



RAUMORDNUNGSVERTRAG

für Freiland

abgeschlossen zwischen

der **Gemeinde Ellmau**, vertreten durch den Bürgermeister und zwei Mitglieder des Gemeinderates, im Folgenden kurz „Gemeinde“ genannt“, einerseits und

(Name), (Geb.Datum),

(Adresse),

als Eigentümer des Grundstückes Nr. GB 83004 Ellmau,

im Folgenden einheitlich und geschlechtsneutral auch „Grundstückseigentümer“ genannt,

wie folgt:

Präambel

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022) haben die Tiroler Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der Sicherung ausreichender leistbarer Grundflächen für den Wohnbau, anzustreben.

Die Gemeinde kann zum Zwecke der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jenes nach § 27 Abs 2 lit. d TROG und gegebenenfalls auch der Fest-

legung übergeordneter Planungsinstrumente, Verträge mit Grundeigentümern abschließen.

Ziele der örtlichen Raumordnung sind gemäß § 27 Abs 2 TROG 2022 insbesondere

- die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen entsprechend dem bei einer zweckmäßigen und Boden sparenden Bebauung im jeweiligen Planungszeitraum gegebenen Bedarf;
- die Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz, vor allem zur Deckung des Grundbedarfs an Wohnraum zu angemessenen Preisen, insbesondere durch Maßnahmen nach § 33 TROG 2022.

Der gegenständliche Vertrag dient der Erreichung der vorgenannten Ziele der örtlichen Raumordnung.

Zur Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages werden die Gemeinden gesetzlich ermächtigt, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern abzuschließen, wobei die Einhaltung der Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist. Die Gemeinde Ellmau ist im Rahmen ihrer Raumordnung auf die Schaffung von leistbarem Wohnen bedacht, weshalb die gegenständliche Umwidmung mit diesem Vertrag verknüpft wird.

Gemäß § 33 TROG 2022 kommen nun die Vertragsparteien zum Zwecke der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jenes nach § 27 Abs 2 lit d TROG 2022, und zur Wahrung sowohl des öffentlichen Interesses als auch der Interessen des Grundstückseigentümers wie folgt überein.

I. GRUNDBUCHSTAND

Alle in diesem Vertrag angeführten Einlagezahlen (EZ) und Grundstücke beziehen sich auf das Grundbuch 83004 Ellmau, Bezirksgericht Kufstein.

Frau / Herr ist Eigentümer der Liegenschaft EZ GB 83004 Ellmau, bestehend aus dem Grundstück Nr.

Der Grundbuchstand stellt sich wie folgt dar:

...(Grundbuchauszug)....

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des gegenständlichen Vertrages gelten für das Grundstück folgende Festlegungen im rechtsgültigen örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde:

...(Auszug aus dem örtlichen Raumordnungskonzept für das Planungsgebiet)...

Das Grundstück Nr. ... ist derzeit im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ellmau als Freiland gewidmet, wobei nach dem Raumordnungskonzept ROK der Gemeinde Ellmau eine Umwidmung in Bauland vorgesehen ist.

Der Raumplaner der Gemeinde hat die für das Grundstück Nr. In EZ ... raumordnungsfachlich relevanten Grundlagen erhoben und gelangt zu folgendem raumordnungsfachlichen Befund und Gutachten hinsichtlich der Entwicklung des Planungsbereiches Grundstück Nr.

.... (Stellungnahme des Raumplaners der Gemeinde)

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausführungen des Raumplaners sprechen unter der Voraussetzung des Abschlusses eines Raumordnungsvertrages grundsätzlich keine raumordnungsfachlichen Gründe gegen die Änderung des Flächenwidmungsplanes von derzeit „Freiland“ in künftig „Wohngebiet § 38 Abs 1 TROG“.

Durch die Verpflichtungserklärungen des Grundstückseigentümers im Sinne dieses Vertrages wird die bestimmungs- und widmungsgemäße Verwendung des Grundstückes im Sinne der oben angeführten örtlichen Raumordnungsziele sichergestellt.

Gemäß den Festlegungen des geltenden örtlichen Raumordnungskonzeptes (samt Erläuterungen zum Plan) ist im gegenständlichen Bereich eine Baulandwidmung im Einzelfall grundsätzlich zulässig, sofern die darin festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Zur Umsetzung dieser Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes und Erfüllung des gesetzlichen Auftrages und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Raumplaners der Gemeinde Ellmau als fachlicher Grundlage schließen nunmehr die Vertragsteile die vorliegende, auf § 33 TROG 2022 gestützte Vereinbarung.

II. GESCHÄFTSGRUNDLAGE

Unter der aufschiebenden Bedingung der rechtskräftigen Umwidmung des Grundstückes **Nr.**, im Folgenden kurz „Grundstück“ genannt, in „Bauland“ verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die in diesem Vertragspunkt II. vereinbarten Vertragsbestimmungen – auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes - zu erfüllen. Die Vertragsparteien kommen überein, dass die aufschiebende Bedingung nur für die Vereinbarungen gemäß Vertragspunkt II. gilt, das Vorkaufsrecht gemäß Vertragspunkt V. nicht berührt und der Eintritt der aufschiebenden Bedingung dem Grundbuchgericht nicht nachzuweisen ist.

- a) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für einen Zeitraum von 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages, das Grundstück Nr. zum Eigenbedarf zur Errichtung eines Wohnhauses für sich und seine Familie zu nutzen oder das Grundstück, das darauf errichtete Wohnhaus oder Teile davon nur an solche Personen entgeltlich oder unentgeltlich zu übertragen bzw. zu überlassen, die dort ausschließlich Wohnraum zur Nutzung für sich und ihre Familien zum Eigenbedarf schaffen. Eigenbedarf liegt nur dann vor, wenn die Nutzung der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses (in der Folge auch „Hauptwohnsitz“ genannt) dient. Jegliche Verwendung als Freizeitwohnsitz ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen kann die Privatzimmervermietung wie auch eine kurzzeitige Vermietung von Wohnungen als „Ferienwohnungen“ an wechselnde Personen während des Jahres (sogenannte „touristische Vermietung“) erlaubt sein. Es wird dringend empfohlen, diese Thematik mit der Baubehörde vorab abzuklären.

Bei Nächtigungen im Rahmen des Tourismus wird auf die Abgabepflicht gemäß Tiroler Aufenthaltsabgabengesetz 2003 hingewiesen.

Auf Verlangen der Gemeinde Ellmau hat der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer den Nachweis über die vertraglich vereinbarte Nutzung zu erbringen.

- b) Im Falle einer entgeltlichen Eigentumsübertragung des vertragsgegenständlichen Grundstückes innerhalb von 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages darf der

Kaufpreis den Betrag von **€ 387,00** (in Worten: Euro dreihundertsiebenundachtzig) pro m² Grundfläche unbebauten Grundstückes nicht übersteigen. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass dieser Betrag von € 387,00 dem Verkehrswert der Grundfläche entspricht. Im Falle jeder beabsichtigten Eigentumsübertragung ist die Gemeinde spätestens bis zur Vertragsunterfertigung darüber schriftlich zu verständigen und eine Kopie des unterfertigten Liegenschaftsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erwerber des Grundstückes der Gemeinde unaufgefordert auszuhändigen.

- c) Der vereinbarte Grundstückspreis von € 387,00 pro m² entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol („angemessene Grundkosten“ abrufbar „WBF-höchstzulässiger Grundpreis“ https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads_2019/Grundpreise_ab_1.1.2023.pdf). Dieser Grundstückspreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich einmal zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol angepasst.
- d) Für den Fall, dass im Zuge einer entgeltlichen Veräußerung des vertragsgegenständlichen Grundstückes der Grundstückseigentümer als Verkäufer dem Erwerber entgeltlich Dienstbarkeiten oder Reallasten zur Erschließung dieses Grundstückes einräumt, hat das Entgelt für die Rechtseinräumung angemessen auszufallen. Als angemessenes Entgelt darf höchstens ein Viertel des in Vertragspunkt II. b genannten Kaufpreises pro m² der eingeräumten Dienstbarkeits- /Reallasttrasse vereinbart werden. Bei Dienstbarkeiten oder Reallasten ohne Trassenführung darf das angemessene Entgelt höchstens ein Sechstel des vereinbarten Kaufpreises für das vertragsgegenständliche Grundstück ausmachen.
- e) Innerhalb einer Frist von 2 Jahren ab rechtskräftiger Umwidmung des Grundstückes in „Bauland“ ist vom Grundstückseigentümer das Bauansuchen zur Bebauung des Grundstückes einzureichen, welches dem Widmungszweck (Wohnhaus zum eigenen Wohnbedarf zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses) entspricht. Binnen 2 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung ist mit der Bauausführung zu beginnen, wobei ein einmaliges Ansuchen um Verlängerung dieser Frist um weitere 2 Jahre zulässig ist. Sollte im Baubescheid eine längere Frist eingeräumt sein (z.B. bei umfangreichen Bauvorha-

ben), so gilt diese Frist vorrangig. Das Bauvorhaben ist binnen 4 Jahren ab Baubeginn fertigzustellen, wobei ein einmaliges Ansuchen um Verlängerung dieser Frist um weitere 2 Jahre zulässig ist. Nach Fertigstellung des Wohnhauses hat der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer unverzüglich, spätestens binnen sechs Monaten, seinen Hauptwohnsitz dorthin zu verlegen, dort für 25 Jahre ab Unterfertigung dieses Vertrages beizubehalten und die entsprechenden melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Auch Erwerber des Grundstückes, von Grundstücksteilen, ideellem Eigentum oder Wohnungseigentum haben unverzüglich ihren Hauptwohnsitz zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses zu begründen und für die gesamten oben definierte 25jährige Frist beizubehalten. Die Frist endet für alle Beteiligten nach dem Ablauf von 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages.

- f) Sollten im Zuge des Bauvorhabens nicht bekannte Dienstbarkeiten, Reallasten, andere Rechte Dritter oder sonstige Hindernisse hervorkommen, so ist der Grundstückseigentümer selbst zur Beseitigung dieser Hindernisse auf eigene Kosten verpflichtet. Dazu hat er selbständig das Einvernehmen mit dem jeweiligen Berechtigten herzustellen.
- g) Für den Fall jeder – entgeltlichen oder unentgeltlichen – Weitergabe des Grundstückes oder Teilen davon (auch ideelles Miteigentum oder Wohnungseigentum) innerhalb der 25jährigen Frist sind die sich aus diesem Vertrag ergebenden Bedingungen und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger bzw. Nutzungsberechtigten (Bestandnehmer) vertraglich zu überbinden. Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen treffen dann den jeweiligen Berechtigten.

Im Falle jeder – entgeltlichen oder unentgeltlichen – Weitergabe des vertragsgegenständlichen unbebauten Grundstückes ist in dem mit dem Erwerber abzuschließenden Vertrag die Klausel aufzunehmen, dass die Bauführung ausschließlich zur Schaffung und Verwendung von Wohnraum zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses zu erfolgen hat, wobei der Hauptwohnsitz für die Dauer von zumindest 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages zu begründen und beizubehalten ist und kein Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz geschaffen werden darf.

Weiters ist im abzuschließenden Vertrag mit dem Erwerber eine Klausel aufzunehmen, dass der Erwerber der Gemeinde Ellmau ebenfalls ein Vorkaufsrecht gemäß Vertragspunkt V. für die restliche Vertragsdauer dieses Vertrages einräumt.

- h) Wird das Grundstück oder Teile davon in bebautem Zustand innerhalb der 25jährigen Frist weiterveräußert, so dürfen der Grundstückseigentümer bzw. der jeweilige Verkäufer zusätzlich zum vorgenannten Grundstückspreis samt allen bisher angefallenen Nebenkosten (z.B. Erschließungskosten, Anwaltshonorar, Steuern, Verwaltungsabgaben), dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit, den Zeitwert des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles mit einem Zuschlag von 20 % vom Gebäudewert in Anschlag bringen. Dies gilt auch für den Weiterverkauf von ideellem Miteigentum oder Wohnungseigentum. Dieser Zeitwert ist von der Gemeinde vor Vertragsabschluss zu genehmigen. Versagt die Gemeinde die Genehmigung des vom Grundstückseigentümer genannten Zeitwertes des Gebäudes, so ist dieser Zeitwert von einem von der Gemeinde zu bestellenden, vom Grundstückseigentümer zu bezahlenden gerichtlich beeideten Sachverständigen zu ermitteln.
- i) Bei Vorliegen eines besonderen Härtefalles wird die Gemeinde gesondert über die Berechtigung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Grundstückes bzw. Absehen von einer Konventionalstrafe entscheiden.

III. SICHERSTELLUNG DER NUTZUNG

Die Bauführung auf dem Grundstück ist aus raumplanungsfachlicher Sicht und der darauf basierenden Widmung einzig und allein zur Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“) vertretbar.

Der Grundstückseigentümer oder sonstige Nutzer haben spätestens binnen sechs Monaten nach Fertigstellung des Wohnhauses den Hauptwohnsitz dort einzurichten und aufrecht zu erhalten. Auch Erwerber bzw. Nutzer von Grundstücksteilen, ideellem Eigentum oder Wohnungseigentum haben binnen sechs Monaten ab dem Erwerbsvorgang ihren Hauptwohnsitz zu begründen und für die gesamten oben definierte 25jährige Frist beizubehalten. Die Frist endet für alle Beteiligten nach dem Ablauf von 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages. Ein Freizeitwohnsitz darf keinesfalls begründet werden.

Die Verpflichtung zur Begründung von Hauptwohnsitz entfällt nur gemäß den unter Punkt II. i (Härtefälle) dieses Vertrages vereinbarten Ausnahmen.

Der Eigentümer bzw. Nutzer verpflichtet sich bei Verdacht einer unzulässigen Nutzung schlüssig nachzuweisen, dass die Nutzung entsprechend der Grundstückswidmung gewährleistet ist. Bei Vermutung oder Verdacht einer vereinbarungswidrigen Verwendung als nicht genehmigter Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz hat der Eigentümer bzw. Nutzer der Gemeinde schlüssig nachzuweisen, dass eine widmungskonforme Verwendung vorliegt. Diese Beweislastumkehr wird hiermit ausdrücklich vereinbart.

Für den Fall des Zuwiderhandelns gegen diese übernommene Verpflichtung der Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes innerhalb der 25jährigen Frist durch den Grundstückseigentümer oder den Nutzer (z.B. durch Aufgabe des Hauptwohnsitzes oder Gründung eines Freizeitwohnsitzes durch den Eigentümer, den Nutzer oder durch Dritte, kurzfristige Vermietung ohne Beibehaltung des Hauptwohnsitzes) verpflichten sich der Grundstückseigentümer und der jeweilige Nutzer während der gesamten Dauer der vereinbarungswidrigen Verwendung oder Überlassung gemeinschaftlich zur Bezahlung einer Konventionalstrafe von monatlich € 10,00 (in Worten: Euro zehn) pro Quadratmeter Wohnnutzfläche der vereinbarungswidrig genutzten oder vertragswidrig vermieteten Wohneinheit. Die Zahlung der Konventionalstrafe hat jeweils bis spätestens 10. jenes Monats zu erfolgen, in dem der Grundeigentümer und / oder Nutzer mit der Umsetzung seiner Verpflichtung der Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes säumig ist. Im Außenverhältnis haften der Grundeigentümer und Nutzer solidarisch für die Bezahlung der Konventionalstrafe.

Die Konventionalstrafe wird wie folgt wertgesichert:

Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2020 oder ein an dessen Stelle tretender Index. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen. Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl, welche für den Monat der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages Geltung hat, zu berechnen.

IV. SICHERSTELLUNG DES VERBLEIBS DES EIGENTUMS

Für den Fall der entgeltlichen Weiterveräußerung des Grundstückes oder der entgeltlichen Einräumung von Dienstbarkeiten / Reallasten entgegen der Vorschriften dieses Vertrages durch ihn, einen Dritten oder Rechtsnachfolger verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in der Höhe der Differenz zwischen dem in Punkt II.b bis II.d vereinbarten und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis bzw. Entgeltes zuzüglich eines Strafzuschlages von 30 % dieser Differenzsumme, dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit.

Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer und / oder der Erwerber diese Differenz zwischen dem in Punkt II.b bis II.d vereinbarten und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis bzw. Entgeltes oder Teile davon entgegen der geltenden steuerrechtlichen Vorschriften (insbesondere Grunderwerbssteuer und Immobilienertragssteuer) nicht ordnungsgemäß versteuern bzw. unrichtige Angaben gegenüber der Finanzbehörde machen, wird die Gemeinde unverzüglich eine Meldung an die Finanzstrafbehörde wegen Abgabenhinterziehung erstatten.

Für den Fall des Zuwiderhandelns gegen alle anderen in diesem Vertrag unter Punkt II. übernommenen Verpflichtungen durch ihn, einen Dritten oder Rechtsnachfolger verpflichtet sich der Grundstückseigentümer bzw. der Nutzer zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in der Höhe von 30 % (in Worten: dreißig Prozent) des in Punkt II. b vereinbarten Kaufpreises, dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit.

Für den Fall der Nichteinhaltung der unter Punkt II.e vereinbarten Fristen wird jedoch eine Konventionalstrafe von 10% des in Punkt II.b vereinbarten Kaufpreises vereinbart, dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit.

Bei einem Zuwiderhandeln gegen Bestimmungen von Punkt III. dieses Vertrages kommt ausdrücklich nur die unter diesem Vertragspunkt vorgesehene Konventionalstrafe zur Anwendung.

Allfällige vereinnahmte Beträge aus dieser Vereinbarung zu den Konventionalstrafen hat die Gemeinde für Zwecke des geförderten Wohnbaus zu verwenden.

V. VORKAUFSRECHT

Der Grundeigentümer räumt hiermit der Gemeinde Ellmau zur Sicherstellung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag für das Grundstück Nr. ... in EZ bzw. den für dieses Grundstück neu geschaffenen Grundbuchskörper, für jeden Fall einer gänzlichen oder teilweisen, auch unentgeltlichen Veräußerung desselben durch Rechtsgeschäft unter Lebenden (Vorkaufsfall) das unbefristete und unbeschränkte Vorkaufsrecht mit folgender Maßgabe ein:

Der Vorkaufspreis für das Grundstück Nr errechnet sich für den Zeitraum von 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages aus dem Grund- und Bodenanteil sowie dem Gebäudewert.

- Der Grund- und Bodenanteil richtet sich nach den angemessenen Grundkosten der jeweils aktuell gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol.
- Der Gebäudewert richtet sich nach dem Verkehrswert des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes, welcher von einem durch die Gemeinde Ellmau zu bestimmenden gerichtlich zertifizierten Sachverständigen verbindlich für alle Teile zu ermitteln ist. Die Kosten des Sachverständigen sind vom Grundeigentümer zu tragen.

Die beabsichtigte Veräußerung (auch nur eines Grundstücksteils) ist gegenüber der Gemeinde entsprechend den Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB anzuzeigen. Die Frist zur Bekanntgabe, ob das Vorkaufsrecht von der Gemeinde ausgeübt wird, wird einvernehmlich mit drei Monaten festgesetzt. Im Übrigen gelten für die Ausübung des Vorkaufsrechtes die Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB sinngemäß.

Das Vorkaufsrecht ist grundbücherlich sicherzustellen. Ausdrücklich vereinbart wird, dass die grundbücherliche Sicherstellung bereits nach allseitiger Unterfertigung dieser Vertragsurkunde – also noch vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung, die ausdrücklich nur für die Vereinbarungen in Vertragspunkt II. und nicht für das Vorkaufsrecht gemäß Vertragspunkt V. gilt – erfolgt. Sollte das vertragsgegenständliche Grundstück, aus welchen Gründen auch immer, nach Abschluss dieses Vertrages nicht in Bauland umgewidmet werden, so verpflichtet sich die Gemeinde Ellmau zur unverzüglichen Löschung des zu ihren Gunsten eingetragenen Vorkaufsrechtes.

Die Rechtseinräumungen werden von der Gemeinde Ellmau angenommen. Die Gemeinde verpflichtet sich für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechtes, das Grundstück Nr. für Zwecke des geförderten Wohnbaus zu verwenden.

Die Gemeinde Ellmau wird das Vorkaufsrecht insbesondere dann ausüben, wenn aufgrund familiärer, beruflicher, ortbezogener oder anderer Tatsachen zu vermuten ist, dass das Objekt vertragswidrig, Verwendungszweckwidrig oder als Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz genutzt wird. Als Vorkaufsfall gilt insbesondere auch eine freiwillige Feilbietung, Übergabe, Tausch, Schenkung, sowie eine entgeltliche oder unentgeltliche Einräumung des Baurechts. Der Vorkaufsfall gilt jedoch ausdrücklich nicht bei allen entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäften unter Lebenden zwischen Verwandten in gerader Linie (Kinder, Eltern, Enkelkinder) und zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnerschaften sowie die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung des Eigentums an Grundstück an

Weiters wird die Gemeinde Ellmau das Vorkaufsrecht insbesondere dann ausüben, wenn

- im Falle einer entgeltlichen Eigentumsübertragung des vertragsgegenständlichen unbebauten Grundstückes der Kaufpreis über dem in Punkt II. b vereinbarten Kaufpreis liegt;
- im Falle der Veräußerung des Grundstücks oder Teilen davon in bebautem Zustand der Preis über dem in Punkt II. b vereinbarten Grundstückspreis samt aller bisher angefallenen Nebenkosten (z.B. Erschließungskosten, Anwaltshonorar, Steuern, Verwaltungsabgaben), dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit, sowie zusätzlich dem Zeitwert des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles mit einem Zuschlag von 20 % vom Gebäudewert liegt. Dies gilt auch für den Weiterverkauf von ideellem Miteigentum oder Wohnungseigentum. Der Gebäudewert ist mangels Einvernehmens von einem von der Gemeinde zu bestellenden, vom Grundstückseigentümer zu bezahlenden gerichtlich beeideten Sachverständigen zu ermitteln.
- im Falle der Einräumung von entgeltlichen Dienstbarkeiten oder Reallasten im Zuge einer Übertragung des Grundstückes das Entgelt für die Rechtseinräumung pro m² der eingeräumten Dienstbarkeits- /Reallasttrasse mehr als ein Viertel des vorgenannten Vorkaufpreises für den Grund- und Bodenanteil ausmacht bzw. bei Dienstbarkeiten oder Reallasten ohne Trassenführung das Entgelt mehr als ein Sechstel des vorgenannten Vorkaufpreises für den Grund- und Bodenanteil für die gesamte Grundstücksfläche ausmachen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu verzichten, wenn der zukünftige Grundstückserwerber den raumordnerischen Kriterien der Gemeinde Ellmau entspricht, sämtliche Voraussetzungen dieses Vertrages erfüllt und in alle in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen vollinhaltlich eintritt, insbesondere der Gemeinde wiederum das Vorkaufsrecht auf die verbleibende Vertragsdauer einräumt.

VI. VOLLMACHT

Die Vertragsteile bevollmächtigen Frau Mag. Martina Waldstätten, Rechtsanwältin, geb. 21.06.1972, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, der Einholung der erforderlichen Genehmigungen, der Abgabe der erforderlichen Erklärungen und der Entgegennahme der ergehenden Bescheide.

Weiters ist Frau Mag. Martina Waldstätten, geb. 21.06.1972, berechtigt, nach Herstellung des dem Grundbuchsgericht nicht nachzuweisenden Einvernehmens mit den Vertragsparteien, notwendige Berichtigungen oder Änderungen, auch mit Einverleibungsbewilligung vorzunehmen oder Nachträge zu verfassen.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- a) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von dieser Formforderung.
- b) Die Ungültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen lässt die übrigen unberührt; an die Stelle der unwirksamen Vertragsbestimmung(en) treten solche, die dem Zweck dieser Bestimmungen so weit als möglich entsprechen.
- c) Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Kufstein vereinbart.
- d) Festgehalten wird, dass die Vertragsteile sich über den Inhalt dieses Vertrages frei von Zwang geeinigt haben. Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums, List, Zwang und aller sonstigen Rechtsinstitute und verzichtbarer Rechtsgründe, einschließlich laesio enormis im Sinne des § 934 ABGB.
- e) Diese Vereinbarung geht mit allen Rechten und Pflichten auf beiderseitige Rechtsnachfolger über.

- f) Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Grundstückseigentümer, wobei mit der Schriftenverfasserin Mag. Martina Waldstätten, Rechtsanwältin, Hornweg 1, 6370 Kitzbühel, ein Pauschalhonorar von € 900,00 zuzüglich 20 % Ust. und Barauslagen vereinbart wird, wobei dieses Honorar bereits bei allseitiger Unterfertigung dieser Vertragsurkunde fällig wird. Die Barauslagen werden nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages abgerechnet.

VIII. AUFSANDUNG

Alle Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages bei Grundstück Nr. ... in EZ ... GB 83004 Ellmau / in der für das Grundstück neu zu eröffnenden Grundbuchseinlage das Vorkaufsrecht gemäß Vertragspunkt V. zugunsten der Gemeinde Ellmau einverleibt werde.

Diesem Vertrag liegt der Beschluss des Gemeinderates vom zu Grunde.