

OPTIONSVERTRAG

Präambel

Auf der Grundlage des NÖ Raumordnungsgesetz § 1, Abs. 2, Ziffer 3, lit. h. im Zusammenhang mit dem § 17 NÖ ROG wird nachfolgender Vertrag zur Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland abgeschlossen.

I.

Vertragsparteien:

1. Herr **Markus Quidenus**, geb. **18.2.1977**, wohnhaft in 2284 Untersiebenbrunn, Dorfstraße 1a, im Folgenden kurz Eigentümer genannt, als Eigentümer des GST-NR 390/52 der KG Untersiebenbrunn, einerseits und
2. der **Gemeinde Untersiebenbrunn**, vertreten durch den Bürgermeister, andererseits

wie folgt:

Gegenstand dieser Option ist das GST-NR 390/52 KG Untersiebenbrunn, wie es sich aus dem dieser Option angeschlossenen und einen wesentlichen Bestandteil bildenden Teilungsplan des DI Erwin Lebloch vom 30.1.2018 zu GZ. 9781/2016/A1 darstellt, nämlich durch Teilung in die neuen Parzellen Nr. 390/93, 390/94, 390/95, 390/96, 390/97, 390/98, 390/99, 390/100 sowie 390/101.

II.

Die vertragsgegenständlichen Grundstücke wurden im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Untersiebenbrunn unter Berücksichtigung einer nachgelagerten Parzellierung und der aliquoten Abtretung der Verkehrsflächen und allgemein

genutzten Flächen des gesamten neu geschaffenen Siedlungsgebietes, als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen. Ziel dieser Änderung des Flächenwidmungsplanes war u.a. die Bereitstellung von Baugrundstücken für Wohnzwecke. Diesem Ziel diene auch die Baulandwidmung der gegenständlichen Grundstücke.

III.

Der Eigentümer verpflichtet sich die oben einzeln angeführten Grundstücke innerhalb von fünf Jahren ab Unterfertigung dieses Optionsvertrages und Rechtskraft der Baulandwidmung jeweils zum markt- und ortsüblichen Preis an Bauwerber zu verkaufen.

Festgehalten wird, dass sich der markt- und ortsübliche Preis derzeit auf € 95,--/m² beläuft.

Der Verkaufspreis ist jeweils dem tatsächlichen markt- und ortsüblichen Preis zum Zeitpunkt des Verkaufes entsprechend anzupassen.

Sollten nach Ablauf dieser Frist einzelne Bauplätze noch nicht verkauft sein, räumt der Eigentümer der Gemeinde Untersiebenbrunn das Optionsrecht ein, die noch nicht verkauften Bauparzellen – alle oder einzelne nach Wahl der Gemeinde Untersiebenbrunn – zum Fixpreis von € 75,--/m² zu kaufen. Dieser Betrag von € 75,-- wird wertgesichert mit dem Baukostenindex, und zwar mit dem Tag der beiderseitigen Unterfertigung dieses Optionsvertrages als Stichtag, wobei sich dieser Betrag jeweils am 1. Jänner eines jeden der darauf folgenden Jahre im Verhältnis zur Steigerung oder Verminderung dieser Indexzahl zu erhöhen oder vermindern hat und sodann im Verhältnis zu diesem Index jeweils am 1. Jänner eines jeden der darauffolgenden Jahre ein entsprechend neuer Betrag festzusetzen ist.

IV.

Der Eigentümer verpflichtet sich weiters, vom jeweiligen Verkaufspreis (unmittelbar nach Durchführung der jeweiligen finanziellen Transaktion) einen Betrag von € 10,30/m² für die Infrastrukturkosten an die Gemeinde Untersiebenbrunn abzuführen. Dieser Betrag dient dazu,

den Mehraufwand für die Infrastruktur, der nicht durch die Aufschließungskosten abgedeckt ist, auszugleichen.

Dieser Betrag von € 10,30 an Infrastrukturkosten wird wertgesichert mit dem Baukostenindex, und zwar mit dem Tag der beiderseitigen Unterfertigung dieses Optionsvertrages als Stichtag, wobei sich dieser Betrag jeweils am 1. Jänner eines jeden der darauf folgenden Jahre im Verhältnis zur Steigerung oder Verminderung dieser Indexzahl zu erhöhen oder vermindern hat und sodann im Verhältnis zu diesem Index jeweils am 1. Jänner eines jeden der darauffolgenden Jahre ein entsprechend neuer Betrag festzusetzen ist.

V.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die gegenständlichen Grundstücke nur an Personen weiterzugeben, die sich verpflichten innerhalb von 3 Jahren nach dem Erwerb des Bauplatzes mit dem Bau von Wohngebäuden zu beginnen.

Die einzelnen Käufer der Bauplätze sind zu verpflichten, umgehend nach dem jeweiligen Kauf eine Bauplatzerklärung für das jeweilige Grundstück zu beantragen und in der Folge die vorgeschriebenen Aufschließungskosten zu begleichen.

Die einzelnen Käufer haben jeweils die nach Ablauf der oben angeführten Frist von 3 Jahren noch unbebauten Bauplätze unmittelbar nach Ablauf dieser Frist der Gemeinde Untersiebenbrunn zum Festpreis von € 75,--/m² anzubieten. Dieser Betrag von € 75,-- wird wertgesichert mit dem Baukostenindex, und zwar mit dem Tag der beiderseitigen Unterfertigung dieses Optionsvertrages als Stichtag, wobei sich dieser Betrag jeweils am 1. Jänner eines jeden der darauf folgenden Jahre im Verhältnis zur Steigerung oder Verminderung dieser Indexzahl zu erhöhen oder vermindern hat und sodann im Verhältnis zu diesem Index jeweils am 1. Jänner eines jeden der darauffolgenden Jahre ein entsprechend neuer Betrag festzusetzen ist.

Dieses zugunsten der Gemeinde einzuräumende Wiederkaufsrecht ist als wesentlicher Bestandteil in die Kaufverträge aufzunehmen und grundbücherlich sicherzustellen.

Im Fall der Weiterveräußerung eines neu geschaffenen Bauplatzes vor Baubeginn sind die jeweiligen Käufer verpflichtet, der Gemeinde Untersiebenbrunn ein Wiederkaufsrecht einzuräumen bzw. das Wiederkaufsrecht zu überbinden, wobei die Gemeinde von der beabsichtigten Veräußerung nachweislich zu informieren ist.

Die Gemeinde Untersiebenbrunn verpflichtet sich ihrerseits, bei Beginn der Bautätigkeit eine grundbuchstaugliche Löschungsquittung, mit der das Wiederkaufsrecht gelöscht werden kann, auf Kosten des jeweiligen Käufers auszustellen.

VI.

Der Eigentümer verpflichtet sich, eine Veräußerung der gegenständlichen Grundstücke während der Laufzeit dieser Option (Verkauf, Schenkung, usw.) nicht ohne Zustimmung der Gemeinde Untersiebenbrunn vorzunehmen.

Die Zustimmung darf nicht verweigert werden, wenn eine widmungsgemäße Nutzung innerhalb von drei Jahren gesichert ist.

Dieser Optionsvertrag geht auch auf die Rechtsnachfolger des Eigentümers über.

VII.

Eine Ausfertigung des jeweiligen Kaufvertrages ist der Gemeinde Untersiebenbrunn vor Unterschriftsleistung vorzulegen.

VIII.

Der gesamte Vertragsinhalt wird mit Unterfertigung durch die Vertragspartner rechtskräftig. Die Verbindlichkeit endet für jeden Bauplatz mit Beginn einer konsensmäßigen Bauführung bzw. mit der Entscheidung der Gemeinde über die Ausübung des Wiederkaufsrechtes.

IV.

Dieser Vertrag bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat der Gemeinde
Untersiebenbrunn.

Untersiebenbrunn, am

Für die Gemeinde Untersiebenbrunn:

Der Grundstückseigentümer: