

## BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

Republik Österreich (Österreichische Bundesforste), vertreten gemäß Bundesforstegesetz 1996 idgF sowie der Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft zur Ermächtigung zu weiteren Maßnahmen gemäß § 4 Absatz 4 Bundesforstegesetz 1996 – 1. ÖBf-Ermächtigungsverordnung vom 29.4.2014, durch die Österreichische Bundesforste AG, FN 154148p (registriert beim LG St. Pölten als Handelsgericht), 3002 Purkersdorf, Pummergasse 10 - 12, kurz "Republik" genannt, der

Österreichischen Bundesforste AG, 3002 Purkersdorf, Pummergasse 10 – 12, FN 154148p, kurz „ÖBf AG“ genannt, und

, in der Folge kurz "Bauberechtigte" genannt:

sowie unter Beitritt der

Gemeinde Niedersill, Dorfstraße 4, 5722 Niedersill, in der Folge kurz „Gemeinde“ genannt:

### 1. Vertragsgegenstand

- 1.1. Die Republik ist Eigentümerin des Grundstückes 73/22 im Ausmaß von 523 m<sup>2</sup>, inneliegend in der EZ 71 KG 57017 Niedersill, Bezirksgericht Zell am See.
- 1.2. Die Republik bestellt hiermit zugunsten der Bauberechtigten an dem in 1.1. angeführten Grundstück ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes 1912 idgF. Die Bauberechtigten nehmen die Einräumung dieses Baurechtes ausdrücklich an.
- 1.3. Die Bauberechtigten dürfen aufgrund dieses Baurechtes ausschließlich ein Wohnhaus entsprechend dem für das unter 1.1 angeführte Grundstück geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan errichten.
- 1.4. Der Vertragsgegenstand ist im beigehefteten Lageplan dargestellt.
- 1.5. Der Republik sind nachstehende Leitungseinbauten im Zeitpunkt der Baurechtseinräumung bekannt, die Bauberechtigten nehmen diese zur Kenntnis:

Derzeit keine bekannt.

Folgende Dienstbarkeiten sind zu beachten:

Derzeit keine bekannt.

- 1.6. Erlöse aus Leitungsrechten und Dienstbarkeiten stehen der Grundeigentümerin zu.
- 1.7. Die Einräumung des Baurechts erfolgt auf einem im Grenzkataster befindlichen Grundstück. Die Grenzlinien sind offenkundig und in der Natur nach Besichtigung bekannt.
- 1.8. Für eine bestimmte oder gewöhnlich vorausgesetzte Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes wird keine Gewähr geleistet.
- 1.9. Die Republik erklärt, dass ihr keine entsorgungspflichtigen Verunreinigungen oder Kontaminationen des Vertragsgegenstandes bekannt sind und unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung des Vertragsgegenstandes ein Auftreten solcher Verunreinigungen oder Kontaminationen auch nicht zu erwarten sind. Der Vertragsgegenstand scheint zum Anfragedatum 26.09.2024 im Verdachtsflächen und Altlastenkataster nicht auf.

## 2. Dauer, Übergabe und Vertragsauflösung

- 2.1. Dieser Vertrag wird nach Zustimmung der Gemeinde Niedernsill durch beglaubigte Unterfertigung und mit dem der Rechtswirksamkeit einer allenfalls erforderlichen Genehmigung bzw. dem Vorliegen einer allenfalls erforderlichen verbücherungsfähigen Vorrangeinräumung folgenden Monatsersten rechtswirksam. Mit diesem Tag gilt auch die faktische Übergabe als erfolgt. Die Bauberechtigten verpflichten sich alle für die Verbücherung erforderlichen Zahlungen wie Grunderwerbssteuer, Grundbuchseintragungsgebühren, etc. und für die Grundbuchseintragung allenfalls erforderliche Unterlagen binnen zwei Monaten ab Vertragsunterfertigung durch die Bauberechtigten an den mit der Verbücherung beauftragten Notar zu leisten bzw. zu übersenden.
- 2.2. Das Baurecht endet mit Ablauf des 31.12.2122 und wird ab bürgerlicher Eintragung als Last des Grundstückes bestellt.
- 2.3. Die Republik kann diesen Vertrag sofort auflösen, wenn die Bauberechtigten mit der Bezahlung des Bauzinses für zwei aufeinander folgende Jahre in Verzug sind. Für den Fall der Auflösung des Baurechtsvertrages gelten hinsichtlich der Rückstellung und allfälligen Abgeltung von Bauwerken die gleichen Bestimmungen wie für die Beendigung des Vertrages durch Zeitablauf gemäß dieses Vertragspunktes.
- 2.4. Die Republik verpflichtet sich, auf Verlangen der Bauberechtigten im Zeitraum von 20 Jahren vor Vertragsablauf gemäß 2.2 Gespräche über das weitere Schicksal des Vertragsgegenstandes (neuer Vertrag, Verkauf, Räumung, etc.) zu führen. Wird bei diesen Gesprächen nichts Anderes vereinbart, haben die Bauberechtigten bei Erlöschen des Baurechtes die Baulichkeiten lastenfrei in das Eigentum der Republik zu übertragen und diese sowie den Vertragsgegenstand von allen Fahrnissen geräumt an die Republik zurückzustellen. Die Republik hat den Bauberechtigten dafür gemäß § 9 Abs. 2 Baurechtsgesetz 1912 idGF 25% des im Zeitpunkt der Rückstellung noch vorhandenen Bauwertes zu ersetzen. Ist der Bauwert kleiner oder gleich den Abbruch- und Entsorgungskosten kann die Republik alternativ dazu verlangen, dass die Bauberechtigten den

Vertragsgegenstand geräumt und soweit als möglich in den ursprünglichen Zustand versetzt an die Republik zurückstellt.

- 2.5. Der Bauwert sowie die Abbruch- und Entsorgungskosten sind im Streitfall von einem einvernehmlich zu bestellenden, gerichtlich beeideten Sachverständigen festzusetzen. Die Kosten dafür sind von beiden Vertragspartnern je zur Hälfte zu tragen. Einigen sich die Vertragspartner binnen 2 Monaten nicht auf die Person des Sachverständigen, hat jeder Vertragsteil die Möglichkeit, einen eigenen Sachverständigen auf seine Kosten zu bestellen. Das arithmetische Mittel der beiden von den Sachverständigen festgesetzten Werte bildet den Entschädigungsbetrag. Sollte ein Vertragsteil nach Vorliegen und Kenntnisnahme eines eingeholten Gutachtens binnen 2 Monaten kein Gegengutachten vorweisen können, so gilt der Entschädigungsbetrag des vorliegenden Gutachtens. Die dem Baurechtsnehmer zustehenden Entschädigungssumme gemäß 2.4. dient vorrangig der Befriedigung der auf dem Baurecht haftenden gesetzlichen Pfand- und Vorzugsrechte sowie der sonstigen rückständigen Abgaben und öffentlichen Lasten sowie zur Befriedigung der Pfandgläubiger und sonstigen dinglichen Berechtigten, sodass nur ein allfälliger Rest an die Bauberechtigten ausbezahlt ist.

### 3. Entgelt

- 3.1. Das ab Vertragsbeginn (siehe Punkt 2.) zu bezahlende Entgelt (bis zur Eintragung des Baurechts im Grundbuch als Benützungsentgelt, danach als Bauzins) beträgt jährlich EUR 3.953,88 (EUR 7,56 pro m<sup>2</sup>).
- 3.2. Das Rechtsgeschäft ist unecht umsatzsteuerbefreit. Die ÖBf AG verzichtet auf die Möglichkeit, gemäß § 6 (2) UStG 1994 auf die Regelbesteuerung zu optieren. Sollte die Umsatzsteuerbefreiung infolge einer entsprechenden Änderung der Rechtslage wegfallen, so haben die Bauberechtigten die jeweilige Umsatzsteuer zu tragen.
- 3.3. Der jährliche Bauzins sowie die im Punkt 3.5. angeführten Mahnspesen werden mit dem VPI 2020, Indexzahl des Monats November 2024, 124,4 Punkte, wertgesichert. Die Anpassung (Erhöhung oder Reduzierung) erfolgt einmal jährlich mit Wirksamkeit zu Beginn eines jeden Vertragsjahres, jedoch frühestens nach Ablauf von drei Monaten ab Rechtswirksamkeit des Vertrages.
- 3.4. Einmalige Entgelte sind binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung, sonstige periodische Entgelte jeweils binnen 25 Tagen nach Beginn des jeweiligen Zahlungszeitraumes spesenfrei zu bezahlen.
- 3.5. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in der Höhe von 4% p.a. verrechnet; Mahnungen sind kostenpflichtig (EUR 20,- je Mahnschreiben).
- 3.6. Die Bauberechtigten tragen ab Übergabe des Vertragsgegenstands sämtliche Betriebskosten. Unter dem Begriff der Betriebskosten werden sämtliche mit dem Bestand und der Nutzung der Baurechtsliegenschaft und des darauf aufgeführten Bauwerks in Zusammenhang stehenden Steuern, Gebühren und Abgaben (wie z. Bsp. Grundsteuer) verstanden. Werden derartige Kosten der Republik vorgeschrieben, sind sie von den Bauberechtigten rück zu ersetzen; Punkt 3.5. gilt sinngemäß.

3.7. Die Bauberechtigten tragen sämtliche mit Einholung der Baugenehmigung und der Bauführung im Zusammenhang stehenden Abgaben und Gebühren (beispielsweise: Kanalanschlussgebühren, Aufschließungskosten). Diese betragen derzeit höchstens € 20.000,00.

#### 4. Kautio

4.1. Die Bauberechtigten erlegen bei Vertragsabschluss eine Kautio in Höhe von EUR 7.907,76 in Form einer abstrakten Bankgarantie mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

4.2. Zusätzlich erlegen die Bauberechtigten bei Baubeginn eine Kautio in Höhe von EUR 10.000,00 in Form einer abstrakten Bankgarantie mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

4.3. Die Bauberechtigten sind verpflichtet, jeweils bis spätestens drei Monate vor Ablauf der jeweiligen Bankgarantie eine neue abstrakte Bankgarantie, wiederum mit einer Laufzeit von 10 Jahren zu erlegen. Die letzte Bankgarantie muss eine 12 Monate über die Vertragsdauer hinausgehende Laufzeit haben.

4.4. Der in 4.1 und in 4.2 angeführte Kautionsbetrag ist jeweils mit dem VPI 2020, Monat November 2024, 124,4 Punkte, wertgesichert, wertzusichern und dieser wertgesicherte Betrag der neuen Bankgarantie jeweils zugrunde zu legen.

4.5. Kommen die Bauberechtigten ihren in 4.3 festgelegten Verpflichtungen nicht nach, ist die Republik berechtigt, die Bankgarantie gemäß 4.1 in Anspruch zu nehmen und den abgerufenen Betrag solange als Kautio zu verwenden, bis die Bauberechtigten ihre Verpflichtung, die durch die Abberufung nicht erlischt, erfüllen.

4.6. Die Kautio gemäß 4.1 dient der Besicherung des Baurechtszinses, der von den Bauberechtigten zu entrichtenden Abgaben, Kosten, Gebühren und Steuern sowie der Kosten, die durch die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrags wegen Nichtbezahlung des Baurechtszinses verursacht werden und aller aus dem Gesetz resultierenden Pflichten der Bauberechtigten. Die Republik ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kautio zu den genannten Zwecken zu verwenden. Die Bauberechtigten haben die beanspruchte Kautio jeweils innerhalb eines Monats auf den aktuellen Höchstbetrag zu ergänzen.

4.7. Die Kautio gemäß 4.2 dient der Besicherung für etwaige Fertigstellungs- bzw. Abbruchkosten oder Kosten für die Erfüllung behördlicher Aufträge während der Bauphase, die für die Bauberechtigten von der Republik zu tätigen sind. Nach Fertigstellung des Projektes ist die Kautio den Bauberechtigten wieder auszuhändigen.

#### 5. Reallast

5.1. Zur Sicherstellung seiner Zahlungsverpflichtung räumen die Bauberechtigten für sich und ihre Rechtsnachfolger der Republik ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses von EUR 3.896,35 wertgesichert ein. Die Republik nimmt die Einräumung der Reallast an.

#### 6. Nutzungsbedingungen

- 6.1. Behördengenehmigungen haben die Bauberechtigten einzuholen. Auflagen, auch wenn sie sich an die Republik richten, sind von ihnen zu erfüllen.
- 6.2. Die Begründung von Baurechtswohnungseigentum ist nicht gestattet.
- 6.3. Vermietungen sind nur befristet und zwar höchstens bis zum Ablauf des Baurechts gestattet und nur dann, wenn derartige Befristungen mietrechtlich zulässigerweise vereinbart werden können. Darüber hinaus gehende Vermietungen bedürfen der Genehmigung durch die ÖBf AG.
- 6.4. Festgehalten wird, dass die Anrainerverpflichtung gemäß § 93 StVO von den Bauberechtigten zu erfüllen ist. Die Bauberechtigten verpflichten sich zum Abschluss einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Haftpflichtversicherung sowie einer Feuer- und Elementarschadensversicherung für das auf der Baurechtseinlage errichtete Gebäude.

## 7. Vorkaufsrecht

- 7.1. Die Bauberechtigten räumen der Republik am Baurecht das bürgerliche Vorkaufsrecht gemäß der §§ 1072 ff ABGB, jedoch für alle Veräußerungsarten einschließlich bloß teilweise Veräußerungen des Baurechts, ein. In Abänderung des § 1072 ABGB wird zur Ermöglichung der seitens der Republik nötigen Gremialbeschlüsse eine Vorkaufsfrist von 45 Tagen vereinbart. Vom Vorkaufsrecht ausgenommen sind jedoch Veräußerungen an Verwandte in auf- und absteigender Linie, Ehegatten, eingetragene Partner, Lebensgefährten sowie Miteigentümer an der Baurechtseinlage. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem Bauberechtigten mindestens ein Jahr lang hindurch einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt hat. Bei derartigen Veräußerungen bleibt das Vorkaufsrecht aufrecht und hat der jeweils Bauberechtigte die aus dem Vorkaufsrecht resultierenden Verpflichtungen auf den jeweiligen Erwerber zu überbinden. Im Falle der unentgeltlichen Übertragung entspricht der Verkaufspreis dem Einheitswert der auf der Baurechtseinschreibung errichteten Gebäude.
- 7.2. Die Republik räumt den Bauberechtigten das bürgerliche Vorkaufsrecht an dem unter Punkt 1.1 genannten Grundstück 73/22 KG 57017 Niedernsill, gemäß der §§ 1072 ff ABGB ein. Der Vorkaufsfall der Bauberechtigten wird bei allen Veräußerungsarten zwischen der ÖBf AG und der Republik Österreich (Österreichische Bundesforste) nicht ausgelöst.
- 7.3. Die Vertragsparteien erklären, das ihnen jeweils eingeräumte Vorkaufsrecht ausdrücklich anzunehmen.
- 7.4. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde gemäß Punkt 13.5. geht dem Vorkaufsrecht nach 7.1. im Range vor.

## 8. Lasten

- 8.1. Der Vertragsgegenstand wird frei von bürgerlichen Lasten in den Besitz der Bauberechtigten übergeben. Die Republik erklärt weiters, dass ihr keine außerbürgerlichen Lasten bekannt sind.
- 8.2. Die ÖBf AG räumt dem mit diesem Vertrag begründeten Baurecht den Vorrang vor dem ihr gemäß Bundesforstgesetz 1996 zustehenden Fruchtgenuss ein.

8.3. Festgehalten wird, dass der Bauzins gemäß Punkt 3.1 auf Grund des vorzitierten Fruchtgenusses zur Gänze der ÖBf AG zufällt.

## 9. Überbindung des Vertragsinhaltes auf Rechtsnachfolger

9.1. Die Einräumung des Baurechts erfolgt auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Bebauungsbestimmungen bzw. der in Punkt 1. festgehaltenen Rahmenbedingungen. Um die wirtschaftliche Kontinuität des Vertrags zu wahren, verpflichtet sich die Bauberechtigten die Bestimmungen und Erklärungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden. Die in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen und Erklärungen gelten somit auch für die Rechtsnachfolger der Bauberechtigten.

9.2. Bei Nichtbeachtung dieser Überbindungsbestimmung haben die Bauberechtigten zusätzlich zum Ersatz des entstandenen Schadens und unabhängig vom Eintritt eines Schadens eine Vertragsstrafe in der Höhe des zehnfachen jährlichen Nettobauzinses zu leisten.

## 10. Haftung

10.1. Die Republik sowie die ÖBf AG haften, ausgenommen bei Personenschäden, nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

10.2. Die Bauberechtigten halten die Republik und die ÖBf AG gegen alle Ansprüche Dritter im Zusammenhang mit diesem Vertrag schad- und klaglos.

## 11. Kosten, Steuern, Abgaben und Vergebührung

11.1. Die Bauberechtigten tragen die Kosten der Vertragserrichtung, der Beglaubigung dieses Vertrages, der beglaubigten Vertragskopie für die Republik, der Selbstberechnung, der Genehmigungsanträge, des Grundbuchsgesuches sowie der Grunderwerbsteuer und der Grundbuchseintragungsgebühr.

11.2. Weiters tragen die Bauberechtigten die im Zusammenhang mit der Beendigung des Baurechts und mit der Löschung der Baurechtseinlage anfallenden Aufwendungen (Kosten, Gebühren und Verkehrssteuern).

11.3. Jede Partei trägt die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung selbst.

## 12. Sonstiges

12.1. Die ÖBf AG darf den Vertragsgegenstand unter angemessener Berücksichtigung der Interessen der Bauberechtigten besichtigen. Die Besichtigung ist, ausgenommen bei Gefahr im Verzug, mindestens eine Woche vorher anzukündigen.

12.2. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden.

12.3. Vertragsänderungen bedürfen der schriftlichen Vereinbarung.

12.4. Bis zur schriftlichen Bekanntgabe einer anderen Adresse gelten Zustellungen an die in der Präambel angeführte Anschrift den Bauberechtigten als zugekommen.

- 12.5. Mehrere Bauberechtigte bevollmächtigen einander unwiderruflich, Erklärungen und Empfangnahmen auch mit Rechtswirksamkeit für die anderen vornehmen zu dürfen und haften für die Erfüllung der Vertragspflichten solidarisch.
- 12.6. Sollte eine Bestimmung des Vertrages, aus welchem Grunde auch immer, rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Dieser Vertrag ist so auszulegen, dass seinem Sinn und Zweck entsprochen wird.
- 12.7. Die Bauberechtigten sind österreichischer Staatsbürger.

### 13. Baulandsicherung

- 13.1. Die Bauberechtigten sind in Kenntnis, dass es sich bei der vertragsgegenständlichen Grundstücksfläche um ein Grundstück im Bereich des „Baulandsicherungsmodelles Försterfeldes“ der Gemeinde Niedersill handelt und die Einräumung des Baurechtes ausschließlich zum Zwecke der Errichtung eines Wohnhauses im Sinne dieses Baulandsicherungsmodelles zur Begründung eines Hauptwohnsitzes dient. Dieser Umstand wird ausdrücklich als Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Baurechtsvertrages vereinbart.
- 13.2. Hauptwohnsitzverpflichtung: Die Bauberechtigten verpflichten sich hiermit hinsichtlich der neu zu schaffenden Baurechtseinlage gegenüber der Baurechtsgeberin, das auf Grund des Baurechtes zu errichtende Bauwerk keinesfalls als Zweitwohnsitz zu verwenden.
- 13.3. Bauzwang: Die Bauberechtigten verpflichten sich weiters, längstens binnen 8 (acht) Jahren (lt. Grundverkehr 7 Jahren) ab Unterfertigung dieses Vertrages durch sämtliche Vertragsteile entsprechend der baupolizeilichen Bewilligung und den geltenden baurechtlichen Bestimmungen auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück sämtliche baulichen Maßnahmen für die Errichtung eines Wohnhauses fertigzustellen (§ 17 Salzburger BaupolG).
- 13.4. Kaufoption: Die Bauberechtigten bieten der Gemeinde Niedersill oder (einer) von der Gemeinde Niedersill noch namhaft zu machenden natürlichen Person(en) unter diesbezüglicher Einhaltung der Vertragsbestimmung der Punkte 13.2. und 13.3. das gegenständliche Vertragsobjekt (bebaut oder unbebaut) samt allem rechtlichen und faktischen Zugehör, also insbesondere auch samt einem darauf errichteten oder in Errichtung befindlichen Wohnhaus samt Nebengebäuden, bereits heute rechtsverbindlich zum Kauf an, falls
- a.) der Baubeginn für das ob dem vertragsgegenständlichen Kaufobjekt zu errichtenden Wohngebäude nicht spätestens fünf Jahre ab Eintragung des Baurechtes im Grundbuch durch die Bauberechtigten oder deren Rechtsnachfolger erfolgt,
  - b.) die Fertigstellung des ob dem gegenständlichen Vertragsobjektes zu errichtenden Wohnhauses nicht gemäß § 17 Salzburger Baupolizeigesetz, genauer binnen 5 Jahren erfolgt, c.) der Bauberechtigte ob dem Vertragsobjekt bzw. ob dem darauf zu errichtenden Wohnhaus nicht seinen Hauptwohnsitz begründet, bzw. das zu errichtende Wohnobjekt nicht selbst bewohnt,
  - d.) seitens des Bauberechtigten Maßnahmen gesetzt werden, welche die Annahme rechtfertigen, dass das Baurecht lediglich zu spekulativen Zwecken erworben wurde.

Für den Fall der Ausübung der Kaufoption durch die Gemeinde oder einem von dieser namhaft gemachten Dritten sind sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern, welche für die infolge der Vertragsverletzung seitens der Bauberechtigten veranlasste Übertragung des Baurechtes entstehen zur Gänze von den Bauberechtigten zu tragen.

Vertragsstrafe: Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass eine grundbücherliche Sicherstellung des schuldrechtlich vereinbarten Optionsrechtes über den Kauf bzw. die Absicherung der vorangegangenen Verpflichtungen, insbesondere gemäß 13.4. c.) und d.) nach derzeitiger Rechtslage nicht erfolgen kann, deswegen vereinbaren die Vertragsteile, dass binnen 14 Tagen nach einer Ausübung der Kaufoption auf Grund der Punkte 13.4. c.) und d.) eine Vertragsstrafe in der Höhe von sich dann ergebenden zehn Jahresbaurechtszinsen an die Baurechtsgeberin zu zahlen ist, von denen 50% von der Baurechtsgeberin an die Gemeinde refundiert werden.

Weiters festgehalten wird, dass im Fall der Ausübung der Kaufoption durch die Baurechtsgeberin sämtliche von den Bauberechtigten oder deren Rechtsnachfolgern bereits geleisteten Anschließungskosten für eine künftige bauliche Nutzung des Vertragsobjektes, somit insbesondere die wertgesicherten Kosten für die Anschlussgebühren an die örtlichen Versorgungsnetze (Wasser, Kanal, Strom), zur Gänze an die Bauberechtigten oder deren Rechtsnachfolger zu erstatten sind, wobei der Basismonat für die Berechnung der Wertsicherheit ist die für den Kalendermonat der Eintragung dieses Baurechtes im Grundbuch zur Verlautbarung gelangende Indexzahl. Der Kaufpreis erhöht oder vermindert sich somit im selben Ausmaß, wie sich die für den Basismonat verlautbarte Indexzahl des „VPI 2020“, oder des nachfolgenden Indexes, gegenüber jener des Zahlungsmonates der Geltendmachung der Option erhöht oder verringert hat.

13.5. Vorkaufsrecht: Über weiteren ausdrücklichen Vorbehalt der Gemeinde Niedersill räumen die Bauberechtigten hiermit der Gemeinde Niedersill das Vorkaufsrecht gemäß den Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB, ausgedehnt gem. §§ 1078 ff ABGB auf alle Veräußerungsarten, am vertragsgegenständlichen Kaufobjekt auf die Dauer von 15 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages die letzte Vertragspartei um den an die Verkäuferin bezahlten Kaufpreis laut eines einzuholenden Sachverständigengutachtens ein, wobei für diesen Kaufpreis im Sinne der vorstehenden Bestimmung ebenfalls Wertsicherheit vereinbart wird. Dieses Vorkaufsrecht geht im Grundbuch dem Range dem Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin gemäß Punkt 7. dieses Vertrages vor.

13.6. Die Gemeinde Niedersill erklärt, das ihr eingeräumte Vorkaufsrecht ausdrücklich anzunehmen.

Ein auf der Baurechtsliegenschaft zwischenzeitig errichtetes Wohnhaus samt Nebengebäuden ist diesfalls um den Verkehrswert abzulösen. Bei einer unbebauten Liegenschaft ist der Wert des Baurechtes bei Einräumung mit dem Wert des Baurechtes zu vergleichen, die Differenz gilt als Kaufpreis.

Ausnahme vom Vorkaufsrecht: Die Gemeinde Niedersill verpflichtet sich hiermit den Bauberechtigten gegenüber, unter der Bedingung der gleichzeitigen Neueinräumung eines ebensolchen Vorkaufsrechtes an die Gemeinde Niedersill im Sinne dieses Vertragspunktes auf die ursprüngliche Gesamtdauer von 15 Jahren, vom im Punkt 13.5. eingeräumten

Vorkaufsrecht dann keinen Gebrauch zu machen, wenn das Baurecht, welches Gegenstand dieses

Baurechtsvertrages ist, unentgeltlich oder entgeltlich zu ortsüblichen Bedingungen, wie sie von Eltern und Kindern untereinander gewöhnlicherweise geschlossen werden (Einräumung eines Wohnungsrechtes an die Veräußerer, allenfalls unter gleichzeitiger Übernahme der ob dem Vertragsobjekt aushaftenden Wohnbaudarlehen), an eines oder mehrere Kinder, eingetragene Partner, den Ehegatten oder Lebensgefährten des Liegenschaftserwerbers unter gleichzeitiger Überbindung der in diesem Vertrag festgelegten Verpflichtungen der Eigentümer des Baurechtes übertragen wird.

- 13.7. Gemeinsame Bestimmungen für die Kaufpreisermittlung: Im Falle der Annahme dieses vorstehenden Kaufanbotes gemäß Punkt 13.4. bzw. bei Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt 13.5. durch die Gemeinde Niedersill oder durch die von der Gemeinde Niedersill namhaft gemachte(n) natürlichen Person(en), ist für das vertragsgegenständliche Baurecht lediglich der die Werterhöhung im Zeitpunkt der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch mit dem Wert des Baurechtes im Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechtes bzw. des Vorkaufsfalles zu ermitteln und für das darauf allenfalls errichtete Gebäude der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehende Verkehrswert, wobei mangels einvernehmlicher Einigung über diesen Verkehrswert dieser von einem gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen zu ermitteln ist.

Einigen sich die Vertragsparteien nicht über die Person des Sachverständigen, so ist dieser über einseitigen Wunsch der Bauberechtigten oder der Gemeinde Niedersill vom jeweiligen Präsidenten der Salzburger Notariatskammer aus der beim Landesgericht Salzburg aufliegenden Liste der gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen für beide Vertragsparteien namhaft zu machen und ist dessen jeweiliges Gutachtenergebnis bindend für beide Vertragsparteien. Die Kosten des Sachverständigen für dessen Gutachten sind von den Bauberechtigten einerseits und der Gemeinde Niedersill bzw. der jeweils annehmenden Partei andererseits, je zur Hälfte zu tragen.

#### 14. Vollmacht und Verbücherung

- 14.1. Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen Herrn Ing. Mag. Tobias Asseg, geb. 7.12.1985, Notarsubstitut, 9500 Villach, 10. Oktober Straße 18 in seinem Namen allfällige Nachträge und Ergänzungen dieses Vertrages nach entsprechender Verständigung der Parteien zu fertigen, soweit diese Ergänzungen und Nachträge zur Verbücherung dieses Vertrages erforderlich sind.
- 14.2. Die Verbücherung ist von den Bauberechtigten binnen eines Jahres ab beidseitiger Vertragsunterfertigung vorzunehmen. Von dieser grundbücherlichen Eintragung ist zudem über die Zustellverfügung die Finanzprokurator, per Adresse, 1011 Wien, Singerstraße 17-19, zu verständigen.

## 15. Erklärung gemäß EU Anti-Geldwäsche-RL

- 15.1. Die Vertragspartner erklären, soweit in diesem Verträge nicht ausdrücklich anderes angeführt ist, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und nicht in fremden Auftrag zu handeln. Die Vertragspartner versichern, selbst nicht als Treuhänder oder dergleichen zu handeln. Die

Vertragspartner erklären weiters, keine politisch exponierten Personen im Sinne des EU AntiGeldwäsche-Richtlinie zu sein, also insbesondere selbst kein maßgebliches politisches Amt inne zu haben, oder früher ausgeübt zu haben und mit einer solchen Person weder in einem nahen Verwandtschaftsverhältnis zu stehen, noch eine einer politische exponierten Person nahestehende Person zu sein. Das Rechtsgeschäft dient weder der Geldwäscherei noch der Terrorismusfinanzierung.

## 16. Datenschutzerklärung und Information über die Verarbeitung personenbezogener Daten

- 16.1. Die Bauberechtigten (als Betroffene) nehmen hiermit zur Kenntnis, dass die Verarbeitung der bereitgestellten und für die ordnungsgemäße Abwicklung des gegenständlichen Geschäftsfalles erforderlichen personenbezogenen Daten, das sind Name/Firma, Anschrift, Bankverbindung, Email, Telefon, Fax, zum Zwecke der Erfüllung und Abwicklung dieses Vertrages gemäß Artikel 6 Abs 1 lit b DS-GVO, durch die Österreichische Bundesforste AG, 3002 Purkersdorf, Pummergasse 10-12, FN 154148p (Landesgericht St. Pölten als Handelsgericht), als Verantwortliche erfolgt. Die Verantwortliche hat einen Datenschutzbeauftragten bestellt, welcher unter [datenschutzbeauftragter@bundesforste.at](mailto:datenschutzbeauftragter@bundesforste.at) erreichbar ist.
- 16.2. Die erhobenen personenbezogenen Daten werden im gesetzlichen Rahmen, vertraulich und ausschließlich zur Erfüllung des gegenständlichen Vertragsverhältnisses nach Treu und Glauben im erforderlichen Ausmaß verarbeitet. Die Weitergabe von personenbezogenen Daten erfolgt ausschließlich zur ordnungsgemäßen gesetzlichen Erfüllung und Abwicklung dieses Vertrages und erfolgt daher an zuständige Behörden (z.B. Finanzamt, Gericht).
- 16.3. Allenfalls erforderliche personenbezogene Daten werden bis zum Ende gesetzlich zwingender Aufbewahrungsfristen bzw. Verjährungsfristen zur Nachweisführung, etwa nach der Bundesabgabenordnung (BAO), eingeschränkt verarbeitet und nach Entfall sämtlicher Aufbewahrungs- und Verjährungsfristen endgültig gelöscht.
- 16.4. Die Betroffenen haben das Recht, hinsichtlich sämtlicher über sie verarbeitete personenbezogene Daten Auskunft zu verlangen und können sich hierfür an die ÖBf AG als Verantwortliche wenden, wobei folgende E-Mailadresse empfohlen wird [datenschutz@bundesforste.at](mailto:datenschutz@bundesforste.at). Den Betroffenen steht im Falle einer Nichtauskunft oder Nichtentsprechung seines berechtigten Anliegens auf Auskunft, Löschung, Widerspruch, Berichtigung, Einschränkung der Verarbeitung oder Datenübertragbarkeit, die Beschwerdemöglichkeit an die Aufsichtsbehörde (Datenschutzbehörde) zu.

## 17. Vertragsausfertigung

17.1. Die Bauberechtigten erhalten die Urschrift, die Republik eine beglaubigte Kopie. **Seite**

## 18. Aufsandungserklärung

Die Vertragsteile erteilen unter der Voraussetzung, dass alle nachstehend angeführten Grundbuchshandlungen gleichzeitig durchgeführt werden, ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch 57017 Niedernsill nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

18.1. Ob der EZ 71

18.1.1. die Abschreibung des Grundstückes 73/22 vom Gutsbestand unter Mitübertragung des bisherigen Eigentümerstandes.

18.2. Die Zuschreibung des Grundstückes 73/22 zu einer für dieses Grundstück neu zu eröffnenden EZ.

18.3. Im Lastenblatt der für das Grundstück 73/22 neu eröffneten EZ die Einverleibung des Baurechtes bis 31.12.2122 an der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage und die Einverleibung des Vorkaufsrechtes für .

18.4. Die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage bis 31.12.2122 und in dieser

18.4.1. im Eigentumsblatt die Einverleibung des Baurechtes für zur Hälfte,

18.4.2. im Lastenblatt die Einverleibung der Reallast zur Bezahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses von EUR 3.953,88 für die Republik Österreich (Österreichische Bundesforste) gemäß Punkt 5.1., sowie

18.4.3. im Lastenblatt die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gem. Punkt 13.5. und 13.6. für Gemeinde Niedernsill,

18.4.4. im Lastenblatt die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt 7. für die Republik Österreich (Österreichische Bundesforste) im Rang nach dem Vorkaufsrecht für die Gemeinde Niedernsill.

Datum und Unterschriften

