grundstückes ist auch die im Baulandvertrag anstelle des Kaufanbotes tretende - und vom Anbotleger mitübernommene 3-jährige Bebauungsverpflichtung und widrigenfalls die Zahlungsverpflichtung der Investitionsabgabe an die Gemeinde in Höhe von €1,- pro m² unbebauter Grundstücksfläche und Jahr - ebenfalls im Kaufvertrag an den künftigen Eigentümer zu überbinden.

Wird die fristgerechte Bebauungsverpflichtung (zumindest Rohbaufertigstellung) binnen 3-Jahresfrist und widrigenfalls die Zahlungsverpflichtung der Investitionsabgabe im Kaufvertrag entsprechend an den Bauinteressenten als künftigen Eigentümer überbunden, dann ist der Anbotleger aus der Haftung zur Zahlung der Investitionsabgabe befreit. Sollte er dennoch von der Gemeinde danach in Anspruch genommen werden, so ist der Gemeinde der Nachweis der schriftlichen Überbindung der Mobilisierungsverpflichtungen zu übermitteln. Dies mit dem Hinweis die Gemeinde möge sich an jenen Käufer als neuen Eigentümer wenden, an den die 3jährige Bebauungspflicht und die damit verbundene Pflicht zur Zahlung der Investitionsabgabe überbunden wurde.

Punkt 7. – 13:

Diese Punkte regeln den theoretisch möglichen, aber in der Praxis wohl eher seltenen Fall, dass der Anbotleger die Meinung vertritt, er sei an das Anbot nicht (mehr) gebunden. Das Anbot kann ohne weiteres „aktives Zutun“ des Anbotlegers durch den Anbotnehmer in der Form ausgeübt werden, dass die Gemeinde selbst oder ein von ihr namhaft gemachter Dritter das Anbot annimmt und in weiterer Folge Eigentum am Anbotsgegenstand erwirbt.

Zu Punkt 14:

Regelt die Möglichkeit, dass der Anbotsgegenstand nicht an einen Bauinteressenten verkauft, sondern im familiären Umfeld auf andere Art übereignet wird. Da dieses Anbot vom Anbotleger unwiderruflich auch mit Wirkung für diese Rechtsnachfolger gelegt ist und der bei einem Rechtsübergang zu überbinden ist, treten diese (z.B. als Erbe, Übernehmer, Geschenknehmer etc.) in dieses Anbot ein, wobei die Fristen für die Annahme des Anbot durch den Anbotnehmer (Zeitfenster) nicht automatisch neu zu laufen beginnen. Dem „neuen“ eigenbedarfsberechtigten Eigentümer soll die Möglichkeit zum Abschluss einer privatwirtschaftlichen Maßnahme gemäß § 26a ROG eingeräumt werden, dies jedoch nur mit Zustimmung des Anbotnehmers und unter der Voraussetzung, dass diese den Intentionen der Baulandmobilisierung eher entspricht. Rechtlich ist die Möglichkeit dieser Novation in der geänderten Geschäftsgrundlage begründet.

Zu Punkt 15:

Der Originalbaulandvertrag verbleibt bei der Gemeinde. Dem Vorlageakt sind die Baulandverträge samt Beilagen – wenn möglich bereits 2fach in Kopie - anzuschließen.

Zum Beilagenverzeichnis:

Hier sind die in Frage kommenden Beilagen, allenfalls mit Datum, Planverfasser, GZ, etc. anzufügen.

Zu den Unterschriften:

Anbotleger unterschreiben mit Vor- u. Zunamen, ebenso die Buchberechtigten unter dem Vermerk „zum Zeichen ihres Einverständnisses und ihrer Zustimmung“.
Sind die Anbotleger auch zugleich Buchberechtigte (wie dies z.B. beim Ehegatten Belastungs- u. Veräußerungsverbot der Fall ist) so haben diese einmal als Anbotleger und einmal als Buchberechtigte zu unterschreiben.