



## **VERGABERICHTLINIEN GEMEINDE KAUNERTAL SIEDLUNGSGEBIET BÖDELE**

### **1. ALLGEMEINES**

Die Gemeinde Kaunertal beabsichtigt im Bereich Bödele ein Siedlungsgebiet mit 12 Bauplätzen zu errichten. Auf den Grundstücken mit Grundflächen zwischen 330 m<sup>2</sup> und 428 m<sup>2</sup> sind Häuser in verdichteter Bauweise und einheitlicher Bebauung gemäß einem, vom Gemeinderat genehmigten Bebauungsplan, vorgesehen. Das Wohnhaus hat dem Käufer ausschließlich zu Wohnzwecken und zur Begründung seines Hauptwohnsitzes zu dienen. Auszuschließen ist jede Dauervermietung an Gäste als Freizeit-Hauptwohnsitz. Ein Erwerb zu spekulativen Zwecken oder als bloße Kapitalanlage wird ausgeschlossen.

Unter Hauptwohnsitz ist jener im Sinne des Art. 6 Abs.3 B-VG zu verstehen.

Der Käufer verpflichtet sich, mit dem Bau des Wohnhauses binnen 2 Jahren nach allseitiger Unterfertigung des Vertrages zu beginnen. Er hat den Bau fortzuführen, dass binnen 4 Jahren nach allseitiger Unterfertigung des Vertrages das Wohnhaus bezugsfertig und spätestens nach einem weiteren Jahr (5 Jahre ab Vertragsunterfertigung) die Fassade fertig gestellt sein muss.

Hinsichtlich der Gestaltung des Wohnhauses hat der Käufer die Bebauungspläne und örtlichen Bauvorschriften, welche von der Gemeinde Kaunertal noch erlassen werden, genauestens einzuhalten.

Die Ansuchen um Erwerb sind beim Gemeindeamt in schriftlicher Form einzubringen und werden laufend in der Reihenfolge ihres zeitlichen Einlangens behandelt. Bei der Antragsstellung ist der aktive Bedarf zu formulieren und durch den Antragssteller zu begründen.

### **2. VERGABE**

#### **2.1. Kriterien für die Aufnahme in den Kreis der Interessenten:**

- a) Personen, die seit mindestens 10 Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben oder ihren Hauptwohnsitz früher mindestens während eines Zeitraumes von durchgehend 15 Jahren in der Gemeinde hatten und nach Errichtung des Wohnobjektes ihren Hauptwohnsitz wieder in die Gemeinde verlegen werden.
- b) Glaubhaftmachung, dass der Bauplatz zur Befriedigung des Wohnbedarfs nötig ist.
- c) Aufnahmewerber können nur Personen sein, die österreichische Staatsbürger oder Unionsbürger sind.
- d) Mit der Antragsstellung bei der Gemeinde ist gleichzeitig die Finanzierung des Grundstückes im Vorhinein durch eine Finanzierungszusage einer inländischen Bank nachzuweisen.

#### **2.2 Kriterien für die Reihung von konkurrierenden Bewerber/innen:**

Die Bauplatzzuweisung innerhalb der jeweiligen Tranche erfolgt bei Vorliegen von gleichen Kriterien zweier oder mehrerer Interessenten jeweils nach dem zeitlichen Einlangen des Ansuchens. Die Grundstücke werden nach den genannten Kriterien ausschließlich seitens des Gemeinderates in Abstimmung mit dem Bauausschuss nach der Nummerierung der Bauplätze vergeben.

Dabei ist zu beachten, dass Bürgermeister, Vizebürgermeister, Bauausschussobmann usw. keine Grundstücke ohne Genehmigung des Gemeinderates zusagen bzw. vergeben können.

## 2.3 Kaufpreis

Der Grundstückspreis ist mit 80,-- Euro pro m<sup>2</sup> festgelegt. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass noch vorzuschreibende Erschließungskosten (Erschließungskostenbeitrag gemäß Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz, Wasseranschlussgebühr, Kanalanschlussgebühr) nicht im Kaufpreis enthalten sind. Sämtliche anfallenden Gebühren und Kosten, welche mit der Erstellung des Kaufvertrages verbunden sind vom Käufer zu tragen. Dazu zählen insbesondere die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr im Grundbuch, die Vertragserrichtungskosten in Höhe von € 1.500,00 zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen (Eingabegebühr im Grundbuch, Grundbuchsauszüge etc.). Die Immobilienertragsteuer, sowie die Vermessungskosten trägt die Gemeinde. Diesbezüglich wird festgehalten, dass die Vertragserrichtung durch das Notariat Platter + Partner erfolgen muss.

Der Gesamtkaufpreis ist nach allseitiger Vertragsunterfertigung zur Zahlung an den bestellten Treuhänder Notar Mag. Oskar Platter auf das Treuhandkonto bei der Notartreuhandbank fällig.

## 3. BESONDERE VERTRAGSBESTIMMUNGEN:

Die Käuferseite nimmt folgende besonderen Vertragsbestimmungen zur Kenntnis und verpflichtet sich zur Einräumung der nachstehenden Rechte an die Gemeinde Kaunertal.

### **I. VORKAUFSRECHT GEMÄß §§ 1072 ff ABGB**

- I.1** Die Käuferseite räumt der Gemeinde Kaunertal hinsichtlich des Kaufobjektes auf die Dauer von 25 Jahren ab allseitiger Unterfertigung dieses Kaufvertrages das Vorkaufsrecht – ausgedehnt auf alle entgeltlichen und unentgeltlichen Veräußerungsarten – ein. Dieses Vorkaufsrecht bezieht sich auf das Kaufobjekt samt allenfalls darauf erstellten Bauwerken nach Maßgabe des gegenständlichen Vertragspunktes:
- a. Die Frist für die Einlösung dieses Vorkaufsrechtes wird auf 3 Monate verlängert.
  - b. Als Einlösungspreis für Grund und Boden gilt der in diesem Vertrag angeführte Kaufpreis, somit € .... Eine Verzinsung des Kaufpreises erfolgt nicht. Der Kaufpreis ist jedoch auf der Grundlage des Verbraucherindex 2010 bzw. des an dessen Stelle tretenden Index wertbeständig zu erhalten. Auszugehen ist von der Indexzahl des Monats der allseitigen Unterfertigung des Vertrages im Vergleich zum Monat der Ausübung des Vorkaufsrechtes.
  - c. Als Vorkaufspreis für die auf dem Kaufobjekt allenfalls errichteten Gebäude und Bauwerke gilt für alle Fälle der entgeltlichen und unentgeltlichen Veräußerung – mangels anderer Einigung – der von einem gerichtlich beeedeten Sachverständigen festgestellte Verkehrswert. Kann eine Einigung über die Person des Sachverständigen nicht erzielt werden, so bestimmt der Vorsteher des Bezirksgerichtes Landeck die Person des Sachverständigen. Die Kosten dieser Verkehrswertschätzung hat der Vorkaufsbetastete zur Gänze zu tragen.
  - d. Ausgenommen von dieser Verfügungsbeschränkung sind Veräußerungen an Ehegatten oder direkte Nachkommen der Käuferseite. Es bedarf somit bei entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragungen innerhalb dieses Personenkreises keiner Zustimmung der Gemeinde Kaunertal. Die jeweiligen Rechtsnachfolger sind jedoch zu verpflichten, der Gemeinde Kaunertal wiederum ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe der vorangeführten Bestimmungen neu einzuräumen. Die Frist von 25 Jahren beginnt nicht neu zu laufen, sondern ist auf die Restlaufzeit seit Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages zu vereinbaren.
  - e. Dieses Vorkaufsrecht ist grundbücherlich sicherzustellen.
  - f. Der Nachweis, dass der Vorkaufsfall ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, kann gemäß den Bestimmungen der §§ 83 ff Notariatsordnung erfolgen, insbesondere kann der Vorkaufsberechtigte auch aufgefordert werden, von seinem ihm eingeräumten Recht innerhalb der in der Erklärung angeführten Frist wirksam nur gegenüber dem die Bekanntmachung beurkundenden Notar Gebrauch zu machen.
- I.2** Die Gemeinde Kaunertal nimmt diese Rechtseinräumung an.

## **II. WIEDERKAUFSRECHT GEMÄß §§ 1068 ff ABGB**

- II.1** Die Käuferseite räumt der Verkäuferseite hinsichtlich des Kaufobjektes weiters ein Wiederkaufsrecht für den Fall, dass:
- a. die Käuferseite mit dem Bau der geplanten Baulichkeit nicht innerhalb von 2 Jahren nach allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages begonnen hat,
  - b. die Käuferseite nicht innerhalb von 4 Jahren nach allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages die geplante Baulichkeit auf der Kaufliegenschaft bezugsfertig ausgeführt hat
  - c. die Käuferseite innerhalb von 10 Jahren nach Bezug des Kaufgegenstandes (Meldung bei der Gemeinde) seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Kaunertal dauerhaft (mindestens ein Zeitraum von einem Jahr) aufgibt.
- II.2** Bei der Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes hat die Gemeinde Kaunertal für den Grund und Boden den in diesem Kaufvertrag angeführten Kaufpreis ohne Wertsicherung und ohne Verzinsung zu bezahlen. Für den Ersatz der Kosten der Baulichkeiten gilt die gleiche Wertermittlung wie unter Punkt I - Vorkaufsrecht.
- II.3** Dieses Wiederkaufsrecht ist gemäß § 1068 ff ABGB grundbücherlich sicherzustellen. Es erlischt jedenfalls, wenn von der Käuferseite die vorgenannten Punkt II.1.a und II.1.b und II.1.c angeführten Bedingungen ordnungsgemäß erfüllt sind.
- II.4** Sämtliche Kosten der Rückübertragung, insbesondere die Kosten einer allfälligen Verkehrswertschätzung, die Kosten der Errichtung der Rückübertragungsurkunde bis zur grundbücherlichen Durchführung einschließlich aller Verkehrssteuern und Gerichtsgebühren hat die Käuferseite zu bezahlen.
- II.5** Die Gemeinde Kaunertal erklärt die Annahme vorstehender Rechtseinräumung.
- II.6** Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis:
- a. Die Verkäuferseite im Falle einer exekutiven Verwertung (Versteigerung) nach den Bestimmungen der Insolvenzordnung dem Verfahren beizuziehen ist und zu diesem Zeitpunkt der Wiederkaufsfall als ausgelöst gilt; der Wiederkaufsberechtigte hat in diesem Fall sein Recht bei sonstigem Ausschluss innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Verständigung auszuüben und
  - b. später eingetragene Pfandrechte dem Wiederkaufsrecht im Range vorgehen und dass der Wiederkaufsberechtigte die Liegenschaft – mangels anderer Einigung mit den Pfandgläubigern – nur gegen Übernahme dieser Pfandrechte erwerben kann.

## **III. ERLÖSCHEN DER RECHTE / ZEITABLAUF**

- III.1** Die Käuferseite ist nach Erfüllung der Verpflichtungen gemäß Punkt II.1.a. und II.1.b. und II.1.c. berechtigt, von der Verkäuferseite eine grundbücherlich verbücherungsfähige Löschungserklärung hinsichtlich des Wiederkaufsrechtes gemäß Punkt 2. zu erlangen.
- III.2** Die Käuferseite ist nach Ablauf der 25-jährigen Frist berechtigt, von der Verkäuferseite eine grundbücherlich verbücherungsfähige Löschungserklärung hinsichtlich des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt I. zu erlangen.
- III.3** Die Kosten für diese Löschungserklärungen und die diesbezügliche Verbücherung trägt die Käuferseite.

## **4. ÄNDERUNGEN**

In besonderes berücksichtigungswürdigen Einzelfällen kann der Gemeinderat nach Prüfung der Voraussetzungen abweichend von diesen Richtlinien entscheiden. Die Entscheidung ist klar zu begründen und der Beschluss gleichlautend an der Gemeindetafel zu veröffentlichen.

Eine Änderung der beschlossenen Richtlinien ist ebenso nur durch einen rechtsgültigen Beschluss des Gemeinderates gem. § 45 TGO möglich.

**Gemeinderatsbeschluss vom 28.07.2014**