

BAULANDSICHERUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der **OS Hotel-Immo GmbH**, FN 455597 x, Göglstraße 11b, 3500 Krems, (im Folgenden: Widmungswerberin) einerseits, sowie der **Gemeinde Unterach am Attersee**, Hauptstraße 9, 4866 Unterach am Attersee, andererseits

wie folgt:

1. Präambel:

1.1. Gegenstand dieses Baulandsicherungsvertrages ist die widmungsgemäße und zeitgerechte Nutzung der Einlagezahl 755, GB 50111 Unterach, welche auf Antrag der Widmungswerberin zur Gänze von derzeit teilweise Grünland, Verkehrsfläche und Sonderwidmung Tourismus in die Sonderwidmung Tourismus umgewidmet werden soll, sodass damit die Errichtung eines Hotelbetriebes mit 110 bis 130 Zimmern (Keys) samt der erforderlichen Infrastruktur ermöglicht wird.

1.2. Diese Vereinbarung dient zur Verwirklichung der in § 16 OÖ. ROG 1994 idgF genannten Zwecken und Zielsetzungen.

1.3. Die Parteien sind in Kenntnis der geplanten Flächenwidmungsplanänderung.

2. Feststellungen:

Die Widmungswerberin hat die unter Punkt 1.1. dargestellte Umwidmung der in der EZ 755, GB 50111 Unterach vorgetragenen Grundstücke in die Sonderwidmung Tourismus beantragt. Der Grund für die angestrebte Umwidmung ist die geplante Errichtung eines Hotelbetriebs mit 110 bis 130 Zimmern auf der Liegenschaft EZ 755, derzeit bebaut mit dem Hotel „Georgshof“.



Die Gemeinde Unterach am Attersee beabsichtigt nunmehr, die beantragte Umwidmung durchzuführen. Grundlage ist die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 3.05/2019.

3. Bebauungsverpflichtung, Umsetzung Flächenwidmungsplan:

3.1. Die Widmungswerberin verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Unterach am Attersee, die Bebauung laut Planentwurf Beilage ./1, bis spätestens 7 Jahre ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides für das Hotelprojekt, fertig zu stellen (Einlangen der Fertigstellungsanzeige). Diese Frist wird durch allfällige Rechtsmittel gegen für die Umsetzung erforderliche verwaltungsbehördliche Bewilligungen bis zum rechtskräftigen Abschluss solcher Verfahren gehemmt und verlängert sich dementsprechend, wobei klargestellt wird, dass auch Beschwerden beim VfGH oder VwGH diese Fristhemmung bewirken. Die Parteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass sich am Planentwurf im Zuge der Durchführung der verwaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch behördliche Vorgaben und Auflagen noch Änderungen ergeben können

3.2. Im Falle der Errichtung des Hotels ist die OS Hotel-Immo GmbH berechtigt, von der Gemeinde Unterach ein unbefristetes Pachtrecht an der im beigeschlossenen Plan Beilage ./2 dargestellten Teilfläche des Grundstückes 25/1 im Ausmaß von 2.000 m² mit einem fremdüblichen Pachtzins nach dem Tarif der ÖBF-AG (derzeit netto rund € 20,00/m²/a) zu verlangen. Die Gemeinde verzichtet für die Dauer von 30 Jahren auf die Ausübung des Kündigungsrechtes, unter der Voraussetzung des aufrechten Hotelbetriebes. Ansonsten ist der Bestandvertrag unter Einhaltung der in der Zivilprozessordnung festgelegten Fristen von beiden Seiten auflösbar.

Das Bestandrecht an Gst. 25/1 ist geknüpft an den Betrieb eines Hotels auf der Liegenschaft EZ 755, GB 50111 Unterach (vormals „Hotel Georgshof“) durch die Grundeigentümerin, die OS Hotel-Immo GmbH oder einem von dieser eingesetzten Betreiber.

Das dem Grundstück 25/1 vorgelagerte Bootshaus ist von der OS Hotel-Immo GmbH binnen 5 Monaten ab beidseitiger Unterfertigung dieses Baulandsicherungsvertrages auf eigene Kosten abgetragen und von der Uferlinie des Grundstückes 25/1 zu entfernen. Die OS Hotel-Immo GmbH ist dann berechtigt, das Bootshaus an anderer Stelle am Attersee, im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde, zu errichten.

Das Risiko und die Kosten dafür erforderlicher Behördenverfahren sowie der dafür erforderlichen Zustimmung des Grundeigentümers des Grundstückes 1998/1 (Republik Österreich, ÖBF AG) trägt ebenfalls die OS Hotel-Immo GmbH. Die Gemeinde verpflichtet sich, allenfalls erforderliche Zustimmungen zu erteilen.

Sollte die Frist des Baulandsicherungsvertrages verstreichen, ohne dass die Hotelanlage fertiggestellt wurde und die OS Hotel-Immo GmbH den Abschluss des Pachtvertrages gefordert hat, ist das festgelegte Pachtrecht hinfällig.

4. Pönale:

Für den Fall, dass die Widmungswerberin oder deren Rechtsnachfolger ihren Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt und die Bebauung nicht gemäß Punkt 3.1. fristgerecht fertiggestellt ist, wird eine Pönale je begonnenem Monat des Verzuges in Höhe von € 10.000,00/Monat (angepasst nach VPI) des Verzuges mit der Erfüllung der Bebauungsverpflichtung vereinbart. Die vereinbarte Pönalezahlung gilt für jeden genannten Verstoß einzeln. Sie ist binnen vier Wochen ab Einforderung zu bezahlen.

5. Option und Vorkaufsrecht

5.1. Die Widmungswerberin räumt der Gemeinde für den Fall, dass mit der geplanten Bebauung gemäß Beilage ./1 nicht bis spätestens 4 Jahre ab rechtskräftiger Umwidmung begonnen wurde und eine entsprechende Bauführermeldung bei der Gemeinde Unterach einlangt, das Optionsrecht ein, die Liegenschaft zum Verkehrswert abzüglich eines Abschlages von 30% zu erwerben oder einen Dritten als Käufer namhaft zu machen, der ebenfalls zu diesem Preis erwerben kann. Der Verkehrswert ist von einem parteieneinvernehmlich zu bestellenden gerichtlich beeideten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung zu ermitteln. Sollte binnen 1 Monat keine Einigung auf einen Sachverständigen erfolgt sein, ist eine Sachverständiger auf Antrag einer Partei durch den Präsidenten des Landesgerichtes Wels zu bestellen und wird das Ergebnis des von diesem erstatteten Gutachtens schon jetzt für verbindlich erklärt.

5.2. Die Widmungswerberin räumt der Gemeinde oder einem von dieser namhaft gemachten Dritten weiters das Vorkaufsrecht am Vertragsgegenstand im Sinne der §§ 1072 ff ABGB ein, welches für jeden Fall der Eigentumsübertragung – insbesondere auch im Weg von Einbringung, Schenkung oder Tausch – verbindlich ist. Das Vorkaufsrecht besteht bei unbebautem Grundstück zu denselben Konditionen wie in Punkt 5.1.

Die Gemeinde nimmt diese Rechtseinräumung rechtsverbindlich an.

Die Parteien halten fest, dass die gegenständliche Vorkaufsrechtseinräumung eine nähere Konkretisierung des mit heutigem Tag verbücherungsfähig eingeräumten Vorkaufrechtes darstellt.

5.3. Die Parteien kommen überein, das Vorkaufsrecht grundbücherlich einzutragen, wozu die unter Punkt 5.2. erwähnte Urkunde erstellt und unterfertigt wurde.

6. Rechtsnachfolger:


Sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages gehen auf Rechtsnachfolger jeder Art über. Die Widmungswerberin verpflichtet sich, diesen Vertrag vollinhaltlich zu überbinden.

7. Sonstiges:

7.1. Soweit die Umsetzung der Maßnahmen gemäß Vertragspunkt 3 nicht fristgerecht erfolgt, ist davon auszugehen, dass die Erfordernisse für eine betriebliche Nutzung der gegenständlichen Flächen nicht mehr vorliegen. Nach Wegfall dieser betrieblichen Notwendigkeiten wird seitens der Gemeinde zu prüfen sein, inwieweit eine Rückwidmung vorzunehmen ist.

7.2. Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Änderungen bedürfen der Schriftform. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag richtet sich nach der Zuständigkeit für den Vertragsgegenstand als unbewegliche Sache. Es kommt ausschließlich österreichisches Recht zur Anwendung.

7.3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, berührt dies nicht den sonstigen Vertragsinhalt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine möglichst sinngleiche, wirksame Bestimmung zu ersetzen.

4-12-20


8. Genehmigungen:

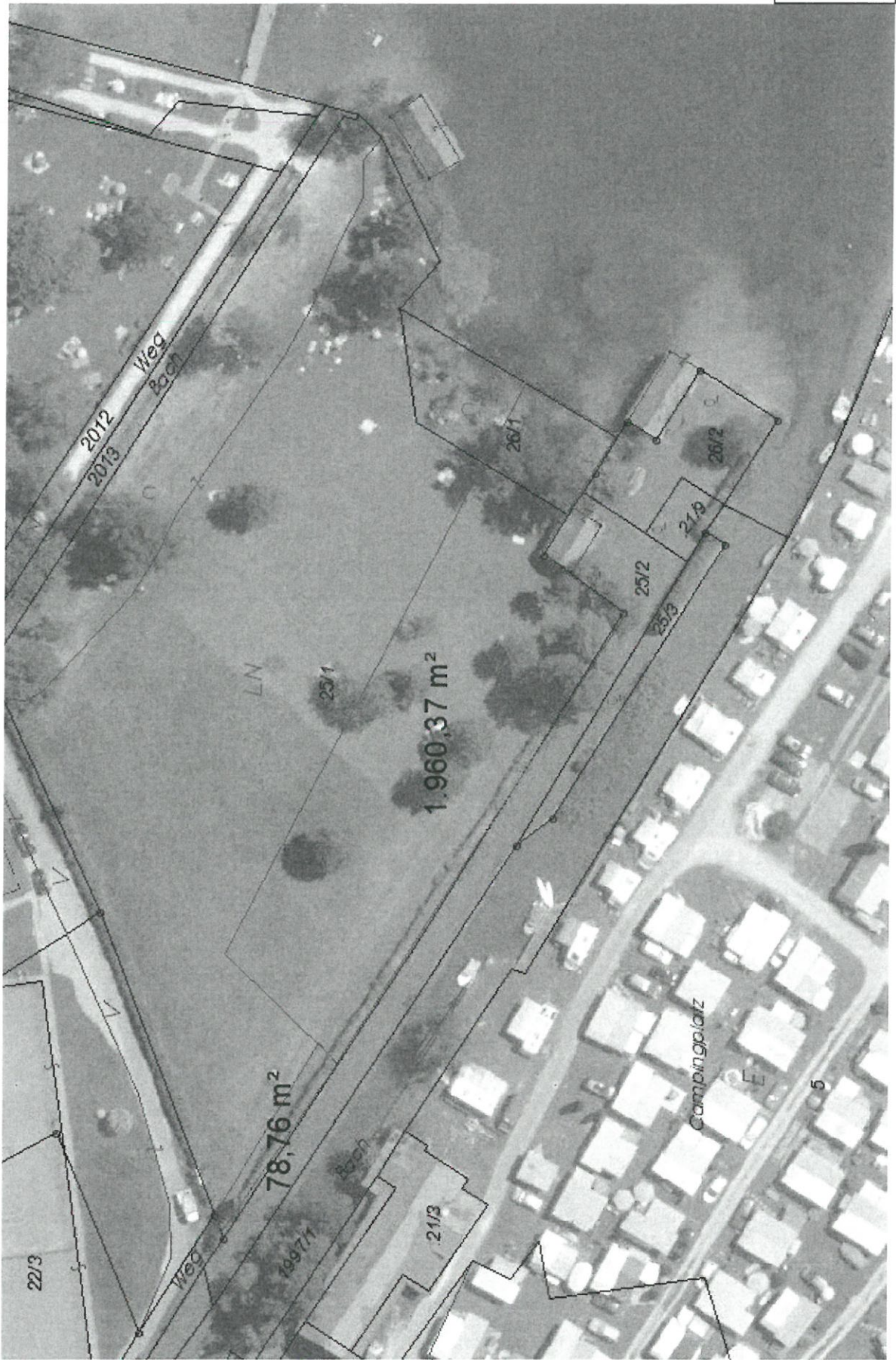
Vorstehender Vertrag wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Unterach am Attersee am 28.11.2019 genehmigt und beschlossen. Er bedarf gemäß § 106 OÖ. GemO 1990 keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

Beilage ./1: Projektsentwurf zu Punkt 3 dieses Vertrages

Beilage ./2: Plan Badeplatz

F. K. B. 2020



7.12.2020
[Handwritten signature]

