

# **BAURECHTSVERTRAG**

abgeschlossen zwischen der

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

**Max Mustermann und Daniela Musterfrau** in der Folge kurz “Bauberechtigte” genannt:

## **1. Vertragsgegenstand**

- 1.1. Die ÖBf AG ist Eigentümerin des Grundstückes 100/12 im Ausmaß von 450 m<sup>2</sup> inneliegend in der Liegenschaft KG 12187 Mitterarnsdorf, Bezirksgericht Krems an der Donau.
- 1.2. Die ÖBf AG 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. Insbesondere wird hier auf den nicht bebaubaren Grüngürtel hingewiesen.
- 1.4. Der Vertragsgegenstand ist im beigehefteten Lageplan dargestellt.
- 1.5. Die ÖBf AG sind nachstehende Leitungseinbauten im Zeitpunkt der Baurechtseinräumung bekannt, die Bauberechtigten nehmen diese zur Kenntnis: 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 ÖBf AG 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 4.11.2022 im Verdachtsflächen und Altlastenkataster nicht auf.

## **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. 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 31.12.2123.
- 2.3. Die ÖBf AG 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 ÖBf AG 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 zurückstellen.
- 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

den Baurechtsnehmern zustehende 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 **Euro 1.854,--**.
- 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, Monat Juli 2024, wertgesichert. Die Anpassung (Erhöhung oder Reduzierung) erfolgt einmal jährlich mit Wirksamkeit zu Beginn eines jeden Vertragsjahres. Die erste Wertsicherung erfolgt mit 1.1.2026.
- 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 ÖBf AG vorgeschrieben, sind sie von den Bauberechtigten rückzusetzen; 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 € 35.000,00. Die Aufschließungskosten, welche bereits von den ÖBf AG vorfinanziert wurden, werden binnen drei Monate nach Vertragsbeginn zur Refundierung vorgeschrieben.

Da anlässlich der Bauplatzschaffung die rasche Bebauung der Bauplätze eine hohe Priorität aufwies, wird eine Vertragsstrafe in Höhe des dreifachen Jahresbaurechtszinses von der ÖBf AG an die Käuferin verrechnet, sollte nicht innerhalb von fünf Jahren ab

grundbücherlicher Durchführung dieses Baurechtsvertrages mit der Bebauung des Grundstückes begonnen werden.

#### **4. Kautio**

- 4.1. Die Bauberechtigten erlegen bei Vertragsabschluss eine Kautio in Höhe des zweifachen Jahresbaurechtszinses (wertgesichert mit dem VPI 2020 Basis Juli 2024) von EUR in Form einer Bankgarantie. Die Bankgarantie hat eine Laufzeit wie der Baurechtsvertrag aufzuweisen.
- 4.2. 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.
- 4.3. Für das Risiko eines allfällig notwendigen Abbruches eines noch nicht fertiggestellten Objektes erlegt der Bauberechtigte bei Vertragsbeginn eine zweite Bankgarantie in Höhe von Euro 120.000,--. Die Bankgarantie muss eine Laufzeit von 7 Jahren aufweisen – bei einer behördlich festgestellten Baufertigstellung des in Errichtung befindlichen Objektes kann die Bankgarantie vorzeitig von der ÖBf AG rückgestellt werden.

#### **5. Reallast**

- 5.1. Zur Sicherstellung ihrer Zahlungsverpflichtung räumen die Bauberechtigten für sich und ihre Rechtsnachfolger der ÖBf AG ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Bauzinses von wertgesichert ein. Die ÖBf AG 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 Baurechtsvertrages des Baurechts gestattet und nur dann, wenn derartige Befristungen mietrechtlich zulässigerweise vereinbart werden können. Darüberhinausgehende 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.
- 6.5. Die Bauberechtigten verpflichten sich binnen 3 Monaten nach Vertragsabschluss die Bauplatzerklärung für das Grundstück zu beantragen.

## **7. Vorkaufsrecht**

- 7.1. Die Bauberechtigten räumen der ÖBf AG 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 ÖBf AG 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 den 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 Baurechtsliegenschaft errichteten Gebäude. Die ÖBf AG nimmt diese Einräumung ausdrücklich an.

## **8. Lasten**

- 8.1. Der Vertragsgegenstand wird frei von Geldlasten und sonstigen bürgerlichen Lasten, nicht jedoch frei von außerbürgerlichen Lasten in den Besitz der Bauberechtigten übergeben. Die Republik erklärt weiters, dass ihr keine außerbürgerlichen Lasten, mit Ausnahme der in 9.2. angeführten, bekannt sind.

## **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, verpflichten 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 ÖBf AG, der Selbstberechnung, der Genehmigungsanträge, des Grundbuchsgesuches sowie der Grunderwerbsteuer und der Grundbucheintragungsgebühr.
- 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 Staatsbürger.

### **13. Vollmacht und Verbücherung**

13.1. Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen, in ihrem 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.

13.2. Die Verbücherung ist von den Bauberechtigten binnen eines Jahres ab beidseitiger Vertragsunterfertigung vorzunehmen.

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

14.1. Die Vertragspartner erklären, soweit in diesem Vertrage 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.

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

15.1. 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.

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, Gericht).

- 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. 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. Vertragsaufbereitung**

- 16.1. Die Bauberechtigten erhalten die Urschrift, die ÖBf AG 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 12187 Mitterarnsdorf nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

- 17.1. Ob der EZ die Abschreibung des Gst. vom Gutsbestand unter Mitübertragung des bisherigen Eigentümerstandes.
- 17.1.1. Die Zuschreibung des Gst. zu einer für dieses Grundstück neu zu eröffnenden EZ.
- 17.2. Im Lastenblatt der für das Gst. neu eröffneten EZ die Einverleibung des Baurechtes bis 31.10.2122 an der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage
- 17.3. Die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage bis 31.12.2123 und in dieser
- 17.3.1. im Eigentumsblatt die Einverleibung des Baurechtes für ,
- 17.3.2. im Lastenblatt die Einverleibung des Vorkaufsrechtes für die Österreichische Bundesforste AG gemäß Punkt 7. sowie
- 17.3.3. die Einverleibung der Reallast zur Bezahlung des wertgesicherten jährlichen Bauzinses von für die Österreichische Bundesforste AG, FN 154148p, gemäß Punkt 5.1.

Datum und Unterschriften