



## **RAUMORDNUNGSVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

der **Gemeinde Kirchdorf in Tirol**, 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 82106 Kirchdorf,

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 Festlegung 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 Kirchdorf in Tirol 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 82106 Kirchdorf in Tirol, Bezirksgericht Kitzbühel.

Frau / Herr ..... ist Eigentümer der Liegenschaft EZ .... GB 82106 Kirchdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. .... Dieses Grundstück ist derzeit im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kirchdorf in Tirol als Freiland gewidmet, wobei nach dem Raumordnungskonzept ROK der Gemeinde Kirchdorf in Tirol eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet vorgesehen ist.

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)...*

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 Kirchdorf in Tirol als fachlicher Grundlage schließen nunmehr die Vertragsteile die vorliegende, insbesondere, aber nicht ausschließlich auf § 33 TROG 2022 gestützte Vereinbarung.

## **II. GESCHÄFTSGRUNDLAGE**

Unter der aufschiebenden Bedingung der rechtskräftigen Umwidmung des Grundstückes **Nr. ....**, im Folgenden kurz „Grundstück“ genannt, in „Wohngebiet“ verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die in diesem Vertragspunkt II. vereinbarten Vertragsbestimmungen – auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes - zu erfül-

len. 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 30 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 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 30 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages darf der Kaufpreis den Betrag von **€ 353,97** (in Worten: Euro dreihundertdreifünzigkommaneunsieben) pro m<sup>2</sup> Grundfläche unbebauten Grundstückes nicht übersteigen. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass dieser Betrag von € 353,97 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 € 353,97 pro m<sup>2</sup> entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol („Mittelwert aus angemessenen Grundkosten und aus den Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zuzüglich eines Aufschlages von 14 %“). 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 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 m<sup>2</sup> 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 „Wohngebiet“ 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. Nach Fertigstellung des Wohnhauses hat der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer unverzüglich, spätestens binnen sechs Monaten, seinen Hauptwohnsitz dorthin zu verlegen, dort für 30 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 zu begründen und für die gesamten oben definierte 30jährige Frist beizubehalten. Die Frist endet für alle Beteiligten nach dem Ablauf von 30 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages.
- f) Vor Unterzeichnung dieser Vertragsurkunde hat der Grundstückseigentümer der Gemeinde ein Konzept zur Entsorgung der zu erwartenden Oberflächenwässer des Grundstückes im Falle der Bebauung und eine Höhen- und Geländeaufnahme des

Grundstückes (beides auf eigene Kosten) sowie einen Vorabzug des Bebauungsplanes, dessen Kosten die Gemeinde trägt, für dieses Grundstück vorzulegen. Weiters hat der Grundstückseigentümer vor Vertragsunterzeichnung der Gemeinde die rechtlich gesicherte Zufahrt zum Grundstück nachzuweisen.

- g) Für den Fall jeder – entgeltlichen oder unentgeltlichen – Weitergabe des Grundstückes oder Teilen davon (auch ideelles Miteigentum oder Wohnungseigentum) innerhalb der 30jährigen 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 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 30jährigen Frist weiterveräußert, so dürfen der Grundstückseigentümer bzw. der jeweilige Verkäufer zusätzlich zum vorgenannten Grundstückspreis unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit samt allen bisher angefallenen Nebenkosten (z.B. Erschließungskosten, Anwaltshonorar, Steuern, Verwaltungsabgaben) 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 beeedeten Sachverständigen zu ermitteln.

- i) Bei Vorliegen eines besonderen Härtefalles (z.B. finanzieller Engpass, geänderte Lebensumstände wie Ehescheidung) 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 des 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 30jährige Frist beizubehalten. Die Frist endet für alle Beteiligten nach dem Ablauf von 30 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages. Ein Freizeitwohnsitz darf keinesfalls begründet werden.

Die Verpflichtung zur Begründung von Hauptwohnsitz entfällt nur gemäß den unter Punkt II. j (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 30jährigen Frist durch den Grundstückseigentümer oder den Nutzer, z.B. durch Aufgabe des Hauptwohnsitzes, kurzfristige Vermie-

tung oder Gründung eines Freizeitwohnsitzes durch den Eigentümer, den Nutzer oder durch Dritte, verpflichtet 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 verlaubliche 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 bzw. 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 bzw. 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 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 monatlich € 1,00 /m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vereinbart, wobei diese Konventionalstrafe wird wie folgt wertgesichert:

Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich ver-lautbarte 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.

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 der Verwirklichung der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu verwenden.

## **V. VORKAUFRECHT**

Der Grundeigentümer räumt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nr. .... der Gemeinde Kirchdorf in Tirol 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 im Sinne der Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB mit folgender Maßgabe ein:

Der Vorkaufspreis für das Grundstück Nr ..... errechnet sich für den Zeitraum von 30 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 gemäß Punkt II b dieser Vereinbarung.
- Der Gebäudewert richtet sich nach dem Verkehrswert des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes, welcher von einem durch die Gemeinde Kirchdorf in Tirol 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 Kirchdorf in Tirol zur unverzüglichen Löschung des zu ihren Gunsten eingetragenen Vorkaufsrechtes.

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

Die Gemeinde Kirchdorf in Tirol 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) und zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnerschaften sowie die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung des Eigentums an Grundstück .... an .....

Weiters wird die Gemeinde Kirchdorf in Tirol 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 m<sup>2</sup> 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 Kirchdorf in Tirol 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 Grundbuchgericht 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 Kitzbühel 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 sonstiger 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.

### **VIII. AUFSANDUNG**

Alle Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages bei Grundstück Nr. ... in EZ ... GB 82106 Kirchdorf / in der für das Grundstück neu zu eröffnenden Grundbuchseinlage das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ABGB laut Vertragspunkt V für die Gemeinde Kirchdorf in Tirol einverleibt werde.

Diesem Vertrag liegt der Beschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde.

.....  
(Ort, Datum)