

MUSTERBAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

dem Land Niederösterreich, p.A. Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Umwelt- und Energiewirtschaft, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten, im Folgenden kurz Land NÖ genannt

und

....., geb.,SV-Nr (Beruf),

und

.....geb.,SV-Nr (Beruf), beide
wohnhaft in, im Folgenden kurz
Bauberechtigte/r genannt.

1.

Das Land NÖ bestellt zugunsten des/r Bauberechtigten, an der Liegenschaft EZ der KG, mit dem Gst. Nr., im katastralen Ausmaß von m² ein Baurecht gemäß dem Gesetz vom 26. April 1912, RGBl. Nr. 86/1912, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 25. April 1990, BGBl. Nr. 258/1990, für die Zeit vom bis zum

Der/Die Bauberechtigte/n nimmt/nehmen dieses Baurecht zur Gänze/je zur Hälfte an.

2.

Kraft dieses Baurechtsvertrages ist/sind der/die Bauberechtigte/n verpflichtet, innerhalb von 5 Jahren auf der in Pkt. 1. genannten Liegenschaft ein Wohnhaus zu errichten und dort seinen/ihren Hauptwohnsitz zu begründen. Das Wohnhaus hat den Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes NÖ und den in der Gemeinde geltenden bzw. im Einzelfall vereinbarten Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien zu entsprechen.

3.

Der/Die Bauberechtigte/n hat/haben für die Benützung des Baurechtsgrundes einen jährlichen Bauzins in Höhe von 1% der Anschaffungskosten von €, somit € zu bezahlen. Die Bezahlung dieses Betrages erfolgt in zwei gleich hohen Raten jeweils am 1.4. und 1.10 jeden Jahres; die erste Bauzinszahlung ist daher am zur Zahlung fällig.

Zur Sicherstellung ihrer Zahlungsverpflichtung räumt/en der/die Bauberechtigte/n für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses von €,.. zu Gunsten des Landes NÖ ein.

Die Vertragsteile kommen überein, den in diesem Vertrag festgelegten Bauzins mit dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2010, oder mit einem an seine Stelle tretenden Index, zur Basis jenes Monats, in dem der Vertragsabschluss erfolgte, derart Wert zu sichern, dass ein Steigen oder Fallen des bezogenen Index ein gleiches verhältnismäßiges Steigen oder Fallen der Entgelte zur Folge hat. Schwankungen bis einschließlich 5% auf oder ab bleiben unberücksichtigt. Bei erstmaligem Überschreiten ist die gesamte Änderung zu berücksichtigen; der neu berechnete Betrag ergibt die Berechnungsgrundlage für weitere Veränderungen.

4.

Die Baupläne für die Errichtung, Änderung, Ergänzung und Wiederherstellung der Bauwerke und sonstiger Anlagen sowie allfällige Änderungen durch den/die Bauberechtigte/n bedürfen der Genehmigung durch das Land NÖ.

Die Bauwerke und sonstigen Anlagen dürfen ohne Zustimmung des Landes NÖ weder wesentlich verändert noch ganz oder teilweise abgebrochen werden.

Eine allfällige Vermietung oder eine betriebliche Nutzung der Bauwerke und sonstigen Anlagen bedarf der Zustimmung des Landes NÖ.

5.

Der/Die Bauberechtigte/n ist/sind verpflichtet, das Bauwerk stets in einem guten baulichen Zustand zu erhalten und es während der Dauer des Vertragsverhältnisses bei einer zum Geschäftsbetrieb in Österreich zugelassenen Versicherungsanstalt gegen Brandschaden derart versichert zu halten, dass die Versicherungssumme, deren Höhe im Einvernehmen mit dem Land NÖ festzusetzen ist, nur mit dessen Zustimmung ausgefolgt werden darf. Die Versicherung hat sich auf alle verbrennbaren oder der Beschädigung bei einem Brand ausgesetzten Bestandteile des Bauwerkes zu erstrecken. Eine Kopie des Versicherungsvertrages ist dem Land NÖ sofort nach seinem Abschluss vorzulegen, Prämienquittungen jedoch nur über Verlangen des Landes NÖ.

6.

Der/Die Bauberechtigte/n hat/haben alle öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer treffen, während der Dauer des Vertragsverhältnisses zu tragen.

Er/Sie verpflichtet/n sich im Besonderen, die von der Stadt/Markt/Gemeinde mit Bescheid vom in der Höhe von € vorgeschriebene Aufschließungsabgabe und sämtliche Anschlussgebühren fristgerecht zu bezahlen.

7.

Bei Nichtzahlung des Bauzinses (Pkt. 3) durch zwei aufeinanderfolgende Jahre gilt das Baurecht als erloschen.

8.

Im Fall eines vorzeitigen Erlöschens des Baurechts wird die vom Grundeigentümer zu bezahlende Entschädigung wie folgt bestimmt:

1. Der Grundeigentümer hat dem(der)/den Bauberechtigten sämtliche bis zu diesem Zeitpunkt für die Errichtung und Erhaltung des Bauwerkes nachweisbar aufgewendeten Beträge, stammend aus öffentlichen oder privaten Kreditmitteln, welche auf der Baurechtsliegenschaft grundbücherlich sichergestellt sind oder auch außerbücherlich auf ihr lasten, zu ersetzen, jedoch nur insoweit, als diese im vollen Betrag der Sicherstellung für den Bau verwendet wurden.
2. Der Grundeigentümer ersetzt darüber hinaus dem(der)/den Bauberechtigten(n) allfällige aus Eigenmitteln stammende Beträge, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauwerkes nachweisbar aufgewendet wurden und einen notwendigen bzw. nützlichen Aufwand darstellen.

Bei Erlöschen des Baurechts ist Zug um Zug zu entschädigen und hat der Grundeigentümer die zu diesem Zeitpunkt gemäß Abs. 1 offenen Schuldverhältnisse zu übernehmen bzw. das Land NÖ den/die Bauberechtigten, soweit und solange für einzelne Forderungen oder Verbindlichkeiten, für welche trotz Erlöschen des Baurechts eine weitere persönliche Haftung des/der Bauberechtigten besteht, vollkommen schad- und klaglos zu halten, jedoch nur insoweit, als es sich um notwendige oder nützliche Aufwendungen am Bau und an dieser Liegenschaft handelt.

Der/Die Bauberechtigte/n ist/sind verpflichtet, die zum Erlöschen des Baurechts erforderliche/n Erklärung/en und Unterschrift/en abzugeben. Allfällige mit dem Erlöschen des Baurechts verbundene Kosten, Gebühren und Abgaben trägt/tragen der/die Bauberechtigte/n.

9.

Die Entschädigung, die im Falle des Erlöschens des Baurechts durch Zeitablauf vom Grundeigentümer zu bezahlen ist, beträgt $\frac{1}{4}$ des zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Bauwertes der mit Zustimmung des Grundeigentümers errichteten Bauwerke. Der Bauwert ist lediglich nach dem bautechnischen Befund, ohne Berücksichtigung des Ertragswertes zu ermitteln. Die Schätzung der Gebäude geschieht unter Ausschluss des Rechtsweges durch einen Sachverständigen des Landes NÖ. Die Entschädigung ist zunächst zur Befriedigung der Pfandgläubiger und sonstiger dinglich Berechtigter sowie zur Bezahlung rückständiger Steuern, Abgaben und anderer öffentlicher Lasten zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag wird dem(der)/den Bauberechtigten ausbezahlt, sobald das Baurecht im Grundbuch gelöscht worden ist.

10.

Der/Die Bauberechtigte/n darf/dürfen ohne Zustimmung des Landes NÖ das Baurecht nicht veräußern und mit Ausnahme der Sicherstellung öffentlicher Mittel für die Errichtung eines Wohnhauses (Pkt. 2) nicht belasten. Das Land NÖ verpflichtet sich, der Sicherstellung öffentlicher und privater Mittel, die zur Errichtung des Bauwerkes nötig sind, den Vorrang einzuräumen und hierfür verbücherungsfähige Erklärungen abzugeben.

Der/Die Bauberechtigte/n räumt/räumen dem Land NÖ ausdrücklich für alle Arten der Veräußerung des Baurechts das Vorkaufsrecht mit der Beschränkung des Kaufpreises auf die notwendigen und nützlichen Aufwendungen ein. Falls das Land Niederösterreich nicht in das Vorkaufsrecht eintritt, ist der Erwerber des Baurechts zu verpflichten, dem Land Niederösterreich wiederum das Vorkaufsrecht einzuräumen.

Das Land NÖ nimmt dieses Vorkaufsrecht an.

11.

Das Land Niederösterreich räumt dem (der)/den Bauberechtigten das Recht ein, die in Pkt. 1 bezeichnete Liegenschaft samt allem rechtlichen und physischen Zugehör und allen Bestandteilen, insbesondere Baulichkeiten, zu nachstehenden Bedingungen zu erwerben. Der/Die Bauberechtigte/n nimmt/nehmen diese Option an.

- a. Die Option kann frühestens nach Anzeige der Fertigstellung des Wohnhauses (§ 30 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015) und Begründung des Hauptwohnsitzes (Pkt. 2) ausgeübt werden.
- b. Das Optionsrecht erlischt mit Ablauf des in Pkt. 1 genannten Zeitraumes.

- c. Im Falle der Ausübung der Option setzt sich der Kaufpreis aus den Anschaffungskosten von € und den bis zum Abschluss des Kaufvertrages anfallenden Zinsen zusammen, wobei der Zinssatz bei einer Laufzeit des Baurechtes
- von bis zu 15 Jahren 1% per anno,
 - von 15 bis zu 30 Jahren 2% per anno, und
 - ab 30 Jahren 3% per anno beträgt.
- d. Alle übrigen Regelungen des Ankaufes der Liegenschaft bleiben einem abzuschließenden Kaufvertrag vorbehalten, wobei sämtliche dabei anfallenden Kosten von dem(der)/den Bauberechtigten zu tragen sind.
- e. Das Optionsrecht ist nicht übertragbar.

12.

Das Land Niederösterreich erteilt somit die ausdrückliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch der KG

1. ob der Liegenschaft EZ im Lastenblatt die Bestellung des Baurechtes für die Zeit vombis einverleibt und
2. eine neue Baurechtseinlage für die Zeit vom bis eröffnet und ob dieser das Baurecht für je zur Hälfte/zur Gänze einverleibt wird.

..... erteilt/erteilen seine/ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ob der neuen Baurechtseinlage der KG im Lastenblatt

1. die Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen Bauzinses gem. Pkt. 3. dieses Vertrages als Reallast sowie
 2. das Vorkaufsrecht gem. Pkt. 10. dieses Vertrages
- je für das Land Niederösterreich einverleibt werden können.

13.

Das Land NÖ ermächtigt den/die Bauberechtigte/n, alle zur grundbücherlichen Durchführung des Vertrages erforderlichen Grundbuchshandlungen in seinem Namen, jedoch nicht auf seine Kosten zu beantragen.

14.

Alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern trägt/tragen der/die Bauberechtigte/n.

15.

Für alle aus diesem Vertrag etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird das sachlich zuständige Gericht in St. Pölten als Gerichtsstand vereinbart. Es ist österreichisches Recht anzuwenden.

16.

Der/Die Baurechtswerber/in erklären/erklärt an Eides statt, österreichische(r) Staatsbürger(in) zu sein.

17.

Von diesem Vertrag wird eine Urschrift angefertigt, die der/die Bauberechtigte/n erhält/erhalten.

ENTWURF