



Fachabteilung 13 B

➔ **Bau- und Raumordnung,
Energieberatung**

Raumordnung

Bearbeiter: HR Dr. Fischer
Tel.: (0316) 877-4195
Fax: (0316) 877-2673
E-Mail: fa13b@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: FA13B – 10.00 5 – 05/27 Bezug:

Graz, am 08.02.2005

Ggst.: Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik
§§ 26, 26a – c des Stmk. ROG 1974
idgF. LGBl.Nr. 20/2003,
empfehlende Erläuterungen

ERLASS

Die 13. Novelle zum Steierm. Raumordnungsgesetz LGBl 20/2003 ist seit 25.3.03 rechtswirksam. Im Interesse einer steiermarkweiten einheitlichen Handhabung der neu geschaffenen Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik durch die Gemeinden wird nachstehende Rechtsanleitung gegeben:

1. § 26 ROG Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Jede Gemeinde hat Maßnahmen oder Festlegungen nach § 26a (privatwirtschaftliche Maßnahmen) und/oder § 26b (Bebauungsfrist) und/oder § 26c (Vorbehaltsflächen) im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele entsprechend dem zu erwartenden Bedarf zu treffen. §26 stellt eine Verpflichtung zur Bodenpolitik dar und gibt den Gemeinden die rechtliche Möglichkeit zum Handeln. Bereits bei der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes hat die Gemeinde die Grundlagen für die nachfolgenden Baulandmobilisierungsmaßnahmen zu treffen, da das Siedlungsleitbild darauf abzustimmen ist.

Baulandmobilisierungsmaßnahmen betreffen alle Kategorien von unbebautem Bauland.
Sie betreffen daher ausschließlich nicht bebaute Grundstücke.

Ein Grundstück ist dann als bebaut anzusehen, wenn auf diesem zumindest der Rohbau eines baubehördlich bewilligten Gebäudes fertig gestellt wurde (unabhängig vom Grad der Bebauung; bauliche Anlagen, die kein Gebäude darstellen z.B. Carport, Bunker und dgl., technische Infrastruktur, wie z.B. Trafostationen und bewilligungsfreie Nebengebäude, wie Bau- oder Gartenhütten stellen keine Bebauung im Sinne des § 26 dar). Industrie- und Gewerbegrundstücke, welche unbebaut, aber industriell oder gewerblich genutzt sind (z.B. Holzlagerplatz, Parkplatz für Gasthöfe und Handelsbetriebe u. dgl.) und im funktionellen Zusammenhang mit einem Betrieb stehen unterliegen nicht der Baulandmobilisierung, da eine widmungsgemäße Nutzung vorliegt.

Wenn im Zuge eines Revisionsverfahrens unbebaute Dorfgebietsflächen, welche größer als 3000 m² sind, für die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes benötigt werden, ist unter Umständen eine teilweise Freilandrückführung in Erwägung zu ziehen. Dabei können im Plan durchaus auch "Baulandlücken" entstehen. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung eines Grundstückes führt nicht dazu, dass diese Flächen von vornherein von der Verpflichtung zur Baulandmobilisierung ausgenommen werden. Im Unterschied zur gewerblichen Nutzung eines Grundstückes ist für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung nämlich grundsätzlich keine Baulandausweisung erforderlich, da im Freiland erforderliche Bauwerke errichtet werden dürfen.

Neuausweisungen von unbebauten Dorfgebieten im Zuge einer zwischenzeitigen Änderung erfordern jedenfalls zwingend Baulandmobilisierungsmaßnahmen nach § 26.

Voraussetzung für die Anwendung des § 26 ist eine umfassende Bestandsaufnahme in Wort und Plan (z.B. Deckpläne in Kombination mit dem bisherigen Baulandreservenplan) und Dokumentation im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan. Eine genaue Bestandsaufnahme ist auch deswegen notwendig, da die mit § 26 verbundenen Eingriffe in Privatinteressen eine genaue Kenntnis aller Umstände unter Beachtung der Gleichbehandlung aller Grundeigentümer in vergleichbaren Verhältnissen erfordern. Dabei ist das Augenmerk auf zentral gelegene und gut erschlossene Grundstücke zu legen.

Generell ist bei jeder zwischenzeitigen Änderung des Flächenwidmungsplanes, also auch bei sog. kleinen Änderungen, eine Baulandmobilisierungsmaßnahme nach § 26 a oder c leg.cit. anzuwenden.

Das bedeutet, dass beispielsweise auch bei unbebauten Grundstücken bei einer Änderung der Baulandkategorie, einer wesentlichen Anhebung der Bebauungsdichte oder bei der Anpassung einer Baugebietskategorie an die aktuelle Rechtslage (Stichwort: neue Verkaufsflächenobergrenzen für Handelsbetriebe) Mobilisierungsmaßnahmen umzusetzen sind.

Für Grundstücke, die im Besitz einer Gebietskörperschaft sind, wird ein erhöhtes öffentliches Interesse hinsichtlich einer bestimmten Nutzung angenommen, sodass Mobilisierungsmaßnahmen nicht zwingend vorzunehmen sind. Bei Weiterverkauf dieser Grundflächen sind jedoch verbindliche Konsumierungsfristen zu vereinbaren.

2. § 26a Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Die bisherige Erfahrung hat gezeigt, dass die besten Steuerungsmöglichkeiten für die Mobilisierung von Bauland durch Vereinbarungen nach § 26a gegeben sind, sodass dieses Instrument für sämtliche Neuausweisungen von Bauland – auch im Zuge von Revisionsverfahren – angewendet werden sollte.

Der Abschluss einer Vereinbarung ist für Grundstücke jeglicher Größe gesetzlich möglich.

§ 26a-Vereinbarungen sind für alle Arten von Bauland möglich.

Mobilisierung mit Eigenbedarf:

Bei jeder Anwendung des § 26 a leg. cit. ist grundsätzlich der nachweisliche Eigenbedarf zu berücksichtigen (im Rahmen der Revision - 10 Jahre).

Für den Nachweis des Eigenbedarfes im Zuge der Revision hat sich in der Praxis die Verwendung eines Formulars mit der Angabe der Grundstücksnummer, der Größe des Grundstückes (Achtung: ortsübliche Grundstücksgröße bzw. Vorgaben des Repro beachten), des Namens des Antragstellers, des Namens und des Geburtsdatums der Person für die Eigenbedarf angemeldet wird und einer Erklärung, das Baugrundstück innerhalb einer bestimmten Frist zu konsumieren als zweckmäßig erwiesen.

Um die dem § 26 leg.cit zugrunde liegende Zielsetzung einer möglichst kurzfristigen Konsumation von Bauland im Rahmen von zwischenzeitlichen Änderungen nicht zu unterlaufen, ist ein behaupteter Eigenbedarf über eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde abzusichern. In diese Vereinbarung sind die konkreten Flächen und die dafür namhaft zu machenden Bauwerber aufzunehmen. Für die Rohbaufertigstellung ist eine Frist festzulegen, welche bei zwischenzeitigen Änderungen die Dauer einer Revisionsperiode jedenfalls deutlich unterschreiten sollte. Dabei wird ein Zeitrahmen von 3 Jahren empfohlen. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufes sind bereits in der Vereinbarung Sanktionsfolgen festzulegen. Dabei kann es sich um das Recht der entschädigungslosen

Freilandrückführung, um die Festsetzung einer Pönale oder um eine auf Dritte übertragbare Option auf Grundstückserwerb oder ähnliches handeln.

Mobilisierung ohne Eigenbedarf:

Liegt kein Eigenbedarf vor ist eine Baulandmobilisierungsvereinbarung jedenfalls zu treffen. Diese Baulandmobilisierungsvereinbarung soll sowohl die Interessen der Gemeinde, als auch des Grundeigentümers bestmöglich berücksichtigen. Deshalb kann z.B. vereinbart werden, dass der Grundeigentümer ein Grundstück zunächst innerhalb einer kurzen Frist (Empfehlung bei zwischenzeitlichen Änderungen maximal 3 Jahre) selbst verwertet, ein allfälliger Erwerber ist jedoch verpflichtet innerhalb einer bestimmten Frist einen Rohbau herzustellen. Nach dieser Frist hat die Gemeinde das Recht das Grundstück zu erwerben oder einen Erwerber namhaft zu machen, wobei der wertgesicherte Quadratmeterpreis bereits fixiert sein sollte. Vereinbar ist aber auch, dass anstelle der Optionseinräumung an die Gemeinde der Grundeigentümer nach der zuvor genannten Frist sich verpflichtet ein Pönale (empfohlen € 1,-- pro qm²/Jahr) bis zu einer Rohbaufertigstellung zu bezahlen. Die Gemeinde verpflichtet sich diese Pönale im Sinne des § 26b Abs. 3 zu verwenden.

Optionsverträge auf Erwerb sollten gegebenenfalls von einem Notar oder Anwalt verfasst werden, sie sind die entscheidende Grundlage für einen späteren Kauf. Auf die grundsätzliche Hilfestellung der Fachabteilung 13B für die Errichtung von Vereinbarungen gem. § 26a darf nochmals hingewiesen werden.

Für einen Optionsvertrag auf Erwerb wären folgende rechtliche Inhalte zu berücksichtigen:

- a) In der Präambel muss das Motiv der Option, die Verwendung der Grundstücke entsprechend der beabsichtigten Flächenwidmung innerhalb einer festgesetzten Frist, als Vertragsgrundlage dargelegt werden
- b) bestimmte Fläche
- c) bestimmter bzw. bestimmbarer Preis (mit Wertsicherung)
- d) bestimmte Optionszeit (z.B. 31.12.2009)
- e) Zusicherung der bürgerlichen und außerbürgerlichen Lastenfreiheit durch Mitfertigung der Buchberechtigten sowie Freiheit von Sondermüll u.ä., ausgenommen Dienstbarkeiten, die der Ver- und Entsorgung bzw. als Wegedienstbarkeiten dienen.
- f) Unwiderruflichkeit der Option
- g) Vertragsbindung auch für Universalrechtsnachfolger bzw. Ausübung der Option durch einen namhaft zu machenden Dritten

- h) Sicherstellung des „Kaufschillings“ durch den vertragserrichtenden Notar bzw. Anwalt in Form von Treuhandkonto oder Bankgarantie
- i) Verpflichtung zur Fertigung der erforderlichen Rangordnungsbeschlüsse der beabsichtigten Veräußerung
- j) Regelung der Kosten der Errichtung der Option und damit verbundener allfälliger Steuern, Gebühren und Abgaben
- k) Sicherstellung der Bebauung innerhalb einer festzulegenden Frist bei einer Übertragung an Dritte.
- l) Vorbehalt, dass sowohl der Abschluss des Optionsvertrages als auch die Ausübung des Optionsrechtes durch die Gemeinde oder einem von ihr namhaft zu machenden Dritten der noch nicht vorliegenden Genehmigung des Gemeinderates bedarf.

§ 26a-Vereinbarungen sollten schon im Zuge der Einleitung eines Flächenwidmungsänderungsverfahrens abgeschlossen werden und haben zum Zeitpunkt der aufsichtsbehördlichen Prüfung bzw. Genehmigung Bestandteil des Erläuterungsberichtes zu sein.

Für die Prüfung der Vereinbarungen sind nachfolgende Beilagen anzuschließen:

- Aktueller Katasterplanausschnitt mit gekennzeichneteter Grundstücksfläche und aktueller Grundbuchsauszug.
- Kopie von eventuellen Löschungsbewilligungen und Lastenfreistellungen, sofern grundbücherlich noch nicht durchgeführt.

3. § 26b Bebauungsfrist

Die Festlegung einer Bebauungsfrist ist nur im Rahmen einer Revision des Flächenwidmungsplanes möglich.

Die im Gesetz genannte „Planungsperiode“ umfasst einen Zeitraum von mindestens 5 und maximal 7 Jahren. Die Frist ist im Wortlaut exakt festzulegen.

§ 26b gilt für alle Kategorien von Bauland, sowohl für vollwertiges Bauland als auch für Aufschließungsgebiete ohne Berücksichtigung eines allfälligen Eigenbedarfs. Bei Aufschließungsgebieten wird die Festlegung der Bebauungsfrist erst nach Erreichung der vollen Erschließung oder/und nach Erlassung von Bebauungsplaninstrumenten im Sinne einer zeitlichen Zonierung erfolgen dürfen. Zu

beachten ist, ob die Aufschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde, den Grundeigentümer oder Dritte durchzuführen sind.

Ein Fristbeginn ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes wird nur in solchen Ausnahmefällen möglich sein, in denen ausschließlich der Grundstückseigentümer für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich ist (eine entsprechende Festlegung im Verordnungswortlaut und ausreichende Erläuterungen sind erforderlich).

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan sind die Rechtsfolgen eines fruchtlosen Fristablaufes festzulegen und ausreichend zu begründen. Eine entschädigungslose Rückwidmung ins Freiland wird wohl dort Platz greifen, wo in nicht zentraler Lage Baugebiete ans bisherige Freiland angrenzen und keine bevorzugte Siedlungsentwicklung andere Maßnahmen erfordert. Eine Sondernutzung wird ausnahmsweise dort von einer Gemeinde gewählt werden können, wo die Ausweisung einer Parkfläche, Sportfläche etc. im öffentlichen Interesse liegt. Eine Investitionsabgabe werden Gemeinden im Regelfalle dort festlegen (müssen), wo in zentraler Lage gut erschlossenes Bauland gegeben ist und ein dringender Baulandbedarf der Gemeinde vorliegt.

Für alle Grundflächen unter 3.000 m² darf keine Bebauungsfrist nach § 26b festgelegt werden (ausgenommen z.B. mehrere Grundstücke kleiner als 3.000 m², welche alle zumindest punktförmig aneinander stoßen und in Summe mehr als 3.000 m² ergeben und im Besitz eines Eigentümers sind). Mehrere Miteigentümer sind als ein Eigentümer im Sinne der Gesetzesstelle zu interpretieren, wenn bei sämtlichen Grundstücken dieselben Personen Eigentümer sind.

4. § 26c Vorbehaltsflächen

§ 26c Abs. 2 ist nur bei besonderen Standortvoraussetzungen wählbar, wenn das Planungsziel der Durchsetzung einer speziellen Form der Wohngebietsnutzung innerhalb einer Wohnbaulandkategorie (Geschoßbau) im öffentlichen Interesse sichergestellt werden oder das Planungsziel der Flächenvorsorge für bedeutende Industrie- und Gewerbestandorte dienen soll. Eine Festlegung ist im Zuge von Flächenwidmungsplanänderungen und Revisionen möglich.

Die diesbezüglichen Eignungsvoraussetzungen sind im Erläuterungsbericht nachvollziehbar darzulegen.

Abschließend darf nochmals auf die Hilfestellung der Fachabteilung 13B bei der Erstellung von Vereinbarungen im Sinne des § 26a aufmerksam gemacht werden. Da sich übliche Formulierungen wiederholen, dürfen auch zwei diesbezügliche Beispiele (Option auf Erwerb, Eigenbedarf) diesem Erlass angefügt werden.

Aufgrund des heutigen Erlasses ist der Erlass vom 12.01.2004 (GZ: FA13A-10.00 5-03/20) gegenstandslos.

Für die Steiermärkische Landesregierung:

Der Leiter der Fachabteilung:

HR Dr. Werner Fischer

Ergeht an:

- 1.) Alle Gemeinden der Steiermark,
- 2.) die Landeshauptstadt Graz, z.Hdn. des Magistrates Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 8020 Graz,
- 3.) die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Schönaugasse 7/1, 8010 Graz,
mit dem Ersuchen um Verständigung der mit Raumplanung befassten Ziviltechniker in Steiermark und Kärnten
- 4.) die Wirtschaftskammer Steiermark, Körblergasse 111-113, 8010 Graz
mit dem Ersuchen um Verständigung der mit Raumplanung befassten technischen Büros in der Steiermark
- 4.) die Bezirkshauptmannschaft 8600 Bruck/Mur,
- 5.) die Bezirkshauptmannschaft 8530 Deutschlandsberg,
- 6.) die Bezirkshauptmannschaft 8330 Feldbach,
- 7.) die Bezirkshauptmannschaft 8280 Fürstenfeld,
- 8.) die Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung, Bahnhofgürtel 85, 8020 Graz,
- 9.) die Bezirkshauptmannschaft 8230 Hartberg,
- 10.) die Bezirkshauptmannschaft 8750 Judenburg,
- 11.) die Bezirkshauptmannschaft 8720 Knittelfeld,
- 12.) die Bezirkshauptmannschaft 8430 Leibnitz,
- 13.) die Bezirkshauptmannschaft 8700 Leoben,
- 14.) die Bezirkshauptmannschaft 8940 Liezen,

- 15.) die Politische Expositur der Bezirkshauptmannschaft Liezen, 8990 Bad Aussee,
- 16.) die Politische Expositur der Bezirkshauptmannschaft Liezen, 8962 Gröbming,
- 17.) die Bezirkshauptmannschaft 8850 Murau,
- 18.) die Bezirkshauptmannschaft 8680 Mürzzuschlag,
- 19.) die Bezirkshauptmannschaft 8490 Bad Radkersburg,
- 20.) die Bezirkshauptmannschaft 8570 Voitsberg,
- 21.) die Bezirkshauptmannschaft 8160 Weiz,
- 22.) die Abteilung 16, Stempfergasse 7, 8010 Graz,
- 23.) das Büro Landeshauptmannstellvertreter Dipl.-Ing. Leopold Schögggl, 8010 Graz-Landhaus,
zur Kenntnis,
- 24.) die FA1A (Organisation) - Erlasssammlung, Burgring 4, 8010 Graz, zur Kenntnis (*2-fach*).

Stand: 08.02.2005

E N T W U R F

P r ä a m b e l

Gem. § 26 ROG 1974 idgF. hat jede Gemeinde Maßnahmen oder Festlegungen im Sinne der § 26a, b oder c im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele zu treffen. Zum Zweck der Beschaffung von Bauland wird ggst. Anbot durch den Grundeigentümer gelegt.

A n b o t

I.

Herr/Frau, geb. am, wohnhaft in, im Folgenden kurz Anbotleger genannt, ist bürgerlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ, KG, BG, zu welcher u.a. das Gst.Nr. im unverbürgten Flächenausmaß von m² gehört.

II.

Dieses Grundstück ist gem. dem beiliegenden Grundbuchsauszug vom (Beilage A) belastet, wobei der Anbotleger erklärt, dass dieser Grundbuchsauszug zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Angebotes nach wie vor aktuell ist.

III.

Der Anbotleger bietet der Gemeinde, p.A., im Folgenden kurz Anbotnehmer genannt, oder einen von ihr namhaft zu machenden Dritten an, jene Teile des Grundstückes Nr., KG wie sie im beiliegenden Lageplan (Beilage B), der einen integrierenden Bestandteil dieses Optionsvertrages bildet, mit 1 (..... m²), 2 (.....m²), 3 (..... m²), 4 (..... m²) und 5 (..... m²), somit im unverbürgten Gesamtlächenausmaß von m² im Ganzen oder in Teilabschnitten, insgesamt max. im Ausmaß von m² um einen m²-Preis von € (in Worten:) wertgesichert nach dem vom österreichischen statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2000 (VP 2000) käuflich erwerben zu können. Ausgangsbasis ist die für den Monat verlautbarte Indexzahl.

IV.

Eine allfällige Veräußerung erfolgt frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, Bestand oder sonstigen Rechten Dritten, frei von Sondermüll und dgl., insbesondere von Altlasten im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes. Hinsichtlich der Lastenfreistellung der zu CLNr. 1a eingetragene Dienstbarkeit „Gehen und Fahren“ über Gst.Nr. bzw. der zu CLNr. 3a einverleibten Dienstbarkeit der Wasserleitung über Gst.Nr. erklärt der Anbotleger, dass diese Dienstbarkeit nicht den anbotsgegenständlichen Teil des Grundstückes Nr. betreffen und er für die lastenfreie Abschreibung Sorge trägt. Hinsichtlich des zu CLNr. 15a einverleibten Wohnungsrechtes für, geb. und, geb. sowie des zu CLNr. 16a einverleibten Ausgedinges für, geb. und, geb. ist festzuhalten, dass Herr/Frau am verstorben ist. Das Verlassverfahren ist nach Angaben des Optionsgebers abgeschlossen. Herr/Frau stimmt einer lastenfreien Veräußerung der anbotsgegenständlichen Grundstücksteile zu und hat deshalb dieses Anbot bereits mitgefertigt. Eine grundbuchsfähige Urkunde wird über Begehren des Anbotnehmers im Falle des Zustandekommens des Kaufvertrages jederzeit gefertigt.

V.

Mit diesem Anbot bleibt der Anbotleger bis im Wort. Bis dahin müsste das Anbot schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes an den Anbotleger an die ob genannte Adresse angenommen werden. Dieses Anbot ist unwiderruflich und geht auf allfällige Rechtsnachfolger über.

Die Annahme des Angebotes ist dann rechtzeitig erfolgt, wenn bis zum die Annahmeerklärung zur Post gegeben wird (Poststempel).

Solange die Gemeinde oder ein von ihr namhaft gemachter Dritter das Optionsrecht hinsichtlich eines bestimmten Bauplatzes noch nicht angenommen hat, besteht seitens des Optionsgebers das Recht, das Baugrundstück selbstständig und ohne Preisfestlegung zu verkaufen. In diesem Fall hat jedoch der Optionsgeber dafür Sorge zu tragen, dass binnen 3 Jahren nach Kaufvertragsabschluss auf den veräußerten Bauplatz ein der Widmung entsprechender Wohnhausrohbau fertiggestellt ist; widrigenfalls ist der Optionsgeber verpflichtet bis zu dieser Fertigstellung hinsichtlich dieses Bauplatzes € 1,- / m² des Baugrundstückes und pro Jahr an die Gemeinde zu bezahlen.

VI.

Während der Laufzeit des Angebotes ist es dem Anbotnehmer gestattet auf seine Kosten Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren durchzuführen und berücksichtigt der Optionspreis bereits die Ausweisung der anbotsgegenständlichen Grundstücksteile als Bauland.

Dem Anbotnehmer ist es auch gestattet auf seine Kosten gewerbe-, wasser-, bau- oder sonstige verwaltungsbehördliche Verfahren vorzunehmen bzw. durchführen zu lassen, die dem Zwecke der Optionseinräumung entsprechen. Erforderliche Unterschriften werden über Begehren des Anbotnehmers jederzeit geleistet.

VII.

Ausdrücklich wird festgehalten, dass dem vereinbarten Kaufpreis umfangreiche Überlegungen über den Wert von Leistung und Gegenleistung vorausgegangen sind.

VIII.

Festgehalten wird, dass sowohl der Abschluss des Optionsvertrages als auch die Ausübung des Optionsrechtes je eines gesonderten Gemeinderatsbeschlusses bedarf. Eine Befassung des Gemeinderates erfolgt erst bei Bedarf, jedoch innerhalb der Optionszeit.

IX.

Im Falle der Annahme des Angebotes ist unverzüglich auf Kosten des Käufers ein Kaufvertrag durch einen von der Gemeinde schriftlich namhaft zu machenden Anwalt oder Notar zu errichten. Für die Sicherstellung des „Kaufschillings“ ist dahingehend Sorge zu tragen, als zum Zeitpunkt der Optionsausübung der kaufvertragserrichtende Anwalt oder Notar als Treuhänder im Besitze einer Bankgarantie über den gesamten Kaufschilling samt Wertsicherung der Grunderwerbssteuer sein muss oder dieser Betrag auf einem Treuhandkonto des Anwalts bzw. Notars erlegt sein muss. Bei der Optionsausübung muss gleichzeitig die Bestätigung des Treuhänders über das Vorhandensein obiger Bankgarantie oder des Gelderlages auf dem Treuhandkonto vorgelegt werden. Der Kaufschilling ist binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages und rechtskräftiger grundverkehrsbehördlicher Genehmigung sowie allenfalls anderer notwendiger behördlicher Genehmigungen auf ein vom Verkäufer schriftlich namhaft zu machendes Konto zu überweisen. Der Optionsvertrag wurde vom Anbotnehmer verfasst und fallen hiefür keine Kosten an. Allfällige Gebühren, Abgaben und Steuern trägt der Anbotnehmer.

X.

Anträge auf Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung während der Optionszeit werden in grundbuchsfähiger Form über Begehren des Anbotnehmers jeweils unverzüglich unterfertigt, die jeweilige Originalbeschluss-Ausfertigung erhält der Anbotnehmer bzw. sein Rechtsvertreter.

....., am

Beilage A) Grundbuchsauszug
Beilage B) Katasterplan

Stand: 08.02.2005

Beispiel – EIGENBEDARF

P r ä a m b e l

Gem. § 26 ROG 1974 idgF. hat jede Gemeinde Maßnahmen oder Festlegungen im Sinne der § 26a, b oder c im Flächenwidmungsplan zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele zu treffen. Zum Zweck der Beschaffung von Bauland wird ggst. Vereinbarung geschlossen:

I.

Herr, geb. am und Frau, geb. am, beide wohnhaft in, sind bürgerliche je Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ, KG, zu welcher u.a. das Gst.Nr. gehört.

II.

..... haben 5 Kinder, wovon 3 Kinder, und zwar, geb. am,, geb. am und, geb. am unmittelbar zu bauen beabsichtigen. Die Kinder, geb. am und, geb. am haben sich noch nicht fix zum Bau entschlossen. Für 3 Kinder ist damit unmittelbarer Eigenbedarf gegeben.

III.

Vom Grundstück soll eine Fläche von ca. 4000 m², wie sie im beiliegenden Lageplan (A) rot umrandet dargestellt ist, im Flächenwidmungsplan-Änderungs-Verfahren als Aufschließungsgebiet – Dorfgebiet ausgewiesen werden. Als Aufschließungserfordernisse werden von der Gemeinde die Herstellung einer Zufahrt und die Kanalisation genannt, wobei die Zufahrt seitens der Grundeigentümer hergestellt wird, die Kanalisation seitens der Gemeinde lt. rechtskräftigem Gemeindeabwasserplan im Herbst 2005 hergestellt wird. Auf diesen rd. 4000 m² werden 4 Bauplätze ausgemessen.

IV.

Die Grundeigentümer,, verpflichten sich für den Fall, dass bis keine Bebauung im Sinne einer Rohbaufertigstellung auf jeder einzelnen dieser 4 zu vermessenden Parzellen durchgeführt wurde, für diese Parzelle (rd. 1000 m²) der Gemeinde als Pönale jährlich € 1,-- pro m² bis zum Zeitpunkt der Rohbaufertigstellung (Bescheid) zu leisten. Im Falle einer Veräußerung des Grundstückes ist diese Verpflichtung auf jeweilige Erwerber zu überbinden, dessen ungeachtet haften jedoch zu ungeteilten Hand für dieses Pönale weiter.

Für die Gemeinde, am

Die Grundeigentümer