

Richtlinie des Gemeinderates der Gemeinde Angerberg vom 12.12.2022

über privatrechtliche Maßnahmen der örtlichen Raumordnung

Im Tiroler Raumordnungsgesetz und im Örtlichen Raumordnungskonzept ist die Festlegung von privatrechtlichen Bedingungen für die Widmung von Bauland vorgesehen bzw. vorgeschrieben. Diese Maßnahme der örtlichen Raumordnung dient dazu, Einheimischen den Erwerb von Baugrund für die Errichtung von Wohnraum zu erleichtern und die knappe Ressource Boden auf einem erschwinglichen Preisniveau zu halten, die Ansiedlung von standortgeeigneten Betrieben zu begünstigen und neue Baulandausweisungen einer raschen und konfliktfreien Nutzung zuzuführen.

Die Richtlinie ist auf alle zukünftigen Widmungen von Bauland gleichermaßen anzuwenden, grundsätzliche Ausnahmen sind unter Hinweis auf den Gleichheitsgrundsatz nicht zulässig. Änderungen der Richtlinie bedürfen eines neuerlichen Beschlusses durch den Gemeinderat.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die nachgenannten privatrechtlichen Verpflichtungen den bzw. die zukünftigen Bauwerber betreffen. Eine Neuwidmung kann daher in Zukunft erst dann und nur in dem Ausmaß erfolgen, als die zukünftige Bauführung bereits absehbar ist (**Bedarfswidmung**).

Folgende privatrechtliche Bedingungen sind seitens der Widmungswerber als notwendige Voraussetzungen für die Behandlung des Widmungsantrages im Gemeinderat zu erbringen:

1. Der Nachweis und die Sicherstellung, dass der zukünftige Bauwerber zum Zeitpunkt der Antragsstellung seinen ordentlichen Wohnsitz seit mindestens 3 Jahren in Angerberg hat oder seit über 5 Jahren in Angerberg berufstätig ist oder in der Vergangenheit über einen durchgehenden Zeitraum von mindestens 10 Jahren in Angerberg ansässig war und nicht bereits Eigentümer eines bebauungsfähigen Grundstückes, eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung ist. Im Falle des Eigentums an einer Eigentumswohnung erfolgt die Behandlung des Widmungsantrages dann, wenn der Widmungswerber sich verpflichtet, sein Eigentumsrecht binnen einem Jahr ab Fertigstellung des Rohbaus aufzugeben. Treten mehrere Personen gemeinsam als zukünftige Bauwerber auf, so sind die vorgenannten Bedingungen für zumindest 50% der ideellen Eigentumsanteile am zukünftigen Bauplatz zu erfüllen.

Die Bedingungen zufolge 1. gelten ersatzweise bei Widmungen zu Mischgebieten, Gewerbe- und Industriegebieten oder Sonderflächen nach TROG 2022 als erfüllt, wenn der zukünftige Bauwerber die Errichtung eines für die vorgesehene Art der Widmung zulässigen Betriebes glaubhaft nachweist. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht bei Neuwidmung von Grundstücksflächen in Wohngebiet oder gemischtes Wohngebiet.

2. Der Nachweis und die Sicherstellung, dass der zukünftige Bauwerber sich verpflichtet binnen 5 Jahren ab Rechtskraft der Widmung mit der Errichtung eines Wohngebäudes und/oder des Betriebes zu beginnen, sowie innerhalb von weiteren fünf Jahren die Außenfassade fertigzustellen und sich widrigenfalls verpflichtet, für jedes abgelaufene Jahr der Nichterfüllung einer oder mehrerer Verpflichtungen nach dieser Richtlinie eine Konventionalstrafe in Höhe von jährlich € 3.500,-- an die Gemeinde zu entrichten.

Um die Konventionalstrafe von Geldwertschwankungen zu schützen, erhöht oder ermäßigt sie sich im gleichen Ausmaß, indem sich die Indexziffern des Verbraucherpreisindex 2020, die von der Statistik Austria laufend bekanntgegeben werden, steigen oder sinken sollten, wobei von der für den Monat Oktober 2022 verlautbarten Indexzahl auszugehen ist. Die Indexanpassung erfolgt jährlich, erstmals zum 1.1.2024. Als Vergleichszahl ist die Indexziffer für den Oktober des Vorjahres heranzuziehen.

3. Der Nachweis, dass der zukünftige Bauwerber sich bereit erklärt, die in der zeitgleich mit der Flächenwidmung vorzunehmenden Bebauungsplanung für die innere Verkehrserschließung vorgesehenen Flächen jederzeit und unentgeltlich an den jeweiligen öffentlichen Straßenerhalter nach dem Tiroler Straßengesetz abzutreten.
4. Der vom Widmungswerber bezahlte bzw. zu bezahlende Kaufpreis darf, den seitens der Gemeinde anerkannten Gesamtpreis laut nachfolgender Berechnung nicht überschreiten.

Als Basis für die Berechnung des seitens der Gemeinde akzeptierten Kaufpreises wird zunächst von dem vom Amt der Tiroler Landesregierung für die Gemeinde Angerberg zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses zur Erlangung der Wohnbauförderung anerkannten Grundpreis pro m² Grund ausgegangen. Die jeweiligen seitens des Amtes der Tiroler Landesregierung für die Gemeinde Angerberg zur Erlangung der Wohnbauförderung anerkannten Grundpreise pro m² Grund sind auf der Internetseite des Landes Tirol www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/service unter der Rubrik „angemessene Grundpreise“ veröffentlicht.

Hinsichtlich der vom Widmungswerber erworbenen Grundfläche erfolgt die Berechnung mit dem von der Wohnbauförderung anerkannten Grundpreis pro m² Grund (derzeit EUR 156,00), mit einem Aufschlag von 75% zu dem von der Wohnbauförderung anerkannten Grundpreis pro m² Grund (sohin derzeit EUR 273,00).

Der grundbuchsfähige Kaufvertrag ist der Gemeinde Angerberg vor Beschlussfassung des Gemeinderates über die Umwidmung vorzulegen.

Folgende formale Erfordernisse zum Nachweis und zur Sicherstellung der vorstehenden privatrechtlichen Bedingungen, die in konkreter sprachlicher Ausformung durch einen Rechtsanwalt oder Notar zu formulieren sind, werden zum Anlass der Widmungsänderung eingefordert:

- A)** Die Vorlage eines von einem befugten Ingenieurkonsulenten erstellten Vermessungsplanes, aus dem die dreidimensionale Lage des zukünftigen Bauplatzes, die allenfalls vorhandene sowie die in Abstimmung mit dem Bebauungsplan zukünftig vorgesehene Verkehrserschließung ersichtlich sind.

Dieses Erfordernis entfällt, wenn der zukünftige Bauplatz bereits parzelliert ist und sich aus dem Bebauungsplan keine Inanspruchnahme von Teilflächen des zukünftigen Bauplatzes durch Verkehrsflächen ergibt.

- B)** Die Vorlage eines durch die Vertragsparteien beglaubigt unterfertigten, verbücherungsfähigen Vertragswerkes für den Grunderwerb, aus dem der zukünftige Bauwerber und Grundeigentümer namentlich und mit seinem derzeitigen Wohnsitz hervorgeht.

Dieses Erfordernis wird durch die Vorlage eines Auszuges aus dem Grundbuch ersetzt, wenn der derzeitige Eigentümer mit dem zukünftigen Bauwerber persönlich übereinstimmt (Eigenbedarf).

- C)** Die Vorlage des verbücherungsfähigen Einverständnisses des zukünftigen Bauwerbers und Grundeigentümers zur widmungskonformen Bauführung binnen 5 Jahren ab Eintritt der Rechtskraft der Widmung und zur unwiderruflichen Anerkennung der Konventionalstrafe zugunsten der Gemeinde gemäß Pkt. 2. Die Angabe über die widmungskonforme Bauführung hat den Verwendungszweck des geplanten Gebäudes und - im Falle der Errichtung eines Betriebes - jedenfalls die Art des Betriebes und das Ausmaß der baulichen Ausführung zu enthalten.

Diese Erfordernisse können ersatzweise als Nebenbedingung zugunsten der Gemeinde in einem Vertragswerk gemäß B) aufscheinen.

- D)** Die Vorlage des verbücherungsfähigen Einverständnisses des zukünftigen Bauwerbers und Grundeigentümers zur jederzeitigen und unentgeltlichen Abtretung aller im jeweils rechtsgültigen Bebauungsplan aufscheinenden Verkehrsflächen an den jeweiligen Straßenerhalter.

Dieses Erfordernis kann ersatzweise als Nebenbedingung zugunsten der Gemeinde in einem Vertragswerk gemäß B) aufscheinen.

- E)** Die Vorlage des verbücherungsfähigen Einverständnisses des zukünftigen Bauwerbers und Grundeigentümers zur Einräumung des Vorkaufsrechtes, bis zu fünf Jahren nach Bezug des Objektes bzw. Aufnahme der Betriebstätigkeit zugunsten der Gemeinde.

Dieses kann von der Gemeinde Angerberg unabhängig von den Kaufpreisanboten Dritter zu nachfolgenden Konditionen angenommen werden:

Der von der Gemeinde Angerberg für den Grund- und Bodenanteil zu entrichtende Vorkaufspreisanteil errechnet sich analog den Festlegungen gemäß Punkt 4. dieser Richtlinie. Für das auf dem Grundstück errichtete Gebäude ist der Verkehrswert maßgebend, wobei die Ermittlung desselben durch einen durch den jeweiligen Gerichtsvorsteher des Bezirksgerichtes Rattenberg zu bestimmenden gerichtlich beeideten Sachverständigen erfolgt. Der insgesamt zu bezahlende Vorkaufspreis findet aber seine Grenze in einem allfällig niedrigeren Kaufpreisanbot Dritter. Diesfalls ist die Gemeinde Angerberg berechtigt das Vorkaufsrecht zum Kaufpreisanbot des Dritten auszuüben.

Dieses Erfordernis kann ersatzweise als Nebenbedingung zugunsten der Gemeinde in einem Vertragswerk gemäß B) aufscheinen.

Die Überprüfung der vorgelegten Nachweise obliegt dem zur Verschwiegenheit verpflichteten Gemeindevorstand als Kollegialorgan, der das Ergebnis der Überprüfung unter Wahrung des personenbezogenen Datenschutzes dem Gemeinderat anlässlich des Auflagebeschlusses der beantragten Widmung vorzutragen hat. Gemeinderatsbeschlüsse über Widmungen im Widerspruch zu dieser Richtlinie sind aufsichtsbehördlich anfechtbar sofern sie weder dem Gleichheitsgrundsatz des öffentlichen Rechtes noch den Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept entsprechen.

