

# 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 "Bauberechtigter" genannt:

## 1. Vertragsgegenstand

- 1.1. Die Republik ist Eigentümerin des Gst. Nr. 428/1 EZ 1 GB 57125 Sonnberg, im Ausmaß von 3.119 m<sup>2</sup>.
- 1.2. Die Republik bestellt hiermit zugunsten des Bauberechtigten an dem in 1.1. angeführten Grundstück ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes 1912 idgF. Der Bauberechtigte nimmt die Einräumung dieses Baurechtes ausdrücklich an.
- 1.3. Der Bauberechtigte darf aufgrund dieses Baurechtes ausschließlich ein für die gewerbliche bzw. betriebliche Nutzung vorgesehenes Bauwerk 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, der Bauberechtigte nimmt diese zur Kenntnis:

Diverse Stromleitungen der Salzburg AG, Leitungen der Telekom, Leitungen der Gemeinde laut Leitungsplänen

Folgende Dienstbarkeiten sind zu beachten: Die in EZ 1 KG Sonnberg in CLNR 10a angeführte Dienstbarkeit des Holz- und Streubezuges für EZ 7 KG Sonnberg wird von der ÖBf AG übernommen

- 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.

## **2. Dauer, Übergabe und Vertragsauflösung**

- 2.1. Dieser Vertrag wird 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. Der Bauberechtigte verpflichtet sich alle für die Verbücherung erforderlichen Zahlungen wie Grunderwerbssteuer, Grundbuchseintragungsgebühren, etc. und für die Grundbuchseintragung allenfalls erforderliche Unterlagen binnen zwei Monaten ab Vertragsunterfertigung durch den Bauberechtigten an den mit der Verbücherung beauftragten Notar zu leisten bzw. zu übersenden.
- 2.2. Das Baurecht endet mit Ablauf des 31.12.2124 und wird ab bürgerlicher Eintragung als Last des Grundstückes bestellt.
- 2.3. Die Republik kann diesen Vertrag sofort auflösen, wenn der Bauberechtigte mit der Bezahlung des Bauzinses für zwei aufeinander folgende Jahre in Verzug ist. 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 des 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, hat der Bauberechtigte 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 dem 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 der Bauberechtigte 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 2.6. 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 den 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 (EUR pro m<sup>2</sup>).
- 3.2. Zwischen Vertragsbeginn und Baubeginn reduziert sich der Bauzins um 75%, zwischen Baubeginn und Baufertigstellung um 50%, längstens jedoch für 2 Jahre ab Vertragsschluss.
- 3.3. 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 hat der Bauberechtigte die jeweilige Umsatzsteuer zu tragen.
- 3.4. Das jährliche Entgelt wird mit dem VPI 2020 oder einem an dessen Stelle tretenden Index wertgesichert, wobei eine Anpassung innerhalb von zwei Monaten ab Vertragsabschluss ausgeschlossen ist. Die Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat April 2025 verlautbarte Indexzahl. Die Anpassung erfolgt einmal jährlich mit Wirksamkeit zu Beginn eines jeden Vertragsjahres.
- 3.5. Einmalige Entgelte sind binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung, sonstige periodische Entgelte jeweils binnen 25 Tagen nach Beginn des jeweiligen Zahlungszeitraumes spesenfrei und zuzüglich USt. zu bezahlen.
- 3.6. Bei Zahlungsverzug werden die gesetzlichen Verzugszinsen verrechnet; Mahnungen sind kostenpflichtig (EUR 20,- je Mahnschreiben).
- 3.7. Der Bauberechtigte trägt 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 vom Bauberechtigten rück zu ersetzen; Punkt 3.8 gilt sinngemäß.
- 3.8. Der Bauberechtigte trägt sämtliche mit Einholung der Baugenehmigung und der Bauführung im Zusammenhang stehenden Abgaben und Gebühren (beispielsweise: Kanalanschlussgebühren, Aufschließungskosten, ...). Diese betragen derzeit höchstens € 150.000

## **4. Kaution**

- 4.1. Der Bauberechtigte erlegt bei Vertragsabschluss eine Kaution in Höhe von EUR            in Form einer abstrakten Bankgarantie mit einer Laufzeit von 10 Jahren.
- 4.2. Zusätzlich erlegt der Bauberechtigte bei Baubeginn eine Kaution in Höhe von EUR 50.000 in Form einer abstrakten Bankgarantie mit einer Laufzeit von 10 Jahren.
- 4.3. Der Bauberechtigte ist 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 April 2025, wertzusichern und dieser wertgesicherte Betrag der neuen Bankgarantie jeweils zugrunde zu legen.
- 4.5. Kommt der Bauberechtigte seinen in 4.3. bzw. 4.4. festgelegten Verpflichtungen nicht nach, ist die Republik berechtigt, die Bankgarantie gemäß 4.1. bzw. 4.2. in Anspruch zu nehmen und den abgerufenen Betrag solange als Kaution zu verwenden, bis der Bauberechtigte seine Verpflichtung, die durch die Abberufung nicht erlischt, erfüllt.
- 4.6. Die Kaution dient der Besicherung aller aus diesem Vertrag oder dem Gesetz resultierenden Pflichten des Bauberechtigten. Die Republik ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden. Der Bauberechtigte hat die beanspruchte Kaution jeweils innerhalb eines Monats auf den aktuellen Höchstbetrag zu ergänzen.

## **5. Reallast**

- 5.1. Zur Sicherstellung seiner Zahlungsverpflichtung räumt der Bauberechtigte für sich und seine Rechtsnachfolger der Republik ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses von            wertgesichert ein. Die Republik nimmt die Einräumung der Reallast an.

## **6. Nutzungsbedingungen**

- 6.1. Behördengenehmigungen hat der Bauberechtigte einzuholen. Auflagen, auch wenn sie sich an die Republik richten, sind von ihm zu erfüllen.
- 6.2. Die Begründung von Baurechtswohnungseigentum ist 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 vom Bauberechtigten zu erfüllen ist. Der Bauberechtigte verpflichtet 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. Der Bauberechtigte räumt der Republik am Baurecht das bürgerliche Vorkaufsrecht gemäß der §§ 1072 ff ABGB, jedoch für alle Veräußerungsarten, ein. In Abänderung des § 1072 ABGB wird zur Ermöglichung der seitens der Republik nötigen Gremialbeschlüsse eine Vorkaufsfrist von 45 Tagen vereinbart. Im Falle der unentgeltlichen Übertragung entspricht der Verkaufspreis dem Einheitswert der auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Gebäude.
- 7.2. Die Republik räumt dem Bauberechtigten das bürgerliche Vorkaufsrecht an dem unter Punkt 1.1. genannten Grundstück, Gst. Nr. 428/1 EZ 1 GB 57125 Sonnberg, gemäß der §§ 1072 ff ABGB ein. Der Vorkaufsfall des 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.

## **8. Lasten**

- 8.1. Der Vertragsgegenstand wird frei von Geldlasten, nicht jedoch frei von sonstigen bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten in den Besitz des Bauberechtigten übergeben. Hinsichtlich der bestehenden bürgerlichen Lasten verpflichtet sich die Republik, dafür zu sorgen, dass dem mit diesem Vertrag begründeten Baurecht der Vorrang vor diesen Lasten eingeräumt wird. 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 Bundesforstegesetz 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 der Bauberechtigte die Bestimmungen und Erklärungen dieses Vertrages allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden. Die in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen und Erklärungen gelten somit auch für die Rechtsnachfolger des Bauberechtigten.
- 9.2. Bei Nichtbeachtung dieser Überbindungsbestimmung hat der Bauberechtigte 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. Der Bauberechtigte hält 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. Der Bauberechtigte trägt 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 trägt der Bauberechtigte 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 des 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 dem 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.

## **13. Vollmacht und Verbücherung**

- 13.1. Der Bauberechtigte beauftragt und bevollmächtigt 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. Die ÖBf AG als gesetzlicher Vertreter der Österreichische Bundesforste (Republik Österreich) fertigt allfällige Nachträge für die Republik.
- 13.2. Die Verbücherung ist vom 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.

## **14. Erklärung gemäß EU Anti-Geldwäsche-RL**

- 14.1. 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 der EU Anti-Geldwäsche-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 politisch exponierten Person nahestehende Person zu sein. Das Rechtsgeschäft dient weder der Geldwäscherei noch der Terrorismusfinanzierung.

## **15. Datenschutzerklärung und Information über die Verarbeitung personenbezogener Daten**

- 15.1. Der Bauberechtigte (als Betroffener) nimmt 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, , zum Zwecke der Erfüllung und Abwicklung dieses Vertrages gemäß Artikel 6 Abs 1 lit b DS-GVO, durch die Österreichische Bundesforste AG, 3002 Purkersdorf, Pummerngasse 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.
- 15.2. 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), .
- 15.3. 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.
- 15.4. Der Betroffene hat das Recht, hinsichtlich sämtlicher über ihn verarbeitete personenbezogene Daten Auskunft zu verlangen und kann sich hierfür an die ÖBf AG als Verantwortliche wenden, wobei folgende E-Mailadresse empfohlen wird [datenschutz@bundesforste.at](mailto:datenschutz@bundesforste.at). Dem 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.

## **16. Vertragsausfertigung**

- 16.1. Der Bauberechtigte erhält die Urschrift, die Republik eine beglaubigte Kopie.

## 17. Aufsandungserklärung

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

### 17.1. Ob der EZ

17.1.1. die Teilung des Gst. Nr. in dieses sowie das Gst. Nr. ;

17.1.2. die Abschreibung des Gst. Nr. vom Gutsbestand unter Mitübertragung des bisherigen Eigentümerstandes.

17.2. Die Zuschreibung des Gst. Nr. zu einer für dieses Grundstück neu zu eröffnenden EZ.

17.3. Im Lastenblatt der für das Gst. Nr. neu eröffneten EZ die Einverleibung des Baurechtes bis an der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage.

17.4. Die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage bis und in dieser

17.4.1. im Eigentumsblatt die Einverleibung des Baurechtes für zur Gänze,

17.4.2. im Lastenblatt die Einverleibung des Vorkaufsrechtes für die Republik Österreich (Österreichische Bundesforste) gemäß Punkt sowie

17.4.3. die Einverleibung der Reallast zur Bezahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses von EUR für die Republik Österreich (Österreichische Bundesforste) gemäß Punkt

**Datum und Unterschriften**