

(REALLAST-)VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

1. Herrn / Frau / Firma, als Reallastgeber einerseits, und
2. **der Gemeinde Bramberg am Wildkogel**, A-5733 Bramberg am Wildkogel, Dorfstraße 100, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Walter Freiberger, geb. 15.09.1951, wohnhaft in A-5733 Bramberg am Wildkogel, Hadergasse 12, und den Vizebürgermeister, Herrn Johann Enzinger, geb. 04.05.1969, wohnhaft in A-5733 Bramberg am Wildkogel, Bicheln 104, als Reallastnehmerin andererseits,
3. unter Beitritt der Firma **„Senningerfeld Projektentwicklungs und Verwertungs GmbH“**, eingetragen zu FN 338449 w des Landesgerichtes Salzburg, mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Bramberg am Wildkogel, vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Ing. Rudolf Alfred Nindl, geb. 06.04.1962, 5733 Bramberg am Wildkogel, Steinach 48, und Frau Dipl.-Ing. Birgit Maier, geb. 19.05.1971, 5733 Bramberg am Wildkogel, Wennis 80,

wie folgt:

Präambel

Zweck des Salzburger Raumordnungsgesetzes in der aktuellen Fassung ist die planmäßige Gestaltung und Nutzung eines Gebietes. Sie zielt auf die bestmögliche Nutzung und Sicherung des vorhandenen Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles ab und nimmt dabei Bedacht auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, sowie auf die Respektierung der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft.

Zur Sicherstellung der weiteren räumlichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Bramberg am Wildkogel und insbesondere zur Vermeidung von nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Zweitwohnsitznutzungen des vorhandenen Wohnraumes wird diese Vereinbarung abgeschlossen.

Die rechtliche Grundlage dieser Vereinbarung bildet weiters die Erklärung Nr. 5 des Beitrittsvertrages Österreichs zur Europäischen Union, welche wie folgt lautet:

Gemeinsame Erklärung zu Zweitwohnungen:

Keine Bestimmung des gemeinschaftlichen Besitzstandes hindert die einzelnen Mitgliedstaaten, auf nationaler, regionaler oder örtlicher Ebene Maßnahmen betreffend Zweitwohnungen zu treffen, sofern diese aus Gründen der Raumordnung, der Bodennutzung und des Umweltschutzes erforderlich sind und ohne direkte oder indirekte Diskriminierung von Staatsangehörigen einzelner Mitgliedsstaaten in Übereinstimmung mit dem gemeinschaftlichen Besitzstand angewendet werden.

In Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen wird daher von den oben angeführten Vertragsparteien nachstehende Vereinbarung abgeschlossen wie folgt:

I. RECHTSVERHÄLTNISSE

Herr / Frau / Firma, **nachstehend auch als kaufende Partei bezeichnet, beabsichtigt** ob der in diesem Vertrag angeschlossen, einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Mappenplan ***** eingezeichnete Teilfläche aus dem Grundstück 143 Grundbuch 57001 Bramberg im Ausmaß von ca. ***** m² insgesamt

..... Appartements mit der Bezeichnung „.....“ nach vorliegenden Plänen zu errichten.

Die kaufende Partei ist in Kenntnis, dass die gegenständliche Grundstücksfläche im derzeit in Ausarbeitung befindlichen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bramberg am Wildkogel als Bauland in der Baulandkategorie „Beherbergungsgroßbetrieb“ (§ 30 Abs. 1 Z. 4 ROG 2009) ausgewiesen und rechtswirksam gewidmet werden.

Weiters festgehalten wird, dass die „Oberpinzgauer Fremdenverkehrsförderungs- und Bergbahnen - Aktiengesellschaft“ (FN 72719 s), bereits bisher das bestehende Ski- und Erholungsgebiet „Wildkogel“ im Bereich der Gemeinden „Neukirchen am Großvenediger“ und „Bramberg am Wildkogel“ betreibt. Die „Oberpinzgauer Fremdenverkehrsförderungs- und Bergbahnen - Aktiengesellschaft“ beabsichtigt die Erweiterung dieses Ski- und Erholungsgebietes um eine „Umlaufseilbahn“ aus dem Talbereich „Bramberg am Wildkogel“ zum Wildkogel. Nach der klaren Zielsetzung der „Gemeinde Bramberg am Wildkogel“ als auch der „Senningerfeld Projektentwicklungs und Verwertungs GmbH“ und der „Oberpinzgauer Fremdenverkehrsförderungs- und Bergbahnen - Aktiengesellschaft“ (FN 72719 s), sollen im Bereich der gegenständliche Grundstücksfläche Appartements bzw. „Gästebetten“ zur betrieblichen Nutzung geschaffen werden.

Nach den Absichten der kaufenden Partei sollen die ob dem vorbezeichneten Kaufobjekt zu errichtenden Appartements in weiterer Folge an Investoren verkauft werden, wobei nach den klaren Zielsetzungen sowohl der Gemeinde Bramberg am Wildkogel als auch der „Senningerfeld Projektentwicklungs und Verwertungs GmbH“ diese jeweiligen Appartements an zumindest 100 (einhundert) Tagen (Vollbelegstage) im Jahr vertraglich der Gästemietung zugeführt werden müssen. Die Nutzung der Wohnungen bzw. Appartements erfolgt daher durch gewerbliche Vermietung und ist in der vorstehend angeführten Baulandkategorie „Beherbergungsgroßbetrieb“ (§ 30 Abs. 1 Z. 11 ROG 2009) zulässig.

Die kaufende Partei ist in Kenntnis der gesetzlichen Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes, wonach die Errichtung von Zweitwohnungen und Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnungen nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig ist. Auch nach den mit 01.04.2009 in Kraft getretenen Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 idgF, insbesondere dessen § 31 Abs. 1, ist eine touristische Nutzung von Wohnungen außerhalb ausgewiesener Zweitwohnungsgebiete in Bauten mit

mehr als 5 Wohnungen nicht zulässig. Dieses Verbot gilt jedoch nicht in Betrieben zur gewerblichen Beherbergung.

II. VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG REALLASTEINRÄUMUNG

Die kaufende Partei als künftige Eigentümerin der noch zu vermessenden Teilfläche aus Grundstück 143 Grundbuch 57001 Bramberg im Ausmaß von ca. ***** m², derzeit vorgetragen ob der Liegenschaft EZ 34 Grundbuch 57001 Bramberg, verpflichtet sich hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum (auch Teil- und Wohnungseigentum) der genannten Grundstücksfläche gegenüber der Gemeinde Bramberg am Wildkogel und der der Firma „Senningerfeld Projektentwicklungs und Verwertungs GmbH“, eingetragen zu FN 338449 w des Landesgerichtes Salzburg, bei der Errichtung von Baulichkeiten auf den genannten Grundstücken, nur solche für ein Appartement-Gästehaus zu errichten und solche Baulichkeiten in der Folge selbst oder durch einen Dritten, spätestens **beginnend mit dem Kalenderjahr 2015 (zweitausendfünfzehn)**, an zumindest 100 (einhundert) Tagen Vollauslastung (Vollbelegstage) im Kalenderjahr im Rahmen einer gewerblichen Beherbergung (Vermietung zu Urlaubszwecken) zu bewirtschaften (bzw. bewirtschaften zu lassen) und zwar als Beherbergungsbetrieb im Rahmen der Gewerbeberechtigung Appartement-Gästehaus.

Die Appartements sind somit der Gästevermietung zuzuführen, wobei gegenüber der Gemeinde Bramberg am Wildkogel eine Vollauslastung von zumindest 100 Tagen jährlich nachzuweisen ist.

Die für die Berechnung der Vollauslastung zugrunde liegende Bettenanzahl der jeweiligen Appartements wird aufgrund der bewilligten Einreichplanung oder des Ergebnisses einer allfälligen Überprüfungsfeststellung ermittelt.

Der Nachweis der tatsächlichen Vermietung der Appartements im vereinbarten zeitlichen Umfang erfolgt primär durch die gesetzlichen Gästemeldungen.

Im Falle des (Einzel-)Abverkaufs der geplanten Appartements trifft die Pflicht, das entsprechende Appartement im Rahmen einer gewerblichen Beherbergung (Vermietung zu Urlaubszwecken) entsprechend zu bewirtschaften (bzw. bewirtschaften zu lassen), den jeweiligen Erwerber des (Einzel-)Appartements, wobei die derzeitige Liegenschafts-

erwerberin und Reallastgeberin ausdrücklich verpflichtet ist, bei sonstiger Forthaffung, ihre diesbezüglichen Pflichten ausdrücklich an ihre (Einzel-)Rechtsnachfolger zu überbinden.

Für den Fall, dass der Nachweis über die geforderte Vermietung an zumindest 100 Tagen Vollauslastung jährlich nicht erbracht wird, verpflichtet sich die derzeitige Liegenschaftserwerberin und Reallastgeberin, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum (auch Teil- und Wohnungseigentum) des genannten Grundstückes, für jede nicht erzielte bzw. erfolgte Gästevermietung der geforderten Vollauslastung von zumindest 100 Tagen jährlich, eine Pönalezahlung an die Gemeinde Bramberg am Wildkogel in Höhe des doppelten Differenzbetrages der in Ermangelung der erforderlichen Vollauslastung von zumindest 100 Tagen nicht abgeführten Ortstaxe oder der als Ersatz dafür zum betreffenden Zeitpunkt bestehenden sonstigen gesetzlichen örtlichen Tourismusabgabe zu leisten.

Der/Die jeweiligen Eigentümer von Appartements sind somit für den Fall, dass die Vermietung nicht im geforderten Mindest-Umfang erfolgt, verpflichtet, unter Bezugnahme auf die erfolgte Unterschreitung der geforderten Vollauslastung von zumindest 100 Tagen jährlich eine jährliche Pönale in vorstehender Höhe an die Gemeinde Bramberg am Wildkogel zu bezahlen und wird diese Verpflichtung von der derzeitigen Liegenschaftserwerberin und Reallastgeberin übernommen.

Für den Fall, dass vorstehende Vereinbarung der Pönalezahlung an die Gemeinde Bramberg am Wildkogel rechtlich nicht umsetzbar ist, verpflichtet sich die derzeitige Liegenschaftserwerberin und Reallastgeberin die entsprechende Pönalezahlung ersatzweise an die „Senningerfeld Projektentwicklungs und Verwertungs GmbH“ zu leisten.

Bei einem entsprechenden Nachweis der Vermietung an zumindest 100 Tagen Vollauslastung im Jahr entfällt diese Pönale zur Gänze.

Im Falle des (Einzel-)Abverkaufs der geplanten oder errichteten Appartements trifft die Pflicht, das entsprechende Appartement einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und betreiben zu lassen, den jeweiligen Erwerber des betreffenden Appartements.

Die kaufende Partei verpflichtet sich hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum (auch Teil- und Wohnungseigentum) des genannten Grundstückes der Gemeinde Bramberg am Wildkogel gegenüber, die auf dem vorgenannten Grundstück zu errichtenden Bauwerke keinesfalls als Zweitwohnungen zu verwenden oder verwenden zu lassen.

Weiters verpflichtet sich die kaufende Partei im Falle des Verkaufs der Appartements im diesbezüglichen Kaufvertrag auf die entsprechende Bestimmung des § 78 SROG sowie den in § 78 Abs. 2 SROG angeführten Strafrahmen hinzuweisen. Über Aufforderung der Gemeinde Bramberg am Wildkogel ist die Einhaltung dieser Verpflichtung der Gemeinde Bramberg am Wildkogel durch Vorlage entsprechender Kaufverträge nachzuweisen.

Die vorgenannte Verpflichtung, nur Baulichkeiten für ein Appartement-Gästehaus zu errichten und die entsprechenden Baulichkeiten nur gewerblich zu nutzen, besteht bis zu jenem Zeitpunkt, zu welchem die derzeit vorgesehene Widmung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde aufgehoben wird. Sollte diese Widmung in einer künftigen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes zugunsten einer Widmung als Zweitwohnsitzgebiet, aufgegeben werden, so sind die diesbezüglichen Verpflichtungen aus dieser Reallastvereinbarung ab dem Zeitpunkt der rechtswirksamen Abänderung des Flächenwidmungsplanes aufgehoben.

Zur Schaffung der erforderlichen Strukturen für eine vereinfachte Überprüfung der jeweiligen Nutzung und Auslastung der betreffenden Appartements sind die jeweiligen Eigentümer des auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäudes verpflichtet, zum Zwecke der diesbezüglichen Abrechnungen gegenüber der Gemeinde Bramberg am Wildkogel einen gemeinsamen inländischen Bevollmächtigten zu benennen bzw. zu beauftragen.

III. AUFSANDUNG

Zur Sicherstellung der in Punkt II. dieser Vereinbarung eingegangenen Verpflichtungen bestellt die kaufende Partei als künftige Eigentümerin der Grundstücksfläche aus dem Grundstück 143 im Grundbuch 57001 Bramberg die entsprechende Reallast zugunsten der Gemeinde Bramberg am Wildkogel und erteilt in einem ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der für die vorstehende Grundstücksfläche neu zu eröffnenden Einlage im Grundbuch 57001 Bramberg, Bezirksgericht Zell am See, die Reallast der Errichtung und Betreibung eines Appartement-Gästehauses sowie der Bezahlung einer Pönale gemäß Vertragspunkt II. zugunsten der Gemeinde Bramberg am Wildkogel einverleibt werde.

Die Gemeinde Bramberg am Wildkogel nimmt die Einräumung dieser Reallast ausdrücklich an.

IV. RECHTSNACHFOLGE

Die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf die Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz der für die Grundstücksfläche aus Grundstück 143 neu zu eröffnenden Einlage im Grundbuch 57001 Bramberg, über. Herr / Frau / Firma, verpflichtet sich, die Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf die künftigen Käufer und Eigentümer der Apartments zu überbinden; die Pflichten aus dieser Vereinbarung verpflichten auch die jeweiligen Eigentümer der allgemeinen Teile der Liegenschaft (auch soweit daran Wohnungseigentum begründet wird).

V. BEVOLLMÄCHTIGUNG

Die Vertragsparteien beauftragen, ermächtigen und bevollmächtigen hiermit für sich und auch mit Wirkung für ihre Rechtsnachfolger und Erben Herrn Mag. Axel Reisenbauer, Notarsubstitut, 5730 Mittersill, Gerlosstraße 8, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes erforderlichen bzw. zweckmäßigen Urkunden für sie zu unterfertigen, Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und Informationen einzuholen.

VI. VORRANGEINRÄUMUNG

Die Gemeinde Bramberg am Wildkogel verpflichtet sich bereits heute, allfälligen Pfandrechten im Zusammenhang mit der Finanzierung der Bau- und Baunebenkosten, für welche die kaufende Partei den finanzierenden Banken und/oder Sparkassen gegenüber die vertragsgegenständliche Liegenschaft verpfändet, den Vorrang von der in diesem Vertrag vereinbarten Reallast einzuräumen.

Jene Pfandrechte, welchen die Gemeinde Bramberg am Wildkogel aufgrund dieses Vertragspunktes den Vorrang einräumt, dürfen daher nicht an Käufer oder sonstige Dritte übertragen werden, sondern sind aus den Verkaufserlösen oder auf sonstige Weise freizustellen.

Die Vertragsparteien halten hiermit ausdrücklich fest, dass dieser Vorrang nicht für Pfandrechte bezogen auf Finanzierungsdarlehen und/oder Kredite allfälliger Käufer eingeräumt wird.

VII. NEBENBESTIMMUNGEN

(1) Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben werden zur Gänze von der kaufenden Partei getragen.

Erfüllungsort für die Zahlung der Vertragserrichtungskosten ist der Geschäftssitz des Urkundenverfassers.

(2) Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder ungültig werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der nicht rechtswirksamen Bestimmungen unverzüglich solche zu beschließen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen.

(4) Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall von Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis die ausschließliche örtliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Zell am See.

(5) Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die beiderseitigen Eigentums- und Besitznachfolger oder sonstigen Rechtsnachfolger über.

(6) Das Original dieses Vertrages übernimmt nach grundbücherlicher Durchführung die Gemeinde Bramberg am Wildkogel; die kaufende Partei erhält eine Kopie.

Mittersill, am

Senningerfeld Projektentwicklungs und Verwertungs
GmbH, FN 338449 w