

# MUSTERBAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

dem Land Niederösterreich, p.A. Amt der NÖ Landesregierung,  
Abt. Umwelt- und Energiewirtschaft, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten,  
im Folgenden kurz Land NÖ genannt

und

....., geb. ....,SV-Nr ..... (Beruf),

und

.....geb. ....,SV-Nr ..... (Beruf), beide  
wohnhaft in ....., im Folgenden kurz  
Bauberechtigte/r genannt.

## 1. Liegenschaft

(1) Das Land NÖ ist grundbücherlicher Eigentümer des Grundstücks Nr. ...,  
zugeschrieben der Liegenschaft EZ ... KG ..., im katastralen Ausmaß  
von ..... m<sup>2</sup>, und bestellt zugunsten des/r Bauberechtigten, an dieser  
Liegenschaft ein Baurecht gemäß dem Gesetz vom 26. April 1912  
betreffend das Baurecht, RGBl. Nr. 86/1912, in der Fassung BGBl I  
30/2012, für die Zeit vom ..... bis zum .....  
Der/Die Bauberechtigte/n nimmt/nehmen dieses Baurecht zur Gänze/  
je zur Hälfte an.

(2) Für die Zwecke dieses Vertrages halten die Vertragsparteien fest, dass  
die Anschaffungskosten, die das Land NÖ zum Erwerb der vorgenannten  
Liegenschaft aufgewendet hat, € ... betragen.

## 2. Bauzins

(1) Der/Die Bauberechtigte/n hat/haben für die Benützung des Baurechts-  
grundes – unbeschadet der Regelung nach Pkt 3. (2) - einen jährlichen  
Bauzins in Höhe von 1% der Anschaffungskosten gem. Pkt 1.(2) von  
€ ....., somit € ..... zu bezahlen. Die Bezahlung dieses  
Betrages erfolgt in zwei gleich hohen Raten jeweils am 1.4. und 1.10  
jeden Jahres; die erste Bauzinszahlung ist daher am ..... zur  
Zahlung fällig.

(2) Zur Sicherstellung ihrer Zahlungsverpflichtung räumt/en der/die  
Bauberechtigte/n für sich und ihre Rechtsnachfolger die ob der neu zu  
eröffnenden Baurechtseinlage einzuverleibende Reallast der Verpflichtung  
zur Zahlung des jährlichen Bauzinses von € .....,.. zu Gunsten des Landes  
NÖ ein.

(3) Die Vertragsteile kommen überein, den in diesem Vertrag festgelegten Bauzins mit dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2020, oder mit einem an seine Stelle tretenden Index, zur Basis jenes Monats, in dem der Vertragsabschluss erfolgte, derart Wert zu sichern, dass ein Steigen oder Fallen des bezogenen Index ein gleiches verhältnismäßiges Steigen oder Fallen der Entgelte zur Folge hat. Schwankungen bis einschließlich 5% auf oder ab bleiben unberücksichtigt. Bei erstmaligem Überschreiten ist die gesamte Änderung zu berücksichtigen; der neu berechnete Betrag bildet die Berechnungsgrundlage für weitere Veränderungen.

### **3. Bebauungspflicht**

(1) Kraft dieses Baurechtsvertrages ist/sind der/die Bauberechtigte/n verpflichtet, innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss auf der in Pkt. 1. genannten Liegenschaft ein Wohnhaus zu errichten und dort seinen/ihren Hauptwohnsitz zu begründen. Das Wohnhaus hat den in der Gemeinde geltenden bzw. im Einzelfall vereinbarten Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien zu entsprechen.

(2) Im Falle eines Verstoßes gegen die Verpflichtung nach Abs. (1) erhöht sich der jährlich zu bezahlende Bauzins ab dem 6. Vertragsjahr jedes Jahr um 20%, sodass der/die Bauberechtigte/n abweichend von Pkt. 2. (1)

- im 6. Vertragsjahr 1,2%,
- im 7. Vertragsjahr 1,4%,
- im 8. Vertragsjahr 1,6%,
- im 9. Vertragsjahr 1,8%,
- und ab dem 10. Vertragsjahr bis zum Erlöschen des Vertragsverhältnisses einen Bauzins in Höhe von 2% jeweils der Anschaffungskosten zu bezahlen haben.

Ab dem Zeitpunkt, ab dem der/die Bauberechtigte/n die Erfüllung der Verpflichtung nach Abs. (1) nachweist/en, reduziert sich der Bauzins auf die Höhe nach Pkt. 2. Allen in diesem Absatz geregelten Fällen liegt der wertgesicherte Bauzins nach Pkt. 2. Abs. (3) zugrunde.

### **4. Bauwerk**

(1) Die Baupläne für die Errichtung, Änderung, Ergänzung und Wiederherstellung der Bauwerke und sonstiger Anlagen sowie allfällige Änderungen durch den/die Bauberechtigte/n bedürfen der Genehmigung durch das Land NÖ.

(2) Die Bauwerke und sonstigen Anlagen dürfen ohne Zustimmung des Landes NÖ weder wesentlich verändert noch ganz oder teilweise abgebrochen werden.

(3) Eine allfällige Vermietung oder eine betriebliche Nutzung der Bauwerke und sonstigen Anlagen bedarf der Zustimmung des Landes NÖ wobei

eine Vermietung zur Kündigung des Darlehens der Wohnungsförderung führen kann.

## **5. Erhaltungspflicht**

Der/Die Bauberechtigte/n ist/sind verpflichtet, das Bauwerk stets in einem guten baulichen Zustand zu erhalten und es während der Dauer des Vertragsverhältnisses bei einer zum Geschäftsbetrieb in Österreich zugelassenen Versicherungsanstalt gegen Brandschaden versichert zu halten. Die Versicherung hat sich auf alle verbrennbaren oder der Beschädigung bei einem Brand ausgesetzten Bestandteile des Bauwerkes zu erstrecken.

## **6. Aufschließung**

Der/Die Bauberechtigte/n hat/haben alle öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer treffen, während der Dauer des Vertragsverhältnisses zu tragen. Er/Sie verpflichtet/n sich im Besonderen, die von der Stadt/Markt/Gemeinde ..... mit Bescheid vom ..... in der Höhe von € ..... vorgeschriebene Aufschließungsabgabe und sämtliche Anschlussgebühren fristgerecht zu bezahlen.

## **7. Erlöschen des Baurechts**

(1) Bei nicht vollständiger Bezahlung des Bauzinses durch zwei aufeinanderfolgende Jahre gilt das Baurecht als erloschen.

(2) Der/Die Bauberechtigte/n ist/sind verpflichtet, die zum Erlöschen des Baurechts erforderliche/n Erklärung/en und Unterschrift/en abzugeben. Allfällige mit dem Erlöschen des Baurechts verbundene Kosten, Gebühren und Abgaben trägt/tragen der/die Bauberechtigte/n.

## **8. Entschädigung**

Die Entschädigung, die im Falle des Erlöschens des Baurechts vom Grundeigentümer zu bezahlen ist, beträgt  $\frac{1}{4}$  des zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Bauwertes der mit Zustimmung des Grundeigentümers errichteten Bauwerke. Der Bauwert ist lediglich nach dem bautechnischen Befund, ohne Berücksichtigung des Ertragswertes zu ermitteln. Die Schätzung der Gebäude geschieht unter Ausschluss des Rechtsweges durch einen Sachverständigen des Landes NÖ. Die Entschädigung ist zunächst zur Befriedigung der Pfandgläubiger und sonstiger dinglich Berechtigter sowie zur Bezahlung rückständiger Steuern, Abgaben und anderer öffentlicher Lasten zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag wird dem(der)/den Bauberechtigten ausbezahlt, sobald das Baurecht im Grundbuch gelöscht worden ist.

## **9. Vorkaufsrecht**

(1) Der/Die Bauberechtigte/n darf/dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Landes NÖ das Baurecht nicht veräußern und mit Ausnahme der Sicherstellung öffentlicher Mittel für die Errichtung eines Wohnhauses (Pkt. 3) nicht belasten.

(2) Der/Die Bauberechtigte/n räumt/räumen dem Land NÖ ausdrücklich für alle Arten der Veräußerung des Baurechts das Vorkaufsrecht mit der Beschränkung des Kaufpreises auf die notwendigen und nützlichen Aufwendungen ein. Falls das Land NÖ nicht in das Vorkaufsrecht eintritt, ist der Erwerber des Baurechts zu verpflichten, dem Land NÖ wiederum das Vorkaufsrecht einzuräumen. Das Land NÖ nimmt dieses Vorkaufsrecht an.

## **10. Ankaufsoption**

Das Land NÖ räumt dem (der)/den Bauberechtigten das Recht ein, die in Pkt. 1 bezeichnete Liegenschaft samt allem rechtlichen und physischen Zugehör und allen Bestandteilen, insbesondere Baulichkeiten, zu nachstehenden Bedingungen zu erwerben. Der/Die Bauberechtigte/n nimmt/nehmen diese Option an.

- a. Die Option kann frühestens nach Anzeige der Fertigstellung des Wohnhauses (§ 30 NÖ Bauordnung idgF) und Begründung des Hauptwohnsitzes (Pkt. 2) ausgeübt werden.
- b. Das Optionsrecht erlischt mit Ablauf des in Pkt. 1 genannten Zeitraumes.
- c. Im Falle der Ausübung der Option setzt sich der Kaufpreis aus den Anschaffungskosten von € ..... und den bis zum Abschluss des Kaufvertrages anfallenden Zinsen zusammen, wobei der Zinssatz bei einer Laufzeit des Baurechtes
  - von bis zu 20 Jahren 1% per anno,
  - von 20 bis zu 50 Jahren 2% per anno, und
  - ab 50 Jahren 3% per annojeweils für den gesamten Zeitraum beträgt.

Der zur Anwendung gelangende Zinssatz reduziert sich um 50%, wenn das Wohnhaus unter Inanspruchnahme eines Wohnungsförderungsdarlehens errichtet wurde und dieses zum Zeitpunkt der Ausübung der Ankaufsoption fertig endabgerechnet ist.

- d. Alle übrigen Regelungen des Ankaufes der Liegenschaft bleiben einem abzuschließenden Kaufvertrag vorbehalten, wobei sämtliche dabei anfallenden Kosten von dem(der)/den Bauberechtigten zu tragen sind.
- e. Das Optionsrecht ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landes NÖ übertragbar.

## **11. Aufsandung**

Das Land Niederösterreich erteilt somit die ausdrückliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch der KG .....

1. ob der Liegenschaft EZ ..... im Lastenblatt die Bestellung des Baurechts für die Zeit vom .....bis ..... einverleibt und
2. eine neue Baurechtseinlage für die Zeit vom ..... bis ..... eröffnet und ob dieser das Baurecht für ..... je zur Hälfte/zur Gänze einverleibt wird.

..... erteilt/erteilen seine/ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ob der neuen Baurechtseinlage der KG ..... im Lastenblatt

1. die Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen Bauzinses gem. Pkt. 3. dieses Vertrages als Reallast sowie
  2. das Vorkaufsrecht gem. Pkt. 10. dieses Vertrages
- je für das Land Niederösterreich einverleibt werden können.

## **12. Allgemeines**

(1) Das Land NÖ ermächtigt den/die Bauberechtigte/n, alle zur grundbücherlichen Durchführung des Vertrages erforderlichen Grundbuchshandlungen in seinem Namen, jedoch nicht auf seine Kosten zu beantragen.

(2) Alle jetzt und in Zukunft aus diesem Vertrag entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern trägt/tragen der/die Bauberechtigte/n.

(3) Für alle aus diesem Vertrag etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird das sachlich zuständige Gericht in St. Pölten als Gerichtsstand vereinbart. Es ist österreichisches Recht anzuwenden.

(4) Der/Die Baurechtswerber/in erklären/erklärt an Eides statt, österreichische(r) Staatsbürger(in) zu sein.

(5) Von diesem Vertrag wird eine Urschrift angefertigt, die der/die Bauberechtigte/n erhält/erhalten.