

**BAURECHTSVERTRAG****§ 1**

Die Stadt St.Pölten, 3100 St.Pölten, Rathausplatz 1, im folgenden Grundeigentümer genannt, bestellt zugunsten der ..... GmbH mit dem Sitz in ..... im folgenden bauberechtigte Partei genannt, an der im alleinigen Eigentum der vorgenannten Grundeigentümerin stehenden Grundstück ..... für welches eine neue Einlagezahl im Grundbuch .... eröffnet wird, ein Baurecht gemäß dem Gesetz vom 26.4.1912, RGBI. Nr. 86, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 25.4.1990, BGBl. Nr. 258, für die Zeit vom ..... bis ..... somit für die Dauer von 50 Jahren. Die bauberechtigte Partei erklärt die Vertragsannahme.

**§ 2**

Kraft dieses Baurechtsvertrages ist die bauberechtigte Partei berechtigt, auf dem in § 1 angeführten Grundstück Baulichkeiten zu gewerblichen Zwecken entsprechend der gegebenen baurechtlichen Widmung binnen 2 Jahren zu errichten, umzubauen oder zu erweitern und dafür auch eine Fertigstellungsanzeige bei der zuständigen Baubehörde einzubringen.

- a) Die Baupläne für die Errichtung, Änderung, Ergänzung und Wiederherstellung der Bauwerke und sonstiger Anlagen sowie allfällige Änderungen durch die bauberechtigte Partei bedürfen der Genehmigung der Grundeigentümerin.
- b) Die Bauwerke und sonstigen Anlagen dürfen ohne Zustimmung der Grundeigentümerin weder wesentlich verändert noch ganz oder teilweise abgebrochen werden.
- c) Eine allfällige Vermietung oder Verpachtung oder eine betriebliche Nutzung der Bauwerke durch Dritte und sonstigen Anlagen oder eine gegenüber § 2 erster Satz abweichende betriebliche Nutzung bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.

**§ 3**

Die Stadt St.Pölten räumt der bauberechtigten Partei an dem in § 1 bezeichneten Grundstück eine Kaufoption ein, welche frühestens zwei Jahre nach Erteilung der gewerbebehördlichen Benützungsbewilligung ausgeübt werden kann. Andererseits erhält die Grundeigentümerin ein Vorkaufsrecht an den auf der Grundlage dieses Baurechtsvertrages errichteten Gebäuden und Einrichtungen. Im Fall der Ausübung dieser Option setzt sich der Kaufpreis dabei aus dem zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages von der Stadt St.Pölten bekanntgegebenen Wert der Liegenschaft, das sind € 50,- pro Quadratmeter zuzüglich Steuern, Abgaben und Gebühren.

**§ 4**

Die bauberechtigte Partei ist verpflichtet:

- a) das Bauwerk stets in einem guten baulichen Zustand zu erhalten und
- b) das Bauwerk während der ganzen Dauer des Baurechtes bei einer zum Geschäftsbetrieb in Österreich zugelassenen Versicherungsanstalt gegen Brandschaden zum Neubauwert derart versichert zu halten, daß die Versicherungssumme, deren Höhe im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin festzusetzen ist, nur mit deren Zustimmung ausgefolgt werden darf. Die Versicherung hat sich auf alle verbrennbaren oder der Beschädigung bei einem Brand ausgesetzten Bestandteile des Bauwerkes zu erstrecken. Der Versicherungsvertrag gegen Brandschaden ist der Grundeigentümerin sofort nach seinem Abschluß, die Prämienquittungen sind über Verlangen vorzulegen. Der Baurechtswerber ist verpflichtet die Versicherungssumme an den Gebäudewert insbesondere nach getätigten Zubauten anzupassen.

## § 5

Die bauberechtigte Partei hat alle öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die die Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer treffen, während der Dauer des Baurechtes zu tragen.

Die bauberechtigte Partei verpflichtet sich insbesondere, die vom Magistrat der Landeshauptstadt St.Pölten vorzuschreibende Aufschließungsabgabe und sämtliche Anschlußgebühren fristgerecht zu bezahlen.

## § 6

Bei Nichtzahlung des Bauzinses - Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen - trotz nachweislicher Mahnung und Nachfristsetzung durch zwei aufeinanderfolgende Jahre gilt das Baurecht gemäß § 4 Absatz 2 Baurechtsgesetz (BRG) als erloschen.

## § 7

Die Baurechtsnehmerin hat das vertragsgegenständliche Grundstück besichtigt. Die Grundeigentümerin haftet daher weder für eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Verwendbarkeit, ein bestimmtes Erträgnis oder eine bestimmte Eignung des Grundstücks. Die Grundstückseigentümerin leistet jedoch Gewähr dafür, daß die bestehende Flächenwidmung der vorgesehenen wirtschaftlichen Nutzung entspricht.

Die Grundeigentümerin haftet jedoch dafür, daß auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück ..... Grundbuch ..... keine wie immer gearteten bücherlichen oder außerbücherlichen Pflichten und Lasten haften, sowie insbesondere, daß auch keine Steuer- oder Abgabenrückstände, die die Grundeigentümerin bis zum vereinbarten Stichtag zu tragen hat, unbeglichen bleiben und daß die vertragsgegenständliche Liegenschaft auch sonst frei von außerbücherlichen Bestands- und Benützungsrechten, Dienstbarkeiten, usw. ist.

Die Lagerung und der Umschlag von Flüssigkeiten aller Gefahrenklassen, von sonstigen feuer- und explosionsgefährlichen oder selbstentzündlichen Stoffen sowie von Waren, die einen starken Geruch, eine ätzende Wirkung oder giftige Gase verbreiten, weiters von allen Sachen, die sich nachteilig auf die Umgebung auswirken können, ist auf dem Baurechtsgegenstand nur unter der Voraussetzung zulässig, daß die für die angeführten Güter geltenden gesetzlichen Sicherungs- und sonstigen Vorschriften sowie die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden.

Im Falle des Auftretens von zu entsorgendem kontaminierten Erdreich hat der Baurechtsnehmer die Entsorgung in vollem Umfang auf seine Kosten zu übernehmen, dies insbesondere auch bei Beendigung des Baurechtes aus welchen Gründen auch immer.

## § 8

Das Baurecht erlischt,

- a) durch Zeitablauf,
- b) wenn die bauberechtigte Partei den Baubeginn innerhalb der vereinbarten Frist (§ 2) trotz schriftlicher Erinnerung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist unterläßt,
- c) bei Nichtzahlung des Bauzinses trotz nachweislicher Mahnung und Nachfristsetzung durch zwei aufeinanderfolgende Jahre. Die bauberechtigte Partei ist verpflichtet, die zum Erlöschen des Baurechtes erforderlichen Erklärungen und Unterschriften abzugeben. Allfällige mit dem Erlöschen des Baurechtes verbundene Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die bauberechtigte Partei.

Es wird vereinbart, daß im Falle des Erlöschens des Baurechtes durch Zeitablauf oder aus welchen Gründen auch immer von der Grundeigentümerin keine Entschädigung zu bezahlen ist und somit die errichteten Bauwerke entschädigungslos auf die Grundeigentümerin übergehen. Für den Fall, daß sich zu diesem Zeitpunkt das Bauwerk in einem desolatem Zustand befindet – dies ist insbesondere dann der Fall wenn die Entsorgungskosten des

Bauwerkes dessen Schätzwert übersteigen —hat die Grundeigentümerin auch die Wahl die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

Bei Beendigung des Baurechtsvertrages verpflichtet sich der Baurechtsnehmer zur gänzlichen Lastenfreistellung der Baurechtsliegenschaft auf seine Kosten.

Die Leistung jedweder Abgaben oder die Rückerstattung allenfalls vom Baurechtsnehmer bereits geleisteter Bauzinse durch die Baurechtsgeberin wird ausgeschlossen.

#### § 9

Die mit dem Baurecht verbundenen Nutzen und Lasten sowie Schäden und jegliche zufällige Ereignisse an den in Ausübung des Baurechtes errichteten Baulichkeiten treffen ab Vertragsunterfertigung die Baurechtsnehmerin.

#### § 10

Der Bauzins beträgt € 1,25 pro m<sup>2</sup> und Jahr – für ..... m<sup>2</sup> somit € ..... - und ist je mit der Hälfte dieses Betrages am 1. Januar und 1. Juli des Jahres fällig.

Der Bauzins ist nach dem Verbraucherpreisindex 2000 oder den an seine Stelle tretenden Index wertgesichert, wobei Steigerungen von weniger als 5 Prozent ohne Einfluss auf die Höhe des Bauzinses bleiben.

Die Verpflichtung der Baurechtsnehmerin zur Entrichtung des Bauzinses besteht nur dann und insoweit, als ihr das Baurecht tatsächlich zusteht.

Die Baurechtsnehmerin räumt hiefür der Grundeigentümerin zur Sicherstellung des Anspruches auf Entrichtung des Bauzinses die Reallast der jährlichen Bauzinsforderung in Höhe von € ..... (Euro .....) ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage ein und ist die Grundeigentümerin berechtigt, diese Last mit dinglicher Wirkung intabulieren zu lassen.

Für den Fall, daß nach der vertragsgemäßen Intabulierung der Reallast neue grundbücherlich sicherzustellende Darlehen, welche ausschließlich zur Finanzierung von Baumaßnahmen auf der gegenständlichen Liegenschaft dienen, aufzunehmen sind, verpflichtet sich die Grundeigentümerin diesen Pfandrechten über Verlangen der Darlehensgeber den grundbücherlichen Vorrang vor der Reallast einzuräumen.

- a) Die Bauberechtigten dürfen ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin das Baurecht nicht veräußern. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, der Sicherstellung öffentlicher und privater Mitteln, die zur Errichtung des Bauwerkes nötig sind, den Vorrang einzuräumen und hiefür verbücherungsfähige Erklärungen abzugeben.
- b) Die Bauberechtigten räumen der Baurechtsgeberin ausdrücklich für alle Arten der Veräußerung des Baurechtes das Vorkaufsrecht ein. Falls die Baurechtsgeberin nicht in das Vorkaufsrecht eintritt, ist der Erwerber des Baurechtes zu verpflichten, der Baurechtsgeberin wiederum das Vorkaufsrecht einzuräumen.

#### § 11

Die Grundeigentümerin erteilt die Zustimmung, daß

- a) auf Grund dieses Vertrages ob der für das Grundstück ..... neu eröffneten Einlagezahl der Katastralgemeinde ..... im Lastenblatt die Bestellung des Baurechtes für die Zeit vom ..... bis ..... einverleibt und
- b) im Grundbuch über die Katastralgemeinde ..... eine neue Baurechtseinlage für die Zeit vom ..... bis ..... eröffnet und ob dieser das Baurecht für ..... GmbH zur Gänze einverleibt wird.

Die bauberechtigte Partei erteilt die Einwilligung, daß ob der neuen Baurechtseinlage die Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen Bauzinses im Sinne des § 10 dieses Vertrages als

Reallast sowie das Vorkaufsrecht gemäß Punkt § 10 b) dieses Vertrages je zugunsten der Grundeigentümerin ..... einverleibt werden können.

#### § 12

Die Grundeigentümerin ermächtigt die bauberechtigte Partei, alle zur grundbücherlichen Durchführung des Vertrages erforderlichen Grundbuchshandlungen in ihrem Namen, jedoch nicht auf ihre Kosten zu beantragen.

#### § 13

Sämtliche Steuern, Abgaben, Gebühren sowie alle sonstigen Kosten, die auf das mit dem Baurecht belastete Grundstück und auf die Bauwerke entfallen, einschließlich der auf das Baurecht entfallenden Grundsteuer sind während der Vertragsdauer von der Baurechtsnehmerin aus eigenem und ohne Rückersatzanspruch gegenüber den Grundeigentümern zu begleichen.

Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer hat die Baurechtsnehmerin zu tragen.

#### § 14

Für alle aus diesem Vertrag etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist das Bezirksgericht St.Pölten zuständig.

#### § 15

Die vertretungsbefugten Organe der Baurechtsnehmerin erklären an Eides Statt, daß die Baurechtsnehmerin ihren Sitz im Inland hat, das Gesellschaftsvermögen mehrheitlich in inländischem Besitz ist, und sie somit keine Ausländerin im Sinne des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes ist.

#### § 16

Von diesem Vertrag wird eine Urschrift angefertigt, diese erhält die Baurechtsnehmerin. Die Grundeigentümerin erhält auf Verlangen eine beglaubigte Kopie.

St. Pölten, am

Stadt St.Pölten

..... GmbH