

## Eigenkonsumation

# ANBOT

betreffend privatwirtschaftliche Maßnahmen gem. § 35 StROG 2010 (ANBOT / Eigeninteresse/Eigenkonsumation) abgegeben von ..... geb. am ..... wohnhaft in ..... (in Folge kurz „ANBOTLEGER“ genannt), und gerichtet an die Gemeinde Stattegg, 8046 Stattegg, Dorfplatz 1 (in Folge kurz „ANBOTNEHMERIN“ genannt), wie folgt:

### I. Präambel

1. Festgehalten wird, dass das gegenständliche Anbot vom ANBOTLEGER im Sinne des § 35 StROG 2010 in der laufenden Planungsperiode im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung 5.00 gelegt wird.
2. In künftigen Planungsperioden können zum Zwecke der Konsumation von Bauland weitere Baulandmobilisierungsmaßnahmen gesetzt werden.

### II. Anbotsgegenstand/Grundbuchstand/Lage

1. Der/Die ANBOTLEGER *ist grundbücherlicher Alleineigentümer / sind je grundbücherliche Hälfteeigentümer / sind zu ...-Anteilen grundbücherliche Miteigentümer* der Liegenschaft EZ ..... KG ..... bestehend (unter anderem) aus dem/den hier ausschlaggebenden Grundstück(en) GST-NR ..... (je) KG .....
2. Der Grundbuchstand der Liegenschaft EZ ..... KG ..... stellt sich am Tag der Unterfertigung des gegenständlichen Angebotes gem Beilage ./A dar.
3. Die Lage und Konfiguration des/der hier ausschlaggebenden Grundstück(e)s GST-NR ..... (je) KG ..... sowie die anbotsgegenständlichen Flächen im unverbürgten Ausmaß von (zusammen) etwa ..... m<sup>2</sup> stellen sich dar wie in der Beilage ./B.
4. Es besteht beim ANBOTLEGER, sowie bei dessen (Enkel-)Kind(ern), ..... geb. am ..... und ..... geb. am ..... Interesse an einer der Widmung entsprechenden Bebauung.
5. Die unter Pkt II. 3. genannte(n)/konkretisierte(n) Grundstücksfläche(n) ist/sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Stattegg als Freiland / Baugebiet der Kategorie ..... ausgewiesen und soll(en) diese(s) in Baugebiet der Kategorie ..... übergeführt werden. Es ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorgesehen, folgende Aufschließungserfordernisse festzulegen:  
.....

### III. Leistungsversprechen

1.1 Der ANBOTLEGER bietet für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Anbotsgegenstandes der ANBOTNEHMERIN oder einem von ihr namhaft zu machenden Dritten an, die in Pkt. II. 3. genannte(n)/konkretisierte(n) Grundstücksfläche(n) im Ganzen oder in Teilabschnitten, insgesamt höchstens in dem in Pkt. II. 3 unverbürgten Flächenausmaß, um einen m<sup>2</sup>-Preis in Höhe von **EUR 300,00 (in Worten: dreihundert)** käuflich erwerben zu können. Dieses Anbot ist mit Zugang an die ANBOTNEHMERIN unwiderruflich gelegt, dies mit der Bedingung der Rechtskraft der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung (vgl. dazu Pkt. I 1. des gegenständlichen Angebotes).

Bei dem Anbotspreis handelt es sich um einen reinen Bauland-m<sup>2</sup>-Preis.

Alle sonstigen Kosten, wie bspw. die Kosten der Aufschließung (welcher Art auch immer) sowie die Anschlusskosten und -gebühren der öffentlichen Versorgungsinfrastruktur treffen die ANBOTNEHMERIN oder einen von ihr namhaft zu machenden Dritten.

Der Kaufpreis ist nach Annahme des Angebotes im Rahmen der sodann stattfindenden Kaufvertragsabwicklung erst nach grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechtes der ANBOTNEHMERIN (bzw. eines von ihr namhaft gemachten Dritten) auf dem Anbotsgegenstand an den ANBOTSLEGER auszubezahlen.

1.2 Der oben definierte Kaufpreis wird unter Zugrundelegung des von der Statistik Austria laufend veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2020 als wertgesichert vereinbart. Ausgangsbasis ist die für den Zeitpunkt der Unterfertigung des Angebotes durch die ANBOTNEHMERIN und die etwaigen Buchberechtigten (wobei die letzte Unterschrift ausschlaggebend ist) verlautbarte Indexzahl. Der Kaufpreis erhöht oder vermindert sich demnach im gleichen Ausmaß, wie sich die für den Monat der Anbotannahme verlautbarte Indexziffer gegenüber der die Bemessungsgrundlage bildenden Indexziffer erhöht oder vermindert hat. Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Statistik Austria angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Die Kosten für die Beiziehung des Sachverständigen sind durch die Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen. Einigen sich die Parteien nicht binnen 4 Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes für Graz. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Landesstelle Steiermark der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen zu richten. Diese Vereinbarung gilt als Schiedsvertrag gemäß § 577 ZPO.

Übersteigen die marktüblichen Grundstückspreise für die in Pkt. II. 3. genannte(n)/konkretisierte(n) Grundstücksfläche(n) den oben definierten wertgesicherten Kaufpreis unter Zugrundelegung des von der Statistik Austria laufend veröffentlichten

Verbraucherpreisindex 2020 um mehr als 50 %, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen aus dem Bereich der Immobilien- und Liegenschaftsbewertung zu ermitteln. Die Kosten für die Beiziehung des Sachverständigen sind durch den ANBOTLEGER zu tragen. Einigen sich die Parteien nicht binnen 4 Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes für Graz. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Landesstelle Steiermark der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen zu richten. Diese Vereinbarung gilt als Schiedsvertrag gemäß § 577 ZPO.

2. Ausdrücklich wird festgehalten, dass dem vereinbarten Anbotspreis umfangreiche Überlegungen über den Wert von Leistung und Gegenleistung des Anbotsgegenstandes vorausgegangen sind. Der Anbotspreis berücksichtigt bereits eine allfällige Baulandausweisung des/der anbotsgegenständlichen Grundstücksfläche(n); der ANBOTLEGER verzichtet in diesem Zusammenhang insbesondere auch auf sämtliche Ansprüche nach § 44 Abs 9 Stmk ROG.
3. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dem ANBOTLEGER (und dessen Rechtsnachfolger im Eigentum des Anbotsgegenstandes) kein Rechtsanspruch auf die beabsichtigte Ausweisung als Bauland zukommt.

#### **IV. Angebotsfrist/Anbotsannahme**

1. Die Frist für die ANBOTNEHMERIN zur Annahme des gegenständlichen Angebotes beginnt erst nach Ablauf einer Dauer von 10 Jahren gerechnet vom Jahresende (31.12.) jenes Jahres, in welchem das gegenständliche Anbot vom ANBOTLEGER unterfertigt wurde, und überhaupt nur dann zu laufen, wenn bis zu diesem Zeitpunkt in Wohnbau-Baulandgebieten kein Rohbau eines baubehördlich bewilligten Gebäudes bzw. in sonstigen Baulandgebieten keine bauliche Anlage im Sinne der angestrebten Nutzung fertiggestellt ist und zu diesem Zeitpunkt sämtliche Aufschließungserfordernisse, die die ANBOTNEHMERIN zu vertreten hat, erfüllt sind und ein allenfalls erforderlicher Bebauungsplan rechtswirksam vorliegt. Sämtliche Aufschließungserfordernisse, welche die ANBOTNEHMERIN nicht zu vertreten hat, sind durch den ANBOTLEGER zu erfüllen und hemmen einen Ablauf der vorgenannten Frist nicht.
2. Ausschließlich für diesen Fall bietet der ANBOTLEGER der ANBOTNEHMERIN oder einem von dieser namhaft zu machenden Dritten an, den Anbotsgegenstand entsprechend diesem Anbot erwerben zu können.
3. Dieses Anbot ist verbindlich, unwiderruflich und wird auf die Dauer von zwei Jahren ab dem unter Pkt. IV. 1. definierten Zeitpunkt befristet.
- 4.1 Die Annahme des Angebotes durch die ANBOTNEHMERIN oder eines von ihr namhaft gemachten Dritten erfolgt mittels eingeschriebenen Briefes (Annahmeerklärung) an die letztbekannte

Anschrift des ANBOTSLEGERES. Für die Rechtzeitigkeit ist das Datum des Poststempels maßgeblich. In dieser Annahmeerklärung hat die ANBOTSNEHMERIN (bzw. der von ihr namhaft gemachte Dritte) sogleich den Vertragserrichter/Treuhänder zu nennen, welcher mit der Kaufvertragsabwicklung beauftragt wird.

Gleichzeitig mit der Anbotsannahme hat die ANBOTSNEHMERIN (bzw. der von ihr namhaft gemachte Dritte) eine Bankgarantie über den gesamten Kaufpreis samt Wertsicherung, die Grunderwerbssteuer und die grundbücherliche Eintragungsgebühr beim Vertragserrichter/Treuhänder im Original zu erlegen oder diesen Betrag auf einem Treuhandkonto beim Vertragserrichter/Treuhänder zu erlegen. Mit der Annahmeerklärung muss dem ANBOTSLEGER gleichzeitig die Bestätigung des Vertragserrichters oder Treuhänders über das Vorhandensein obiger Bankgarantie oder des Gelderlages auf dem Treuhandkonto vorgelegt werden.

- 4.2 Änderungen der Anschrift hat der ANBOTSLEGER der ANBOTSNEHMERIN mittels eingeschriebenen Briefes so rechtzeitig bekannt zu geben, dass die Option fristwährend ausgeübt werden kann.
- 5.1 Solange die ANBOTSNEHMERIN oder ein von ihr namhaft gemachter Dritter das gegenständliche Anbot noch nicht angenommen hat, besteht seitens des ANBOTLEGERES das Recht, über die anbotsgegenständliche(n) Grundstücksfläche(n) selbstständig und ohne Preisfestlegung zu verfügen; d.h. diese z.B. zu verkaufen bzw. zu veräußern oder zu verschenken.
- 5.2 In diesem Fall hat jedoch der ANBOTLEGER dafür Sorge zu tragen, dass binnen 3 Jahren eine widmungskonforme Konsumation des Baulandes erfolgt. Dies in der Form, dass in Wohnbau-Baulandgebieten ein der angestrebten Nutzung entsprechender Rohbau eines baubehördlich bewilligten Gebäudes bzw. in sonstigen Baulandgebieten eine bauliche Anlage im Sinne der angestrebten Nutzung fertig gestellt ist, widrigenfalls sich der ANBOTLEGER zur Zahlung einer Raumordnungsabgabe im Sinne § 36 Abs 3 StROG 2010, das entspricht 2 % des Produktes aus (I) Baugrundstückspreis/m<sup>2</sup> und (II) der zu mobilisierenden Grundstücksfläche pro Jahr und zwar bis zu einer im Sinne obiger Ausführungen entsprechenden Konsumation des Baulandes, verpflichtet.

Diese einmalige 3-Jahresfrist beginnt mit dem Zeitpunkt, zu welchem sämtliche Aufschließungserfordernisse, die die ANBOTNEHMERIN zu vertreten hat, erfüllt sind und ein allenfalls erforderlicher Bebauungsplan rechtswirksam vorliegt, zu laufen, wenn der Kaufvertragsabschluss vorher erfolgte, sonst ab dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses.

Erfolgt im Veräußerungsfall im Kaufvertrag die Überbindung der Zahlungsverpflichtung im Sinne § 36 Abs.3 des StROG 2010 durch den ANBOTLEGER, dann haftet der ANBOTLEGER für die Bezahlung dieser Investitionsabgabe hinsichtlich der anbotsgegenständlichen Grundstücksfläche bis zu einer der angestrebten Nutzung im Sinne obiger Ausführungen entsprechenden Konsumation des Baulandes nicht mehr weiter.

Im Falle einer neuerlichen Weiterveräußerung beginnt diese 3-Jahresfrist nicht wieder neu zu laufen.

6. Während der Laufzeit des Angebotes ist es der ANBOTNEHMERIN gestattet, auf ihre Kosten betreffend den Anbotsgegenstand Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren durchzuführen. Der ANBOTNEHMERIN ist es während der Laufzeit des Angebotes auch gestattet, auf ihre Kosten betreffend den Anbotsgegenstand gewerbe-, wasser-, bau- oder sonstige verwaltungsbehördliche Verfahren vorzunehmen bzw. durchführen zu lassen, die dem Zwecke des Anbots entsprechen. Erforderliche Unterschriften werden über Begehren der ANBOTNEHMERIN vom ANBOTLEGER jederzeit in der erforderlichen Form und in der erforderlichen Anzahl geleistet.
7. Festgehalten wird, dass die Annahme des Angebotes auf Seiten der ANBOTNEHMERIN eines gesonderten Gemeinderatsbeschlusses und allenfalls einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf.

## V. Gewährleistung

1. Der ANBOTNEHMERIN ist der Anbotsgegenstand in Natura bekannt.
2. Eine Veräußerung im Rahmen dieses Kaufangebotes bzw. der damit zusammenhängende Eigentumsübergang an die ANBOTNEHMERIN (oder an einen von ihr namhaft gemachten Dritten) erfolgt frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, insbesondere frei von Geldlasten, Bestandrechten, Baurechten oder sonstigen Rechten Dritten, frei von Sondermüll und sonstigen Kontaminationen und dergleichen, insbesondere von Altlasten im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes.
3. Hinsichtlich jener Grunddienstbarkeiten (Servitute), welche den Anbotsgegenstand betreffen, wird festgehalten, dass diese mitzuübernehmen sind und dies im Angebotspreis gemäß Pkt. III. 1.1 bereits berücksichtigt wurde. Hinsichtlich jener Grunddienstbarkeiten (Servitute), welche den Anbotsgegenstand nicht betreffen, verpflichtet sich der ANBOTSLEGER zur Lastenfreistellung im Zuge der Kaufvertragsabwicklung auf seine Kosten.

Der ANBOTSLEGER hat dem Kaufvertragserrichter/Treuhänder auf seine Kosten die grundbuchsfähige(n) Löschungserklärung(en)/Freilassungserklärung(en) zur vereinbarten Lastenfreistellung im Original zur Verfügung zu stellen.

4. Der VERKÄUFER leistet weiters Gewähr, dass alle auf den Kaufgegenstand vorgeschriebenen Beiträge, Steuern und Abgaben usw. bis zum Übergabestichtag (dies ist der, dem Kaufpreiserlag am Treuhandkonto des Vertragsverfassers/Treuhänders folgende Monatserste) entrichtet sind bzw. entrichtet werden.

## **VI. Weiterveräußerung durch die ANBOTNEHMERIN**

Die ANBOTNEHMERIN (oder ein von ihr namhaft gemachter Dritter), welche (welcher) das gegenständliche Anbot fristgerecht angenommen und (wenn auch außerbüchliches) Eigentum an dem Anbotsgegenstand erworben hat, darf gem. § 35 Abs. 2 StROG innerhalb von 20 Jahren keinen Gewinn aus der Veräußerung und/oder sonstige Weitergabe der auf diese Weise erworbenen Flächen erzielen.

## **VII. Kaufvertragsabwicklung bei Annahme des Angebotes**

1. Im Falle der Annahme des Angebotes ist unverzüglich auf Kosten der ausübenden ANBOTNEHMERIN (oder eines von ihr namhaft gemachten Dritten) ein Kaufvertrag durch den von dieser/diesem in der Annahmeerklärung schriftlich namhaft gemachten Vertragserrichter zu erstellen.
2. Der Kaufvertrag ist dem ANBOTSLEGER binnen 20 Tagen nach Anbotsannahme vorzulegen. Der ANBOTSLEGER ist seinerseits dazu verpflichtet, diesen Vertrag sodann binnen weiterer 14 Tage nach Erhalt auf Kosten der ANBOTNEHMERIN (bzw. eines von ihr namhaft gemachten Dritten) in der notwendigen Form zu unterfertigen und der ANBOTNEHMERIN im Original zu retournieren bzw. zur Verfügung zu stellen.
3. Der Kaufpreis ist binnen 7 Tagen (I) nach allseitiger grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages und (II) Vorliegen aller für die vereinbarte lastenfreie Eigentumseinverleibung der ANBOTNEHMERIN im Grundbuch notwendigen Urkunden (wie etwa Rangordnungsbeschluss im Original, rechtskräftiger grundverkehrsbehördlicher Genehmigung, Unbedenklichkeitsbescheinigung der zuständigen Finanzbehörde, Bescheid des zuständigen Vermessungsamtes, Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde, Lastenfreistellungserklärungen, etc.) auf ein vom ANBOTSLEGER schriftlich namhaft zu machendes Konto zu überweisen.

## **VIII. Absicherung des Grundbuchstandes während der Anbotsfrist**

1. Der ANBOTSLEGER verpflichtet sich, über den Anbotsgegenstand ab Unterfertigung dieses Angebotes innerhalb der Anbotsfrist nicht ohne schriftliche Zustimmung der ANBOTNEHMERIN zu verfügen und insbesondere nicht Dritten Rechte welcher Art auch immer daran einzuräumen, welche nicht bei Anbotsannahme nicht wieder aufgelöst/gelöscht werden könnten.
2. Der ANBOTSLEGER unterfertigt gleichzeitig mit diesem Anbot grundbuchsfähig zumindest fünf Anträge auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung hinsichtlich des Anbotsgegenstandes. Die Rangordnungsbeschlüsse im Original werden dabei von der ANBOTNEHMERIN verwahrt. Im Falle der Eigenveräußerung durch den ANBOTSLEGER (vgl. dazu Pkt. IV. 5.2 des gegenständlichen Angebotes) ist die ANBOTNEHMERIN verpflichtet, den aufrechten Originalrangordnungsbeschluss für die beabsichtigte Veräußerung und die noch nicht ausgenutzten/verwendeten Rangordnungsgesuche an den ANBOTSLEGER zu übergeben.

## **IX. Kosten, Gebühren und Abgaben**

1. Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Angebotes, sowie mit der Vertragserrichtung und -abwicklung verbundenen Kosten und Abgaben trägt alleine die ANBOTNEHMERIN.
2. Die Kosten der jeweiligen rechtlichen und steuerlichen Beratung trägt jeder Teil selbst.
3. Der ANBOTLEGER ist in Kenntnis der gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der von ihm bei Annahme des Angebotes zu entrichtenden Einkommensteuer, wobei diese bezüglichlichen Steuern ausschließlich von ihm zu tragen sind.

## **X. Rechtsnachfolge**

1. Dieses Anbot wird vom ANBOTLEGER auch mit Wirkung für seine Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum der anbotsgegenständlichen Grundflächen gelegt und ist vom ANBOTLEGER bei jedem Rechtsübergang auf den Rechtsnachfolger inhaltsgleich bzw. im Falle einer Veräußerung gem. Punkt IV. 5.2 entsprechend zu überbinden.
2. Dieses Anbot kann lediglich von den eigenbedarfsberechtigten Rechtsnachfolgern des ANBOTLEGERs und nur mit Zustimmung der ANBOTNEHMERIN durch eine privatwirtschaftliche Maßnahme gem. § 35 StROG 2010 ersetzt werden, wenn dieser den Intentionen der Baulandmobilisierung eher entspricht.

## **XI. Sonstige Bestimmungen**

1. Auf dieses Anbot ist österreichisches Recht anzuwenden.
2. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Anbot können rechtswirksam nur schriftlich und rechtsgültig unterfertigt erfolgen. Dies gilt auch für ein Abgehen von der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
3. Wenn eine Bestimmung dieses Angebotes unwirksam, undurchführbar oder undurchsetzbar ist, so berührt es die Wirkung und die Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung tritt in diesem Fall eine wirksame und durchführbare Bestimmung, die dem Zweck der zu ersetzenden Bestimmung möglichst nahekommt.
4. Ausschließlich zuständig für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das jeweils sachlich berufene Gericht für Graz.
6. Dieses Anbot wird 1-fach im Original erstellt, wobei das Original bei der ANBOTNEHMERIN verbleibt. Der ANBOTLEGER erhält eine Ablichtung bzw. auf seinen Wunsch und seine Kosten eine beglaubigte Abschrift.

BEILAGEN:

Grundbuchsauszug zu EZ ..... KG ..... (Beilage ./A)

Katasterauszug zu EZ ..... KG ..... (Beilage ./B)

....., am .....

.....

(Anbotleger)

....., geb. am .....

.....

(Anbotleger)

....., geb. am .....

.....

(Buchberechtigter)

....., geb. am .....

.....

(Anbotnehmerin)

Gemeinde Stattegg