

NIEDERSCHRIFT der 41. ordentlichen, öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

vom 06.02.2020, 20.00 Uhr,
unter dem Vorsitz von Bürgermeister Nikolaus Manzl,
im Großen Sitzungssaal der Gemeinde Ellmau.

Weiters anwesend:

BM-Stv. Gerhard Schermer	
GR-Ersatz Simon Arnold	Vertretung für GR Guido Bucher
GV Sebastian Bucher	
GR Erich Bürger	
GR Johann Haselsberger	
GR-Ersatz Christian Aschbacher	Vertretung für GR Hannes Hechenberger
GR Wolfgang Kaufmann	
GR Thomas Niederstrasser	
GR Gert Oberhauser	
GV Gerhard Pohl	
GR-Ersatz Anton Bellinger	Vertretung für GR DI Johannes Salvenmoser
GR-Ersatz Rudi Exenberger	Vertretung für GR Alexandra Sollerer
GR Josef Werlberger	

Schriftführer: Amtsleiter Mag. Klaus Hein

Entschuldigt abwesend:

GR MMag. Herbert Schachner
GR Alexandra Sollerer
GR DI Johannes Salvenmoser
GR Hannes Hechenberger
GR Guido Bucher

Tagesordnung

1. Genehmigung des 39. Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2019
2. Genehmigung des 40. Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 22.01.2020
3. Berichte des Bürgermeisters und der Ausschüsse
4. "Umweltgerechte Umgestaltung der B178 - Ellmau 2", Baulos Steinerner Tisch samt Abschnitt Gemeindestraße Biedring, Präsentation des Projekts durch das Land Tirol und der damit für die Gemeinde verbundenen Planungskosten, Beratung und allfällige Auftragsvergabe (Planung Biedringstraße)
5. Grundbücherliche Bereinigung nach §§ 15 LiegTeilG, Bereich Gp. 164 und 1804, Kapellenweg
6. Grundbücherliche Bereinigung nach §§ 15 LiegTeilG, Bereich Gp. 1542/1 und 1800/1, Wochenbrunnweg
7. Grundbücherliche Bereinigung nach §§ 15 LiegTeilG, Bereich Gp. 15, 1797 und 1886/4, Maria Berger

8. Änderung der Flächenwidmung (Arrondierung), Bereich Gp. 957/6 und 957/1 (Teilfläche), Birgit Kaufmann
 9. Beratung über die Erlassung einer Feuerwehrtarifordnung
 10. Beratung über die Teilnahme am Projekt "Natur im Garten"
 11. Einführung einer Vertragsraumordnung - Präsentation der Musterverträge sowie Präsentation der Umwidmungsrichtlinien, Beratung und Beschlussfassung
 12. Anträge, Anfragen und Allfälliges
 13. Vertrauliches
 - 13.1. Genehmigung des Protokolls des nicht-öffentlichen Teils der 39. Gemeinderatssitzung vom 12.12.2019
 - 13.2. Genehmigung des Protokolls des nicht-öffentlichen Teils der 40. Gemeinderatssitzung vom 22.01.2020
 - 13.3. Personelles
 - 13.4. Anträge, Anfragen und Allfälliges
-

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung und begrüßt die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates.

Entschuldigt für die heutige Sitzung ist GR Alexandra Sollerer, für die GR-Ersatz Rudi Exenberger anwesend ist, GR Johannes Salvenmoser, für den GR-Ersatz Anton Bellinger anwesend ist, GR Guido Bucher, für den GR-Ersatz Simon Arnold anwesend ist, GR Hannes Hechenberger, für den GR-Ersatz Christian Aschbacher anwesend ist, und GR MMag. Herbert Schachner, für den kein Ersatz anwesend ist.

Da GR-Ersatz Simon Arnold noch nicht angelobt ist, nimmt der Bürgermeister die Angelobung vor und schwört Herr Arnold in die Hand des Bürgermeisters, in Treue die Rechtsordnung der Republik Österreich zu befolgen, sein Amt uneigennützig und unparteiisch auszuüben und das Wohl der Gemeinde und ihrer Bewohner nach bestem Wissen und Können zu fördern.

Sodann ergibt sich eine Anwesenheit von 14 Gemeinderäten. Der Bürgermeister stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Im Anschluss daran stellt der Bürgermeister den Antrag den Tagesordnungspunkt 13. gemäß § 36 TGO unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu behandeln.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt auf Antrag von Bürgermeister Nikolaus Manzl mit 14:0 Stimmen den Tagesordnungspunkt 13. gemäß § 36 TGO unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu behandeln.

öffentlicher Teil

ad 1.) Genehmigung des 39. Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2019

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 12.12.2019 wurde allen Gemeinderatsmitgliedern übermittelt. Hingewiesen wird auf den schriftlich vom Bürgermeister-Stellvertreter eingebrachten Ergänzungswunsch hinsichtlich seiner Frage nach einem angeblichen Chaletdorf im Bereich Riesen, welche in das Protokoll mitaufgenommen wurde.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 39. Gemeinderatssitzung vom 12.12.2019 wird mit 9:5 Stimmen (5 Enthaltungen, nämlich GV Gerhard Pohl, GR-Ersatz Christian Aschbacher, GR-Ersatz Simon Arnold, GR-Ersatz Anton Bellinger und GR-Ersatz Rudi Exenberger, weil diese in der 39. Sitzung nicht anwesend waren) genehmigt.

ad 2.) Genehmigung des 40. Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 22.01.2020

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.01.2020 wurde allen Gemeinderatsmitgliedern übermittelt.

Änderungswünsche wurden nicht geltend gemacht.

Beschluss

Das öffentliche Protokoll der 40. Gemeinderatssitzung vom 22.01.2020 wird mit 10:4 Stimmen (4 Enthaltungen, nämlich GR Thomas Niederstrasser, GR-Ersatz Simon Arnold, GR-Ersatz Anton Bellinger und GR-Ersatz Rudi Exenberger, weil diese in der 40. Sitzung nicht anwesend waren) genehmigt.

ad 3.) Berichte des Bürgermeisters und der Ausschüsse

- **Überprüfungsausschuss:**

GR Gert Oberhauser berichtet kurz von der Sitzung vom 16.12.2019, bei der eine Kasaprüfung vorgenommen wurde. Geprüft wurden die Belege des Zeitraums 29.10.2019 bis 16.12.2019. Überschreitungen über einen Betrag von EUR 25.000,00 hinaus gab es nicht. Die Überprüfung ergab keine Mängel.

- **Verkehrsausschuss:**

BM-Stv. Gerhard Schermer informiert den Gemeinderat, dass man sich aktuell mit der Schaffung einer geeigneten Zufahrtsstraße für das künftige Gewerbegebiet der Gemeinde auseinandersetzt. Mehrere Varianten stehen im Raum. Betreffend der nahe-
liegenden Variante hat man sich unlängst mit den betroffenen Grundeigentümern besprochen. Diese haben vorerst der Ausarbeitung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie zugestimmt.

Abschließend gibt er noch bekannt, dass die Verhandlungen mit den Grundeigentümern, die von der Umgestaltung der B178 betroffen sein werden, intensiv weitergeführt werden.

ad 4.) "Umweltgerechte Umgestaltung der B178 - Ellmau 2", Baulos Steinerner Tisch samt Abschnitt Gemeindestraße Biedring, Präsentation des Projekts durch das Land Tirol und der damit für die Gemeinde verbundenen Planungskosten, Beratung und allfällige Auftragsvergabe (Planung Biedringstraße)

Der Bürgermeister begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn DI Gabriel Staggl von der Landesstraßenverwaltung und Herrn DI Jürgen Wegscheider vom Baubezirksamt Kufstein, durch die die Planung für die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs der B178 „Steinerer Tisch“ präsentieren werden wird. Die Planung, die vorgestellt wird, fußt auf einer Vorbesprechung und Begehung vor Ort, die im Oktober 2019 stattgefunden hat.

Der mit der Planung betrauten Firma wurden auch bereits vorab die Wünsche jener Grundeigentümer mitgeteilt, die von den Umbaumaßnahmen betroffen sind. Diese Wünsche konnten nunmehr in der Planung weitestgehend berücksichtigt werden. Auch der Wunsch der Gemeinde zum Ausbau der Biedringstraße wurde in die Planung mitaufgenommen.

Sodann wird dem Gemeinderat der Vorabzugsplan (Beilage C) vorgestellt und ausführlich erläutert.

Detaillierter werden folgende Punkte besprochen und erörtert:

Eingegangen wird bezüglich des Ausbaues der Biedringstraße darauf, dass die Planung so ausgerichtet ist, dass die Straße künftig zweispurig wird. Daneben wird es einen Gehsteig bzw. Gehweg geben. Die Kosten für die Biedringstraße betreffend deren Planung und betreffend die Umsetzung sind von der Gemeinde allein zu tragen. Im Bereich „Haus Seiwald“ wird die Trennung zwischen der Gemeindestraße und der neuen Landesstraße erfolgen.

Für den Fußgängerübergang über den Wimbach gibt es zwei Varianten, nämlich einen Übergang vor und einen mit Übergang nach dem Bach. Hier bleibt es der Gemeinde überlassen sich für eine Variante zu entscheiden. BM-Stv. Schermer spricht sich für den Übergang vor der Brücke aus (aus Richtung Bundesstraße kommend).

Vom Haus Seiwald konnte mit der Straßenführung etwas in Richtung Golfplatz abgerückt werden, ohne dass sich dadurch Nachteile für den Golfplatz ergeben.

Die anwesenden Vertreter des Landes berichten, dass die Grundlagen für das Straßendetailprojekt nunmehr vorliegen und man gerade dabei ist die Einreichplanung fertigzustellen.

Besprochen wird auch der Lärmschutz, den es künftig geben wird. Auf Nachfrage von GR-Ersatz Rudi Exenberger teilen die Ingenieure mit, dass durch die geplanten Lärmschutzwände, die Teil der Umbaumaßnahmen sein werden, keine Verschlechterung für die Sonnseite eintreten wird und dass nicht davon auszugehen ist, dass der Lärm durch die Schutzwände reflektiert wird und dadurch eine Verstärkung des Lärms eintritt.

Beim Lärmschutz wird darauf hingewiesen, dass im Bereich Bernhard Moser beengte Platzverhältnisse sind, auf die Bedacht zu nehmen sein wird. Hiezu teilen die Ingenieure mit, dass die Detailplanung hier noch nicht so weit ist, man sich dies aber genau ansehen will.

Eingegangen wird dann noch auf die Zuständigkeiten. So wird ua. darauf hingewiesen, dass die Geh- und Radwege immer in die Zuständigkeit der Gemeinde fallen und von ihr zu betreuen sind. Betreffend der Rad- und Fußwegunterführung der B 178 kann sich das Land mit einem Kostenbeitrag beteiligen.

Was die Entwässerung der Landesstraße angeht, so kümmert sich das Land um eine Projektierung hinsichtlich der Einleitung der anfallenden Wässer. Alle übrigen notwendigen Wasserplanungen muss die Gemeinde übernehmen.

Zum Wasser wird außerdem mitgeteilt, dass die Gemeinde ihre Sammelleitungen im Zuge der Umsetzung des Straßenprojektes mitziehen muss und dass darauf nicht vergessen werden darf. Es wird dazu mitgeteilt, dass man mit dem Straßenprojekt dort anknüpfen wird, wo beim ersten Teil der Tiefbau geendet hat, sodass die Weiterführung der Sammelleitungen nahtlos geschehen kann.

GR Bürger regt an, dass die Planung dahingehend überarbeitet werden sollte, dass man einen längeren Verzögerungstreifen vorsieht für diejenigen, die vom Dorf kommen und in die Biedringstraße in Richtung Kaiserbad einbiegen wollen.

Hiezu wird angemerkt, dass die Technischen Vorschriften bzw. der Stand der Technik hier genaue Vorgaben enthalten und dass es aufgrund der Platzverhältnisse schwierig sein wird diesen Wunsch zu erfüllen, wenngleich man sich diesem annehmen will. Der Bürgermeister insistiert eine entsprechende Prüfung.

Angesprochen wird auf Nachfrage von GR-Ersatz Anton Bellinger auch noch das Thema Straßenbeleuchtung.

Der Bürgermeister weist abschließend darauf hin, dass Teil dieses Tagesordnungspunktes auch die Beschlussfassung über die Auftragserteilung an die Planungsfirma ist, dies betreffend der Straßenplanung für den Abschnitt Biedringstraße. Verlesen wird sodann das Angebot (Beilage B) der Firma IBPA Projektierung Baumanagement vom 13.12.2019 (Position B).

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt auf Antrag von Bürgermeister Nikolaus Manzl mit 14:0 Stimmen die Auftragserteilung an die Firma IBPA betreffend ihrem Angebot vom 13.12.2019 Pos. B „Abschnitt Gemeindestraße Biedring“.

ad 5.) Grundbücherliche Bereinigung nach §§ 15 LiegTeilG, Bereich Gp. 164 und 1804, Kapellenweg

Der Bürgermeister erklärt, dass man auf Wunsch der Grundeigentümerin Erika Niedermühlbichler den Kapellenweg vermessen lies. Dies war notwendig, da der Mappenstand und der Naturstand weit voneinander abwichen. Mit Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer war dies sodann auch möglich. Im Bereich des Gst. Nr. 164 hat man mit dem Grundeigentümer Hauser einen flächengleichen Tausch vereinbart. Hiezu wird die Vermessungsurkunde gezeigt.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt auf Antrag von Bürgermeister Nikolaus Manzl mit 14:0 Stimmen

- der Zuschreibung einer Teilfläche der Gp. 164, EZ 1022, KG Ellmau, im Ausmaß von 8 m² (Trennstück 1) zur Gp. 1804, EZ 58, KG Ellmau, und
- der Zuschreibung einer Teilfläche der Gp. 1804, EZ 58, KG Ellmau, im Ausmaß von 9 m² (Trennstück 2) zur Gp. 164, EZ 1022, KG Ellmau, und
- der Zuschreibung einer Teilfläche der Gp. 164, EZ 1022, KG Ellmau, im Ausmaß von 1 m² (Trennstück 3) zur Gp. 1804, EZ 58, KG Ellmau,

gemäß der Vermessungsurkunde der Vermessung AVT-ZT-GmbH vom 17.10.2019, GZ. 94402-001, zuzustimmen.

Weiters beschließt der Gemeinderat auf Antrag von Bürgermeister Nikolaus Manzl mit 14:0 Stimmen die Grundbuchsordnung im Wege des vereinfachten Verfahrens gem. § 15 ff Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 idgF (kurz LiegTeilG) zu beantragen und das Trennstück 2 vom Gemeingebrauch zu befreien und die Trennstücke 1 und 3 zum Gemeingebrauch (Öffentliches Gut, Straßen und Wege) zu widmen.

ad 6.) Grundbücherliche Bereinigung nach §§ 15 LiegTeilG, Bereich Gp. 1542/1 und 1800/1, Wochenbrunnweg

Der Bürgermeister erklärt, dass die Grundeigentümerin des Gst. Nr. 1542/1 sich dazu bereit erklärt hat der Gemeinde einen Grundstreifen entlang des Wochenbrunnweges unentgeltlich abzutreten. Gezeigt wird der Vermessungsplan.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt auf Antrag von Bürgermeister Nikolaus Manzl mit 14:0 Stimmen

- der Zuschreibung einer Teilfläche der Gp. 1542/1, EZ 90024, KG Ellmau, im Ausmaß von 27 m² (Trennstück 1) zur Gp. 1800/1, EZ 58, KG Ellmau,

gemäß der Vermessungsurkunde der Vermessung AVT-ZT-GmbH vom 09.12.2019, GZ. 94501-001, zuzustimmen.

Weiters beschließt der Gemeinderat auf Antrag von Bürgermeister Nikolaus Manzl mit 14:0 Stimmen die Grundbuchsordnung im Wege des vereinfachten Verfahrens gem. § 15 ff Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 idgF (kurz LiegTeilG) zu beantragen und das Trennstück 1 zum Gemeingebrauch (Öffentliches Gut, Straßen und Wege) zu widmen.

ad 7.) Grundbücherliche Bereinigung nach §§ 15 LiegTeilG, Bereich Gp. 15, 1797 und 1886/4, Maria Berger

Der Bürgermeister berichtet, dass nunmehr die Vermessungsurkunde betreffend dem Nachbargebäude vorliegt. Der Grundeigentümerin wurde im vorigen Jahr die Abtretung jener Grundfläche durch den Gemeinderat zugesagt, die sie durch die Anbringung ihrer Isolierung überbaut. Insgesamt handelt es sich um 3 m², die sie von der Gemeinde erhält.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt auf Antrag von Bürgermeister Nikolaus Manzl mit 14:0 Stimmen

- der Zuschreibung einer Teilfläche der Gp. 1797, EZ 58, KG Ellmau, im Ausmaß von 2 m² (Trennstück 1) zur Gp. 15, EZ 643, KG Ellmau, und
- der Zuschreibung einer Teilfläche der Gp. 1886/4, EZ 58, KG Ellmau, im Ausmaß von 1 m² (Trennstück 2) zur Gp. 15, EZ 643, KG Ellmau,

gemäß der Vermessungsurkunde der Vermessung AVT-ZT-GmbH vom 17.12.2019, GZ. 94516, zuzustimmen.

Weiters beschließt der Gemeinderat auf Antrag von Bürgermeister Nikolaus Manzl mit 14:0 Stimmen die Grundbuchsordnung im Wege des vereinfachten Verfahrens gem. § 15 ff Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 idgF (kurz LiegTeilG) zu beantragen und die Trennstücke 1 und 2 vom Gemeingebrauch zu befreien.

ad 8.) Änderung der Flächenwidmung (Arrondierung), Bereich Gp. 957/6 und 957/1 (Teilfläche), Birgit Kaufmann

Der Bürgermeister erläutert die gegenständliche Änderung der Flächenwidmung an Hand des Verordnungsplanes. Gezeigt wird auch die Vermessungsurkunde, aus der ersichtlich ist, wie viel Fläche zum bestehenden Grundstück hinzuarrondiert wird. Insbesondere verliert der Bürgermeister den neuen Widmungswortlaut im Vergleich zum Alten.

Diskutiert wird auf Nachfrage von GR-Ersatz Anton Bellinger sodann die „Erhöhung der zul. Wohnnutzfläche“ auf 380 m².

Der Bürgermeister übergibt das Wort auch an GR Wolfgang Kaufmann, der seine geplanten Erweiterungsmaßnahmen zusammengefasst erläutert.

Der Bürgermeister gibt dem Gemeinderat auch bekannt, dass mit der Grundeigentümerin eine Vereinbarung betreffend Oberflächenwässer geschlossen wurde.

GR Bürger erkundigt sich, ob alle Gutachten positiv sind. Dies wird vom Bürgermeister bejaht.

Sodann ergeht nachfolgender Beschluss:

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt auf Antrag von Bürgermeister Nikolaus Manzl mit 14:0 Stimmen gemäß § 68 Abs. 3 i.V.m § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, den vom Planer AB Filzer.Freudenschuß ausgearbeiteten Entwurf (erstellt am 27.05.2019) mit der Planungsnummer 509-2019-00005, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Ellmau im Bereich 957/6, 961, 957/1, KG 83004 Ellmau, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Ellmau wie folgt vor:

Umwidmung

Grundstück 957/1 KG 83004 Ellmau

*rund 2737 m²
von Freiland § 41
in*

Sonderfläche Hofstelle mit Erhöhung der zul. Wohnnutzfläche § 44 (2) oder sonstiger Sonderbestimmung, insb. gem. § 44 (11) [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 9, Festlegung Erläuterung: Brennerei mit infrastrukturellen Einrichtungen, sowie maximal 380m² Wohnnutzfläche

weilers Grundstück 957/6 KG 83004 Ellmau

*rund 2371 m²
von Sonderfläche Hofstelle mit gewerblicher Nebennutzung § 44 (8) [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 5, Festlegung Erläuterung: Schaubrennerei mit Verkostung, Verkauf und Lager sowie maximal 380 m² Wohnnutzfläche
in*

Sonderfläche Hofstelle mit Erhöhung der zul. Wohnnutzfläche § 44 (2) oder sonstiger Sonderbestimmung, insb. gem. § 44 (11) [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 9, Festlegung Erläuterung: Brennerei mit infrastrukturellen Einrichtungen, sowie maximal 380m² Wohnnutzfläche

weilers Grundstück 961 KG 83004 Ellmau

*rund 170 m²
von Freiland § 41
in*

Sonderfläche Hofstelle mit Erhöhung der zul. Wohnnutzfläche § 44 (2) oder sonstiger Sonderbestimmung, insb. gem. § 44 (11) [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 9, Festlegung Erläuterung: Brennerei mit infrastrukturellen Einrichtungen, sowie maximal 380m² Wohnnutzfläche

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2016 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Ellmau gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

ad 9.) Beratung über die Erlassung einer Feuerwehrtarifordnung

Der Bürgermeister berichtet von einer Besprechung mit dem Feuerwehrkommandanten Bernhard Moser, bei der eine Erhöhung der Feuerwehrtarife beraten wurde. Laut dem Feuerwehrkommandanten kommt es in letzter Zeit zu vermehrten Einsätzen wegen Personenbefreiungen aus Aufzügen und wegen Brandmelder-Fehl- und Täuschungsalarmierungen. Nach Ansicht des Feuerwehrkommandanten müssten diese beiden Einsatzarten hinsichtlich ihres Kostenersatzes dringend erhöht werden.

Angedacht ist ausgehend von der Tarifordnung 2017 des Österreichischen Bundesfeuerwehrverbandes eine Erhöhung des Tarifes für Personenbergungen von derzeit EUR 160,00 auf EUR 490,00 und eine Erhöhung des Tarifes bei Brandmelder-Fehl- und Täuschungsalarmierungen von derzeit EUR 348,00 auf EUR 690,00.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 14:0 Stimmen für Feuerwehreinsätze mit Wirksamkeit ab 07.02.2020 einen Kostenersatz auf Basis der Tarifordnung 2017 des Österreichischen Feuerwehrverbandes einzuheben, wobei davon abweichend der Kostenersatz für

- Personenbefreiungen aus Aufzügen mit EUR 490,00 (über 30 min. zusätzlich nach Aufwand), und
- Brandmelder-Fehl- und Täuschungsalarmierungen mit EUR 690,00 (über 30 min. zusätzlich nach Aufwand)

festgesetzt wird.

ad 10.) Beratung über die Teilnahme am Projekt "Natur im Garten"

Der Bürgermeister berichtet vom Projekt „Natur im Garten“ des Tiroler Bildungsforums. Dazu führt er aus, dass Vertreter dieser Institution bereits im Gemeindeamt das Projekt vorgestellt haben. Daran teilgenommen haben die Mitarbeiter des Bauhofes und auch der Waldaufseher. Zusammengefasst geht es bei dem Projekt darum Privatpersonen sowie auch Gemeinden dazu zu motivieren Grünräume wieder naturnah und ökologisch zu pflegen. Dazu würden entsprechende Workshops angeboten. Der Bürgermeister verliest das übermittelte Angebot (Beilage A).

Nach kurzer Beratung wird das Projekt überwiegend für positiv erachtet.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt auf Antrag von Bürgermeister Nikolaus Manzl mit 13:1 Stimmen das Angebot (Beilage A) des Tiroler Bildungsforums zu beauftragen.

ad 11.) Einführung einer Vertragsraumordnung - Präsentation der Musterverträge sowie Präsentation der Umwidmungsrichtlinien, Beratung und Beschlussfassung

Der Bürgermeister erinnert an die nicht-öffentliche Gemeinderatssitzung vom 22.01.2020, bei der man sich als Schwerpunkt der internen Beratung der Vertragsraumordnung gewidmet hat. Nunmehr dient diese öffentliche Sitzung zur Beschlussfassung über die Erlassung der Vertragsraumordnung, sodass diese wegweisende Entscheidung auch für die Gemeindebürger transparent geschieht.

GV Gerhard Pohl weist darauf hin, dass eine Vertragsraumordnung heutzutage im Bereich der Raumordnung zwar unumgänglich ist, dass dieses Instrument aber dennoch kritisch und problematisch zu betrachten ist, da sie im Falle einer Anfechtung seiner Meinung nach nicht halten wird und hier Vieles erst durchjudiziert werden muss. Zusammengefasst will er darauf hinweisen, dass die Vertragsraumordnung sicherlich nicht das Allheilmittel ist.

Sodann beginnt der Amtsleiter damit die Richtlinien für die künftigen Umwidmungen von Freiland, z-Flächen und Gewerbeflächen zu erläutern. Hier gab es zwischenzeitlich amtsseitig noch Adaptierungen in Bezug auf die ausgesendeten Muster. Diese Änderungen werden nun im Detail durchgegangen.

Zur Richtlinie für Freiland wurden von GV Pohl bereits im Vorfeld per E-Mail zwei Änderungswünsche bekannt gegeben. So ist seiner Meinung nach zu ungenau definiert, dass neben unselbstständig Beschäftigten auch selbstständig Erwerbstätige nach 5 Jahren Anspruch auf eine Umwidmung haben.

Weiters weist er darauf hin, dass der Begriff des Hauptwohnsitzes im Meldegesetz anders bestimmt wird, als er in der Richtlinie definiert wird und er ersucht sich diesbezüglich am Gesetz zu orientieren. Dazu wird ihm vom Amtsleiter erläutert, dass man sich bei der Begriffsdefinition in der Richtlinie am Tiroler Raumordnungsgesetz orientiert hat und nicht am Meldegesetz. Es ist dies dieselbe Definition, wie sie sich auch in den Verträgen wiederfindet.

GR Oberhauser regt an, dass man bei den Richtlinien nur festhalten soll, dass Ansuchen vom „zuständigen Ausschuss“ vorberaten werden müssen und dass man nicht „Raumordnungsausschuss“ schreiben sollte, weil es nicht sicher ist, dass es diesen auch in anderen Gemeinderatsperioden in der Form geben wird.

Durch den Bürgermeister werden sodann noch die wesentlichen Vertragsinhalte, insbesondere für die anwesenden Zuschauer, hervorgehoben.

Der Amtsleiter gibt dazu noch bekannt, dass die Richtlinien und die Musterverträge ab dem nächsten Tag auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht werden und für jedermann einsehbar sind.

Sodann erfolgt zunächst die Beschlussfassung über die Richtlinien.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 14:0 Stimmen mit Wirksamkeit ab dem 07.02.2020 nachfolgende Richtlinie für die Umwidmung von Freiland zu erlassen:

Richtlinie für die Umwidmung (Freiland) durch die Gemeinde Ellmau

I. Allgemeines

Die gegenständliche Richtlinie regelt die Bedingungen der Gemeinde Ellmau für die Änderung der Flächenwidmung (im Folgenden kurz „Umwidmung“) von Grundstücken von „Freiland“ in „Bauland“ zur Befriedigung eines Wohnbedürfnisses über Ansuchen, die nicht bereits im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Ellmau, kundegemacht vom 31.08.2004 bis zum 15.09.2004, als Entwicklungsgebiete („z-Flächen“) ausgewiesen waren. Für den Fall, dass die Umwidmung einem anderen Zweck als der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dienen soll, so sind gemäß Punkt III. (Sonderbestimmung) vom Gemeinderat an den Einzelfall angepasste – von dieser Richtlinie losgelöste – Vorgaben für die Umwidmung zu treffen, sofern hierfür nicht die „*Richtlinie für die Umwidmung (Gewerbeflächen) durch die Gemeinde Ellmau*“ zur Anwendung kommt. Nicht von dieser Richtlinie umfasst sind Umwidmungen von Teilflächen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnitts für sich allein nicht bebaubar sind und die Umwidmung lediglich der Abrundung eines bestehenden Baugrundstückes dient („Arrondierung“).

II. Bedingungen

1. Eine Umwidmung erfolgt nur über ein vorheriges schriftliches Umwidmungsansuchen, welches beim Gemeindeamt der Gemeinde Ellmau unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen einzubringen ist. In der Eingabe ist die umzuwidmende Liegenschaft anzugeben. Weiters hat der Widmungswerber im Detail auszuführen, aus welchem Grund die Umwidmung begehrt wird und in welcher Form und in welchem Ausmaß eine Bebauung angedacht ist. Begehrt der Widmungswerber die Umwidmung nicht für sich selbst, sondern für einen Interessenten, so muss dieser der Gemeinde zudem namhaft gemacht werden. Die Gemeinde Ellmau behält sich vor den Widmungswerber und/oder Interessenten bei Bedarf persönlich kennenlernen zu wollen.
2. Jedes Widmungsansuchen muss vor seiner Beschlussfassung durch den Gemeinderat dem zuständigen Ausschuss zur Kenntnis gebracht und von diesem Gremium vorbereitet werden.
3. Der Widmungswerber oder dessen Interessent muss zum Zeitpunkt des Einlangens seines Ansuchens über einen Zeitraum von insgesamt 5 Jahren in Ellmau zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“) niedergelassen gewesen sein oder sein, oder insgesamt mindestens 5 Jahre in der Gemeinde Ellmau unselbständig beschäftigt oder selbständig erwerbstätig gewesen sein oder sein;
4. Die Umwidmung ist an den Abschluss des Raumordnungsvertrages (für Freiland) mit der Gemeinde Ellmau verknüpft, durch den die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und insbesondere das leistbare Wohnen sichergestellt werden soll.
5. Der Widmungswerber darf – wenn er die Umwidmung für sich selbst begehrt – nicht bereits im Eigentum eines Baugrundstückes, einer Wohnung oder eines Hauses sein. Sofern der Widmungswerber die Umwidmung jedoch nicht für sich selbst, sondern für einen Interessenten begehrt, so gilt das eben Gesagte für diesen.
Sofern allfällig doch vorhandenes Eigentum allerdings aufgrund veränderter Lebensumstände nicht mehr zur Deckung des Wohnbedarfs ausreichen sollte, so ist dies im Umwidmungsansuchen entsprechend darzulegen. Der beehrten Umwidmung eines Grundstückes wird diesfalls durch die

Gemeinde Ellmau nur dann zugestimmt, wenn das Eigentum zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Umwidmung entweder nachweislich bereits veräußert wurde oder sich der Widmungswerber oder Interessent gegenüber der Gemeinde Ellmau vertraglich zur Veräußerung des Eigentums binnen zwei Jahren ab rechtskräftiger Umwidmung bei sonstiger Vertragsstrafe in Höhe von monatlich € 10,00 pro m² Wohnnutzfläche (Wohnung und Haus) bzw. Grundfläche (Baugrundstück) verpflichtet hat.

III.

Sonderbestimmung

In sachlich begründeten Ausnahmefällen steht es dem Gemeinderat frei eine an den Einzelfall angepasste – nicht dieser Richtlinie entsprechende – Entscheidung zu treffen.

IV.

Personenbezogene Bezeichnungen

Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

V.

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit 07.02.2020 in Kraft.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 14:0 Stimmen mit Wirksamkeit ab dem 07.02.2020 nachfolgende Richtlinie für die Umwidmung von z-Flächen zu erlassen:

Richtlinie für die Umwidmung (z-Flächen) durch die Gemeinde Ellmau

I.

Allgemeines

Die gegenständliche Richtlinie regelt ausschließlich die Bedingungen der Gemeinde Ellmau für die Änderung der Flächenwidmung (im Folgenden kurz „Umwidmung“) von Grundstücken von „Freiland“ in „Bauland“ über Ansuchen, die im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Ellmau, kundengegeben vom 31.08.2004 bis zum 15.09.2004, bereits als Entwicklungsbereiche („z-Flächen“) ausgewiesen sind bzw. waren. Nicht von dieser Richtlinie umfasst sind Umwidmungen von Teilflächen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnitts für sich allein nicht bebaubar sind und die Umwidmung lediglich der Abrundung eines bestehenden Baugrundstückes dient („Arrondierung“).

II.

Bedingungen

1. Eine Umwidmung erfolgt nur über ein vorheriges schriftliches Umwidmungsansuchen, welches beim Gemeindeamt der Gemeinde Ellmau unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen einzubringen ist. In der Eingabe ist die umzuwidmende Liegenschaft anzugeben. Weiters hat der Widmungswerber im Detail auszuführen, aus welchem Grund die Umwidmung begehrt wird und in welcher Form und in welchem Ausmaß eine Bebauung angedacht ist. Begehrt der Widmungswerber die Umwidmung nicht für sich selbst, sondern für einen Interessenten, so muss dieser der Gemeinde zudem namhaft gemacht werden. Die Gemeinde Ellmau behält sich vor den Widmungswerber und/oder Interessenten bei Bedarf persönlich kennenlernen zu wollen.
2. Jedes Widmungsansuchen muss vor seiner Beschlussfassung durch den Gemeinderat dem zuständigen Ausschuss zur Kenntnis gebracht und von diesem Gremium vorberaten werden.
3. Soll die Umwidmung der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dienen, so ist sie an den Abschluss des Raumordnungsvertrages (für z-Flächen) der Gemeinde Ellmau verknüpft, durch den die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und insbesondere das leistbare Wohnen sichergestellt werden soll.
Für den Fall, dass die Umwidmung einem anderen Zweck als der Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dienen soll, so sind gemäß Punkt III. (Sonderbestimmung) vom Gemeinderat an den Einzelfall angepasste – von dieser Richtlinie losgelöste – Vorgaben für die Umwidmung zu treffen.

III.

Sonderbestimmung

In sachlich begründeten Ausnahmefällen steht es dem Gemeinderat frei eine an den Einzelfall angepasste – nicht dieser Richtlinie entsprechende – Entscheidung zu treffen.

IV.

Personenbezogene Bezeichnungen

Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

V.

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit 07.02.2020 in Kraft.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 14:0 Stimmen mit Wirksamkeit ab dem 07.02.2020 nachfolgende Richtlinie für die Umwidmung von Gewerbeflächen zu erlassen:

Richtlinie für die Umwidmung (Gewerbeflächen) durch die Gemeinde Ellmau**I.
Allgemeines**

Die gegenständliche Richtlinie regelt ausschließlich die Bedingungen der Gemeinde Ellmau für die Änderung der Flächenwidmung (im Folgenden kurz „Umwidmung“) von Grundstücken von „Freiland“ in „Bauland“ (Gewerbe- und Industriegebiet / eingeschränktes Mischgebiet) über Ansuchen, die nicht bereits im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Ellmau, kundegemacht vom 31.08.2004 bis zum 15.09.2004, als Entwicklungsbereiche („z-Flächen“) ausgewiesen waren. Nicht von dieser Richtlinie umfasst sind Umwidmungen von Teilflächen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnitts für sich allein nicht bebaubar sind und die Umwidmung lediglich der Abrundung eines bestehenden Gewerbegrundstückes dient („Arrondierung“).

**II.
Bedingungen**

4. Eine Umwidmung erfolgt nur über ein vorheriges schriftliches Umwidmungsansuchen, welches beim Gemeindeamt der Gemeinde Ellmau unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen einzubringen ist. In der Eingabe ist die umzuwiddmende Liegenschaft anzugeben. Weiters hat der Widmungswerber im Detail auszuführen, aus welchem Grund die Umwidmung begehrt wird und in welcher Form und in welchem Ausmaß eine Bebauung angedacht ist. Begehrt der Widmungswerber die Umwidmung nicht für sich selbst, sondern für einen Interessenten, so muss dieser der Gemeinde zudem namhaft gemacht werden. Die Gemeinde Ellmau behält sich vor den Widmungswerber und/oder Interessenten bei Bedarf persönlich kennenlernen zu wollen.
5. Jedes Widmungsansuchen muss vor seiner Beschlussfassung durch den Gemeinderat dem zuständigen Ausschuss zur Kenntnis gebracht und von diesem Gremium vorberaten werden.
6. Die Umwidmung ist an den Abschluss des Raumordnungsvertrages (für Gewerbeflächen) mit der Gemeinde Ellmau verknüpft, durch den die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und insbesondere die Schaffung leistbarer Gewerbeflächen sichergestellt werden soll.

**III.
Sonderbestimmung**

In sachlich begründeten Ausnahmefällen steht es dem Gemeinderat frei eine an den Einzelfall angepasste – nicht dieser Richtlinie entsprechende – Entscheidung zu treffen.

IV. Personenbezogene Bezeichnungen

Alle personenbezogenen Bezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

V. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit 07.02.2020 in Kraft.

Sodann erfolgen die Beschlussfassungen zu den Musterverträgen.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 14:0 Stimmen mit Wirksamkeit ab dem 07.02.2020 nachfolgenden Musterraumordnungsvertrag für die Umwidmung von Freiland zu erlassen:

RAUMORDNUNGSVERTRAG für Freiland

abgeschlossen zwischen

der **Gemeinde Ellmau**, vertreten durch den Bürgermeister und zwei Mitglieder des Gemeinderates, im Folgenden kurz „Gemeinde“ genannt“, einerseits und

(Name), (Geb.Datum),

(Adresse),

als Eigentümer des Grundstückes Nr. GB 83004 Ellmau,

im Folgenden auch „Grundstückseigentümer“ genannt.

wie folgt:

Präambel

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG 2016) haben die Tiroler Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzustreben. Zur Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages werden die Gemeinden gesetzlich ermächtigt, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern abzuschließen, wobei die Einhaltung der Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist. Die Gemeinde Ellmau ist im Rahmen ihrer Raumordnung auf die Schaffung von leistbarem Wohnen bedacht, weshalb die gegenständliche Umwidmung mit diesem Vertrag verknüpft wird.

Gemäß § 33 TROG 2016 kommen nun die Vertragsparteien zum Zwecke der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jenes nach § 27 Abs 2 lit d TROG 2016, und zur Wahrung sowohl des öffentlichen Interesses als auch der Interessen des Grundstückseigentümers wie folgt überein.

I. GRUNDBUCHSTAND

Alle in diesem Vertrag angeführten Einlagezahlen (EZ) und Grundstücke beziehen sich auf das Grundbuch 83004 Ellmau, Bezirksgericht Kufstein.

Frau / Herr ist Eigentümer der Liegenschaft EZ GB 83004 Ellmau, bestehend aus dem Grundstück Nr. Dieses Grundstück ist derzeit im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ellmau als Freiland gewidmet, wobei nach dem Raumordnungskonzept ROK der Gemeinde Ellmau eine Umwidmung in Bauland vorgesehen ist.

Gemäß den Festlegungen des geltenden örtlichen Raumordnungskonzeptes (samt Erläuterungen zum Plan) ist im gegenständlichen Bereich eine Baulandwidmung im Einzelfall grundsätzlich zulässig, sofern die darin festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Zur Umsetzung dieser Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes und Erfüllung des gesetzlichen Auftrages und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Raumplaners der Gemeinde Ellmau als fachlicher Grundlage schließen nunmehr die Vertragsteile die vorliegende, insbesondere, aber nicht ausschließlich auf § 33 TROG 2016 gestützte Vereinbarung.

II. GESCHÄFTSGRUNDLAGE

Unter der Bedingung der rechtskräftigen Umwidmung des Grundstückes **Nr.**, im Folgenden kurz „Grundstück“ genannt, in „Bauland“ verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die nachstehenden Vertragsbestimmungen – auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes - zu erfüllen:

- a) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für einen Zeitraum von 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages, das Grundstück Nr. zum Eigenbedarf zur Errichtung eines Wohnhauses für sich und seine Familie zu nutzen oder das Grundstück nur an solche Personen entgeltlich oder unentgeltlich zu übertragen, die das Grundstück ausschließlich zum Eigenbedarf zur Schaffung von Wohnraum für sich und ihre Familien nutzen. Eigenbedarf liegt nur dann vor, wenn die Nutzung der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dient.

Sollte vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück ein Mehrparteienhaus errichtet werden, so dürfen im Falle einer Vermietung der Wohnungen dadurch keine Freizeitwohnsitze im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz geschaffen werden. Je nach Flächenwidmung kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eine kurzzeitige Vermietung an wechselnde Personen während des Jahres (Ferienwohnungen, sogenannte „touristische Vermietung“) oder die Privatzimmervermietung erlaubt sein. Bei Nächtigungen im Rahmen des Tourismus wird auf die Abgabepflicht gemäß Tiroler Aufenthaltsabgabengesetz 2003 hingewiesen.

Auf Verlangen der Gemeinde Ellmau hat der Grundstückseigentümer den Nachweis über die vertraglich vereinbarte Nutzung zu erbringen.

- b) Im Falle einer entgeltlichen Eigentumsübertragung des vertragsgegenständlichen Grundstückes innerhalb von 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages darf der Kaufpreis den Betrag von **€ 330,00** (in Worten: Euro dreihundertdreißig) pro m² Grundfläche unbebauten Grundstückes nicht übersteigen. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass dieser Betrag von € 330,00 dem Verkehrswert der Grundfläche entspricht. Im Falle jeder beabsichtigten Eigentumsübertragung ist die Gemeinde spätestens bis zur Vertragsunterfertigung darüber schriftlich zu verständigen und eine Kopie des unterfertigten Liegenschaftsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erwerber des Grundstückes der Gemeinde unaufgefordert auszuhändigen.

- c) Der vereinbarte Grundstückspreis von € 330,00 pro m² entspricht der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol („angemessene Grundkosten“). Dieser Grundstückspreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich einmal zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf die zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol angepasst.
- d) Für den Fall, dass im Zuge einer entgeltlichen Veräußerung des vertragsgegenständlichen Grundstückes der Grundstückseigentümer als Verkäufer dem Erwerber entgeltlich Dienstbarkeiten oder Reallasten zur Erschließung dieses Grundstückes einräumt, hat das Entgelt für die Rechtseinräumung angemessen auszufallen. Als angemessenes Entgelt darf höchstens ein Viertel des in Vertragspunkt II. b genannten Kaufpreises pro m² der eingeräumten Dienstbarkeits- /Reallasttrasse vereinbart werden. Bei Dienstbarkeiten oder Reallasten ohne Trassenführung darf das angemessene Entgelt höchstens ein Sechstel des vereinbarten Kaufpreises für das vertragsgegenständliche Grundstück ausmachen.
- e) Im Falle des Verkaufs des vertragsgegenständlichen Grundstückes ist in dem mit dem Käufer abzuschließenden Vertrag die Klausel aufzunehmen, dass dieser verpflichtet ist, auf dem Grundstück Wohnraum für Personen mit ausschließlich eigenem Wohnbedarf zu errichten. Die Bauführung hat ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses (in der Folge auch „Hauptwohnsitz“ genannt) zu erfolgen, wobei der Hauptwohnsitz für die Dauer von zumindest 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages zu begründen und beizubehalten ist und kein Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz geschaffen werden darf. Weiters ist im abzuschließenden Vertrag mit dem Käufer eine Klausel aufzunehmen, dass der Käufer der Gemeinde Ellmau ebenfalls ein Vorkaufsrecht gemäß Vertragspunkt V. für die restliche Vertragsdauer dieses Vertrages einräumt.
- f) Innerhalb einer Frist von 2 Jahren ab rechtskräftiger Umwidmung des Grundstückes in „Bauland“ ist vom Grundstückseigentümer das Bauansuchen zur Bebauung des Grundstückes einzureichen, welches dem Widmungszweck (Wohnhaus zum eigenen Wohnbedarf zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses) entspricht. Binnen 2 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung ist mit der Bauausführung zu beginnen, wobei ein einmaliges Ansuchen um Verlängerung dieser Frist um weitere 2 Jahre zulässig ist. Sollte im Baubescheid eine längere Frist eingeräumt sein (z.B. bei umfangreichen Bauvorhaben), so gilt diese Frist vorrangig. Das Bauvorhaben ist binnen 4 Jahren

ab Baubeginn fertigzustellen, wobei ein einmaliges Ansuchen um Verlängerung dieser Frist um weitere 2 Jahre zulässig ist. Nach Fertigstellung des Wohnhauses hat der Grundstückseigentümer unverzüglich, spätestens binnen sechs Monaten, seinen Hauptwohnsitz dorthin zu verlegen, dort für 25 Jahre ab Unterfertigung dieses Vertrages beizubehalten und die entsprechenden melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Auch Erwerber des Grundstückes, von Grundstücksteilen, ideellem Eigentum oder Wohnungseigentum haben unverzüglich ihren Hauptwohnsitz zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses zu begründen und für die gesamten oben definierte 25jährige Frist beizubehalten. Die Frist endet für alle Beteiligten nach dem Ablauf von 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages.

- g) Wird das Grundstück oder Teile davon in bebautem Zustand innerhalb der 25jährigen Frist weiterveräußert, so dürfen der Grundstückseigentümer bzw. der jeweilige Verkäufer zusätzlich zum vorgenannten Grundstückspreis samt allen bisher angefallenen Nebenkosten (z.B. Erschließungskosten, Anwaltshonorar, Steuern, Verwaltungsabgaben), dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit, den Zeitwert des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles mit einem Zuschlag von 20 % vom Gebäudewert in Anschlag bringen. Dies gilt auch für den Weiterverkauf von ideellem Miteigentum oder Wohnungseigentum. Dieser Zeitwert ist von der Gemeinde vor Vertragsabschluss zu genehmigen. Versagt die Gemeinde die Genehmigung des vom Grundstückseigentümer genannten Zeitwertes des Gebäudes, so ist dieser Zeitwert von einem von der Gemeinde zu bestellenden, vom Grundstückseigentümer zu bezahlenden gerichtlich beeideten Sachverständigen zu ermitteln.
- h) Für den Fall jeder – entgeltlichen oder unentgeltlichen – Weitergabe des Grundstückes oder Teilen davon (auch ideelles Miteigentum oder Wohnungseigentum) innerhalb der 25jährigen Frist sind die sich aus diesem Vertrag ergebenden Bedingungen und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger vertraglich zu überbinden. Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen treffen dann den jeweiligen Grundstückseigentümer.
- i) Bei Vorliegen eines besonderen Härtefalles wird die Gemeinde gesondert über die Berechtigung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Grundstückes bzw. Absehen von einer Konventionalstrafe entscheiden.

III. SICHERSTELLUNG DER NUTZUNG

Die Bauführung auf dem Grundstück ist aus raumplanungsfachlicher Sicht und der darauf basierenden Widmung einzig und allein zur Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“) vertretbar.

Der Grundstückseigentümer hat spätestens binnen sechs Monaten nach Fertigstellung des Wohnhauses den Hauptwohnsitz dort einzurichten und aufrecht zu erhalten. Auch Erwerber von Grundstücksteilen, ideellem Eigentum oder Wohnungseigentum haben binnen sechs Monaten ab dem Erwerbsvorgang ihren Hauptwohnsitz zu begründen und für die gesamten oben definierte 25jährige Frist beizubehalten. Die Frist endet für alle Beteiligten nach dem Ablauf von 25 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages. Ein Freizeitwohnsitz darf keinesfalls begründet werden.

Die Verpflichtung zur Begründung von Hauptwohnsitz entfällt nur gemäß den unter Punkt II. i (Härtefälle) dieses Vertrages vereinbarten Ausnahmen.

Der Eigentümer verpflichtet sich bei Verdacht einer unzulässigen Nutzung schlüssig nachzuweisen, dass die Nutzung entsprechend der Grundstückswidmung gewährleistet ist. Bei Vermutung oder Verdacht einer vereinbarungswidrigen Verwendung als nicht genehmigter Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz hat der Eigentümer der Gemeinde schlüssig nachzuweisen, dass eine widmungskonforme Verwendung vorliegt. Diese Beweislastumkehr wird hiermit ausdrücklich vereinbart.

Für den Fall des Zuwiderhandelns gegen diese übernommene Verpflichtung der Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes innerhalb der 25jährigen Frist durch den Grundstückseigentümer (z.B. durch Aufgabe des Hauptwohnsitzes oder Gründung eines Freizeitwohnsitzes durch den Eigentümer oder durch Dritte, kurzfristige Vermietung ohne Beibehaltung des Hauptwohnsitzes) verpflichtet sich der Grundstückseigentümer während der gesamten Dauer der vereinbarungswidrigen Vermietung zur Bezahlung einer Konventionalstrafe von monatlich € 10,00 (in Worten: Euro zehn) pro Quadratmeter Wohnnutzfläche der vereinbarungswidrig genutzten oder vertragswidrig vermieteten Wohneinheit. Eine Mäßigung dieser Konventionalstrafe wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Konventionalstrafe wird wie folgt wertgesichert:

Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlaubliche Index der Verbraucherpreise 2015 oder ein an dessen Stelle tretender Index. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen. Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl, welche für den Monat der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages Geltung hat, zu berechnen.

Sofern es dem Grundstückseigentümer nicht möglich oder zumutbar sein sollte, den Hauptwohnsitz auf dem Grundstück aufrecht zu erhalten, bedarf die Weitergabe des gesamten Wohnraums zur Nutzung durch bzw. Vermietung an Dritte der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde. Im Falle der Zustimmung wird keine Konventionalstrafe fällig.

IV. SICHERSTELLUNG DES VERBLEIBS DES EIGENTUMS

Für den Fall der entgeltlichen Weiterveräußerung des Grundstückes oder der entgeltlichen Einräumung von Dienstbarkeiten / Reallasten entgegen der Vorschriften dieses Vertrages durch ihn, einen Dritten oder Rechtsnachfolger verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in der Höhe der Differenz zwischen dem in Punkt II. b bzw. II. d vereinbarten und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis bzw. Entgeltes, dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit.

Für den Fall des Zuwiderhandelns gegen alle anderen in diesem Vertrag unter Punkt II übernommenen Verpflichtungen durch ihn, einen Dritten oder Rechtsnachfolger verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in der Höhe von 30 % (in Worten: dreißig Prozent) des in Punkt II. b vereinbarten Kaufpreises, dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit.

Für den Fall der Nichteinhaltung der unter Punkt II. f vereinbarten Fristen wird jedoch nur eine Konventionalstrafe von 10 % des in Punkt II. b vereinbarten Kaufpreises vereinbart, dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit.

Eine Mäßigung dieser Konventionalstrafe wird einvernehmlich ausgeschlossen. Bei einem Zuwiderhandeln gegen Bestimmungen von Punkt III. dieses Vertrages

kommt ausdrücklich nur die unter diesem Vertragspunkt vorgesehene Konventionalstrafe zur Anwendung.

V. VORKAUFRECHT

Der Grundeigentümer räumt hiermit der Gemeinde Ellmau für den Fall des Verkaufes des Grundstückes Nr. das limitierte Vorkaufsrecht für das Grundstück Nr. ... bzw. den für dieses Grundstück neu geschaffenen Grundbuchskörper mit folgender Maßgabe ein:

- a) Die Einräumung des Vorkaufsrechtes erfolgt zeitlich befristet für 25 Jahre ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages gerechnet.
- b) der Vorkaufspreis errechnet sich aus dem Grund- und Bodenanteil sowie dem Gebäudewert.
 - Der Grund- und Bodenanteil richtet sich nach den angemessenen Grundkosten der jeweils aktuell gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol.
 - Der Gebäudewert richtet sich nach dem Verkehrswert des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes, welcher von einem durch die Gemeinde Ellmau zu bestimmenden gerichtlich zertifizierten Sachverständigen verbindlich für alle Teile zu ermitteln ist. Die Kosten des Sachverständigen sind vom Grundeigentümer zu tragen.
- c) Die Frist zur Bekanntgabe, ob dieses Vorkaufsrecht ausgeübt wird, wird einvernehmlich mit drei Monaten festgesetzt. Im Übrigen gelten für die Ausübung des Vorkaufsrechtes die Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB sinngemäß. Das Vorkaufsrecht ist grundbücherlich sicherzustellen.

Die Rechtseinräumungen werden von der Gemeinde Ellmau angenommen.

Die Gemeinde Ellmau wird das Vorkaufsrecht insbesondere dann ausüben, wenn aufgrund familiärer, beruflicher, ortbezogener oder anderer Tatsachen zu vermuten ist, dass das Objekt vertragswidrig, Verwendungszweckwidrig oder als Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz genutzt wird. Als Vorkaufsfall gilt insbesondere auch eine freiwillige Feilbietung, Übergabe, Tausch, Schenkung, sowie eine entgeltliche oder unentgeltliche Einräumung des Baurechts. Der Vorkaufsfall gilt jedoch ausdrücklich nicht bei allen entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäften unter Lebenden zwischen Verwandten in gerader Linie

(Kinder, Eltern, Enkelkinder) und zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnerschaften sowie die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung des Eigentums an Grundstück an

VI. VOLLMACHT

Die Vertragsteile bevollmächtigen Frau Mag. Martina Waldstätten, Rechtsanwältin, geb. 21.06.1972, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, der Einholung der erforderlichen Genehmigungen, der Abgabe der erforderlichen Erklärungen und der Entgegennahme der ergehenden Bescheide.

Weiters ist Frau Mag. Martina Waldstätten, geb. 21.06.1972, berechtigt, nach Herstellung des dem Grundbuchsgericht nicht nachzuweisenden Einvernehmens mit den Vertragsparteien, notwendige Berichtigungen oder Änderungen, auch mit Einverleibungsbewilligung vorzunehmen oder Nachträge zu verfassen.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- a) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von dieser Formforderung.
- b) Die Ungültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen lässt die übrigen unberührt; an die Stelle der unwirksamen Vertragsbestimmung(en) treten solche, die dem Zweck dieser Bestimmungen so weit als möglich entsprechen.
- c) Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Kufstein vereinbart.
- d) Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums, List, Zwang und aller sonstigen Rechtsinstitute und verzichtbarer Rechtsgründe, einschließlich laesio enormis im Sinne des § 934 ABGB.
- e) Diese Vereinbarung geht mit allen Rechten und Pflichten auf beiderseitige Rechtsnachfolger über.
- f) Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Grundstückseigentümer, wobei mit der Schriftverfasserin Mag. Martina Waldstätten, Rechtsanwältin, Hornweg 1, 6370 Kitzbühel, ein Pauschalhonorar von € 800,00 zuzüglich 20 % Ust. und Barauslagen vereinbart wird.

VIII. AUFSANDUNG

Die Gemeinde Ellmau und der Grundstückseigentümer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages in der für das Grundstück..... GB 83004 Ellmau neu zu eröffnenden Grundbuchseinlage das Vorkaufsrecht bis gemäß Vertragspunkt V für die Gemeinde Ellmau einverleibt werde.

Diesem Vertrag liegt der Beschluss des Gemeinderates vom zu Grunde.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 14:0 Stimmen mit Wirksamkeit ab dem 07.02.2020 nachfolgenden Musterraumordnungsvertrag für die Umwidmung von z-Flächen zu erlassen:

RAUMORDNUNGSVERTRAG für z-Flächen

abgeschlossen zwischen

der **Gemeinde Ellmau**, vertreten durch den Bürgermeister und zwei Mitglieder des Gemeinderates, im Folgenden kurz „Gemeinde“ genannt“, einerseits und

(Name), (Geb.Datum),

(Adresse),

als Eigentümer des Grundstückes Nr. GB 83004 Ellmau,

im Folgenden auch „Grundstückseigentümer“ genannt.

wie folgt:

Präambel

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG 2016) haben die Tiroler Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzustreben. Zur Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages werden die Ge-

meinden gesetzlich ermächtigt, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern abzuschließen, wobei die Einhaltung der Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist. Die Gemeinde Ellmau ist im Rahmen ihrer Raumordnung auf die Schaffung von leistbarem Wohnen bedacht, weshalb die gegenständliche Umwidmung mit diesem Vertrag verknüpft wird.

Gemäß § 33 TROG 2016 kommen nun die Vertragsparteien zum Zwecke der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jenes nach § 27 Abs 2 lit d TROG 2016, und zur Wahrung sowohl des öffentlichen Interesses als auch der Interessen des Grundstückseigentümers wie folgt überein.

I. GRUNDBUCHSTAND

Alle in diesem Vertrag angeführten Einlagezahlen (EZ) und Grundstücke beziehen sich auf das Grundbuch 83004 Ellmau, Bezirksgericht Kufstein.

Frau / Herr ist Eigentümer der Liegenschaft EZ GB 83004 Ellmau, bestehend aus dem Grundstück Nr. Dieses Grundstück ist derzeit im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ellmau als Freiland gewidmet und im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Ellmau, erlassen mit Gemeinderatsbeschluss vom 04.03.2004, in der geltenden Fassung als bauliche Entwicklungsfläche (z1 „unmittelbarer Bedarf“/ z2 „Bedarfszeitraum 3-5 Jahre“/ z3 „Bedarfszeitraum über 5 Jahre“) ausgewiesen.

Gemäß den Festlegungen des geltenden örtlichen Raumordnungskonzeptes (samt Erläuterungen zum Plan) ist im gegenständlichen Bereich eine Baulandwidmung im Einzelfall grundsätzlich zulässig, sofern die darin festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Zur Umsetzung dieser Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes und Erfüllung des gesetzlichen Auftrages und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Raumplaners der Gemeinde Ellmau als fachlicher Grundlage schließen nunmehr die Vertragsteile die vorliegende, insbesondere, aber nicht ausschließlich auf § 33 TROG 2016 gestützte Vereinbarung.

II. GESCHÄFTSGRUNDLAGE

der Bedingung der rechtskräftigen Umwidmung des Grundstückes **Nr.**, im Folgenden kurz „Grundstück“ genannt, in „Bauland“ verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die

nachstehenden Vertragsbestimmungen – auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes - zu erfüllen:

- a) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages, das Grundstück Nr. zum Eigenbedarf zur Errichtung eines Wohnhauses für sich und seine Familie zu nutzen oder das Grundstück nur unter Lebenden an Verwandte in gerader Linie (Kinder, Eltern, Enkelkinder) oder an Ehegatten entgeltlich oder unentgeltlich zu übertragen, die das Grundstück ausschließlich zum Eigenbedarf zur Schaffung von Wohnraum für sich und ihre Familien nutzen. Eigenbedarf liegt nur dann vor, wenn die Nutzung der Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses dient.

Sollte vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück ein Mehrparteienhaus errichtet werden, so dürfen im Falle einer Vermietung der Wohnungen dadurch keine Freizeitwohnsitze im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz geschaffen werden. Je nach Flächenwidmung kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eine kurzzeitige Vermietung an wechselnde Personen während des Jahres (Ferienwohnungen, sogenannte „touristische Vermietung“) oder die Privatzimmervermietung erlaubt sein. Bei Nächtigungen im Rahmen des Tourismus wird auf die Abgabepflicht gemäß Tiroler Aufenthaltsabgabengesetz 2003 hingewiesen.

- b) Für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages dürfen Übertragungen des vertragsgegenständlichen Grundstückes mit Ausnahme der Übertragungen gemäß Vertragspunkt II. a nur mit Zustimmung der Gemeinde Ellmau erfolgen.
- c) Innerhalb einer Frist von 2 Jahren ab rechtskräftiger Umwidmung des Grundstückes in „Bauland“ ist vom Grundstückseigentümer das Bauansuchen zur Bebauung des Grundstückes einzureichen, welches dem Widmungszweck (Wohnhaus zum eigenen Wohnbedarf zur Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedürfnisses) entspricht. Binnen 2 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung ist mit der Bauausführung zu beginnen, wobei ein einmaliges Ansuchen um Verlängerung dieser Frist um weitere 2 Jahre zulässig ist. Sollte im Baubescheid eine längere Frist eingeräumt sein (z.B. bei umfangreichen Bauvorhaben), so gilt diese Frist vorrangig. Das Bauvorhaben ist binnen 4 Jahren ab Baubeginn fertigzustellen, wobei ein einmaliges Ansuchen um Verlängerung dieser Frist um weitere 2 Jahre zulässig ist. Nach Fertigstellung des Wohnhauses hat der Grundstückseigentümer unverzüglich, spätestens binnen sechs Monaten, seinen Hauptwohnsitz dorthin zu verlegen, dort für 15 Jahre ab

Unterfertigung dieses Vertrages beizubehalten und die entsprechenden melderechtl-lichen Vorschriften zu erfüllen. Auch Erwerber des Grundstückes, von Grundstücksteilen, ideellem Eigentum oder Wohnungseigentum haben unverzüglich ihren Hauptwohnsitz zu begründen und für die gesamten oben definierte 15jährige Frist beizubehalten. Die Frist endet für alle Beteiligten nach dem Ablauf von 15 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages.

- d) Für den Fall jeder Weitergabe des Grundstückes oder Teilen davon (auch ideelles Miteigentum oder Wohnungseigentum) innerhalb der 15jährigen Frist sind die sich aus diesem Vertrag ergebenden Bedingungen und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger vertraglich zu überbinden. Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen treffen dann den jeweiligen Grundstückseigentümer.
- e) Bei Vorliegen eines besonderen Härtefalles wird die Gemeinde gesondert über die Berechtigung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Grundstückes bzw. Absehen von einer Konventionalstrafe entscheiden.

III. SICHERSTELLUNG DER NUTZUNG

Die Bauführung auf dem Grundstück ist aus raumplanungsfachlicher Sicht und der darauf basierenden Widmung einzig und allein zur Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung eines ganzjährigen, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses („Hauptwohnsitz“) vertretbar.

Der Grundstückseigentümer hat spätestens binnen sechs Monaten nach Fertigstellung des Wohnhauses den Hauptwohnsitz dort einzurichten und aufrecht zu erhalten. Auch Erwerber von Grundstücksteilen, ideellem Eigentum oder Wohnungseigentum haben binnen sechs Monaten ab dem Erwerbsvorgang ihren Hauptwohnsitz zu begründen und für die gesamten oben definierte 15jährige Frist beizubehalten. Die Frist endet für alle Beteiligten nach dem Ablauf von 15 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages. Ein Freizeitwohnsitz darf keinesfalls begründet werden.

Die Verpflichtung zur Begründung von Hauptwohnsitz entfällt nur gemäß den unter Punkt II. e (Härtefälle) dieses Vertrages vereinbarten Ausnahmen.

Für den Fall des Zuwiderhandelns gegen diese übernommene Verpflichtung der Begründung und Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes innerhalb der 15jährigen Frist durch den Grundstückseigentümer (z.B. durch Aufgabe des Hauptwohnsitzes oder Gründung eines

Freizeitwohnsitzes durch den Eigentümer oder durch Dritte, kurzfristige Vermietung ohne Beibehaltung des Hauptwohnsitzes) verpflichtet sich der Grundstückseigentümer während der gesamten Dauer der vereinbarungswidrigen Vermietung zur Bezahlung einer Konventionalstrafe von monatlich € 15,00 (in Worten: Euro fünfzehn) pro Quadratmeter Wohnnutzfläche der vereinbarungswidrig genutzten oder vertragswidrig vermieteten Wohneinheit. Eine Mäßigung dieser Konventionalstrafe wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Konventionalstrafe wird wie folgt wertgesichert:

Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2015 oder ein an dessen Stelle tretender Index. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen. Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl, welche für den Monat der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages Geltung hat, zu berechnen.

Sofern es dem Grundstückseigentümer nicht möglich oder zumutbar sein sollte, den Hauptwohnsitz auf dem Grundstück aufrecht zu erhalten, bedarf die Weitergabe des gesamten Wohnraums zur Nutzung durch bzw. Vermietung an Dritte der ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde. Im Falle der Zustimmung wird keine Konventionalstrafe fällig.

IV. SICHERSTELLUNG DES VERBLEIBS DES EIGENTUMS

Für den Fall der vertragswidrigen Veräußerung des vertragsgegenständlichen Grundstückes oder Teilen davon verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in der Höhe von 20 % (in Worten: zwanzig Prozent) des erzielten Kaufpreises bei einer entgeltlichen Übertragung und in der Höhe von 20 % (in Worten: zwanzig Prozent) des Verkehrswertes des Grundstückes im Falle einer unentgeltlichen Übertragung. Dieser Verkehrswert ist gegebenenfalls durch einen von der Gemeinde Ellmau namhaft gemachten Sachverständigen zu ermitteln. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Grundstückseigentümer.

Der Eigentümer verpflichtet sich bei Verdacht einer unzulässigen Nutzung schlüssig nachzuweisen, dass die Nutzung entsprechend der Grundstückswidmung gewährleistet ist. Bei Vermutung oder Verdacht einer vereinbarungswidrigen Verwendung als nicht genehmigter Freizeitwohnsitz hat der Eigentümer der Gemeinde schlüssig nachzuweisen, dass eine widmungskonforme Verwendung vorliegt. Diese Beweislastumkehr wird hiermit ausdrücklich vereinbart.

Im Falle eines Zuwiderhandelns gegen alle anderen in diesem Vertrag unter Punkt II. übernommenen Verpflichtungen durch ihn, einen Dritten oder Rechtsnachfolger, insbesondere der Nichteinhaltung der unter Punkt II. c vereinbarten Fristen, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in der Höhe von € 2,50 pro m² Grundstücksfläche pro Monat des vertragswidrigen Handelns.

Die monatliche Konventionalstrafe wird wie folgt wertgesichert:

Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlaubliche Index der Verbraucherpreise 2015 oder ein an dessen Stelle tretender Index. Schwankungen der Indexpunkte nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen. Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexpunkte, welche für den Monat der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages Geltung hat, zu berechnen.

Eine Mäßigung dieser Konventionalstrafe wird einvernehmlich ausgeschlossen. Bei einem Zuwiderhandeln gegen Bestimmungen von Punkt III. dieses Vertrages kommt ausdrücklich nur die unter diesem Vertragspunkt vorgesehene Konventionalstrafe zur Anwendung.

V. VORKAUFRECHT

Der Grundeigentümer räumt hiermit der Gemeinde Ellmau für den Fall des Verkaufes des Grundstückes Nr. das limitierte Vorkaufsrecht für das Grundstück Nr. ... bzw. den für dieses Grundstück neu geschaffenen Grundbuchskörper mit folgender Maßgabe ein:

- a) Die Einräumung des Vorkaufsrechtes erfolgt zeitlich befristet für 15 Jahre ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages gerechnet.
- b) Der Vorkaufspreis errechnet sich aus dem jeweiligen Kaufpreis bei einer entgeltlichen Veräußerung bzw. aus dem im Vorkaufsfall aktuellen Verkehrswert des Grundstückes mit einem Abschlag von 20 % (in Worten: zwanzig Prozent). Dieser Verkehrswert ist gegebenenfalls durch einen von der Gemeinde Ellmau namhaft gemachten Sachverständigen zu ermitteln. Die Kosten des Sachverständigen trägt der Grundstückseigentümer.
- c) Die Frist zur Bekanntgabe, ob dieses Vorkaufsrecht ausgeübt wird, wird einvernehmlich mit drei Monaten festgesetzt. Im Übrigen gelten für die Ausübung des Vorkaufsrechtes die Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB sinngemäß. Das Vorkaufsrecht ist grundbücherlich sicherzustellen.

Die Rechtseinräumungen werden von der Gemeinde Ellmau angenommen.

Die Gemeinde Ellmau wird das Vorkaufsrecht insbesondere dann ausüben, wenn aufgrund familiärer, beruflicher, ortbezogener oder anderer Tatsachen zu vermuten ist, dass das Objekt vertragswidrig, verwendungszweckwidrig oder als Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz genutzt wird. Als Vorkaufsfall gilt insbesondere auch eine freiwillige Feilbietung, Übergabe, Tausch, Schenkung, sowie eine entgeltliche oder unentgeltliche Einräumung des Baurechts. Der Vorkaufsfall gilt jedoch ausdrücklich nicht bei allen entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäften unter Lebenden zwischen Verwandten in gerader Linie (Kinder, Eltern, Enkelkinder) und zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnerschaften sowie die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung des Eigentums an Grundstück an

VI. VOLLMACHT

Die Vertragsteile bevollmächtigen Frau Mag. Martina Waldstätten, Rechtsanwältin, geb. 21.06.1972, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, der Einholung der erforderlichen Genehmigungen, der Abgabe der erforderlichen Erklärungen und der Entgegennahme der ergehenden Bescheide.

Weiters ist Frau Mag. Martina Waldstätten, geb. 21.06.1972, berechtigt, nach Herstellung des dem Grundbuchsgericht nicht nachzuweisenden Einvernehmens mit den Vertragsparteien, notwendige Berichtigungen oder Änderungen, auch mit Einverleibungsbewilligung vorzunehmen oder Nachträge zu verfassen.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- g) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von dieser Formforderung.
- h) Die Ungültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen lässt die übrigen unberührt; an die Stelle der unwirksamen Vertragsbestimmung(en) treten solche, die dem Zweck dieser Bestimmungen so weit als möglich entsprechen.
- i) Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Kufstein vereinbart.
- j) Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums, List, Zwang und aller sonstigen Rechtsinstitute und verzichtbarer Rechtsgründe, einschließlich laesio enormis im Sinne des § 934 ABGB.
- k) Diese Vereinbarung geht mit allen Rechten und Pflichten auf beiderseitige Rechtsnachfolger über.

- l) Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Grundstückseigentümer, wobei mit der Schriftverfasserin Mag. Martina Waldstätten, Rechtsanwältin, Hornweg 1, 6370 Kitzbühel, ein Pauschalhonorar von € 800,00 zuzüglich 20 % Ust. und Barauslagen vereinbart wird.

VIII. AUFSANDUNG

Die Gemeinde Ellmau und der Grundstückseigentümer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages in der für das Grundstück..... GB 83004 Ellmau neu zu eröffnenden Grundbuchseinlage das Vorkaufsrecht bis gemäß Vertragspunkt V. für die Gemeinde Ellmau einverleibt werde.

Diesem Vertrag liegt der Beschluss des Gemeinderates vom zu Grunde.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellmau beschließt mit 14:0 Stimmen mit Wirksamkeit ab dem 07.02.2020 nachfolgenden Musterraumordnungsvertrag für die Umwidmung von Gewerbeflächen zu erlassen:

RAUMORDNUNGSVERTRAG für Gewerbeflächen

abgeschlossen zwischen

der **Gemeinde Ellmau**, vertreten durch den Bürgermeister und zwei Mitglieder des Gemeinderates, im Folgenden kurz „Gemeinde“ genannt“, einerseits und

(Name), (Geb.Datum),

(Adresse),

als Eigentümer des Grundstückes Nr. GB 83004 Ellmau,

im Folgenden auch „Grundstückseigentümer“ genannt.

wie folgt:

Präambel

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG 2016) haben die Tiroler Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzustreben. Zur Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrages werden die Gemeinden gesetzlich ermächtigt, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern abzuschließen, wobei die Einhaltung der Verträge auf geeignete Weise sicherzustellen ist. Die Gemeinde Ellmau ist im Rahmen ihrer Raumordnung auf die Schaffung von leistbaren Gewerbeflächen bedacht, weshalb die gegenständliche Umwidmung mit diesem Vertrag verknüpft wird.

Gemäß § 33 TROG 2016 kommen nun die Vertragsparteien zum Zwecke der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jenes nach § 27 Abs 2 lit d TROG 2016, und zur Wahrung sowohl des öffentlichen Interesses als auch der Interessen des Grundstückseigentümers wie folgt überein.

I. GRUNDBUCHSTAND

Alle in diesem Vertrag angeführten Einlagezahlen (EZ) und Grundstücke beziehen sich auf das Grundbuch 83004 Ellmau, Bezirksgericht Kufstein.

Frau / Herr ist Eigentümer der Liegenschaft EZ GB 83004 Ellmau, bestehend aus dem Grundstück Nr. Dieses Grundstück ist derzeit im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ellmau als Freiland gewidmet, wobei nach dem Raumordnungskonzept ROK der Gemeinde Ellmau eine Umwidmung in Gewerbe- und Industriegebiet / eingeschränktes Mischgebiet vorgesehen ist.

Gemäß den Festlegungen des geltenden örtlichen Raumordnungskonzeptes (samt Erläuterungen zum Plan) ist im gegenständlichen Bereich eine Widmung in Gewerbe- und Industriegebiet / eingeschränktes Mischgebiet im Einzelfall grundsätzlich zulässig, sofern die darin festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Zur Umsetzung dieser Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes und Erfüllung des gesetzlichen Auftrages und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Raumplaners der Gemeinde Ellmau als fachlicher Grundlage schließen nunmehr die Vertragsteile die vorliegende, insbesondere, aber nicht ausschließlich auf § 33 TROG 2016 gestützte Vereinbarung.

II. GESCHÄFTSGRUNDLAGE

Unter der Bedingung der rechtskräftigen Umwidmung des Grundstückes Nr., im Folgenden kurz „Grundstück“ genannt, in „Gewerbe- und Industriegebiet / eingeschränktes Mischgebiet“ verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die nachstehenden Vertragsbestimmungen – auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes - zu erfüllen:

a) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages,

- das Grundstück Nr. zur Errichtung eines ...betriebs zu nutzen oder
- das Grundstück nur an solche Personen entgeltlich oder unentgeltlich zu übertragen, die das Grundstück ausschließlich zur Errichtung eines ...betriebs nutzen.

Eine Vermietung von auf dem Grundstück errichteten Gebäude(n) oder Teilen davon innerhalb von 15 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages darf nur im Rahmen der gültigen Widmung erfolgen. Die Gemeinde ist spätestens bis zur Unterfertigung des Mietvertrages darüber schriftlich zu verständigen und eine Kopie des unterfertigten Mietvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Mieter der Gemeinde unaufgefordert auszuhändigen. Eine Freizeitwohnsitznutzung im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz ist jedenfalls untersagt.

b) Im Falle einer entgeltlichen Eigentumsübertragung des vertragsgegenständlichen Grundstückes innerhalb von 15 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages darf der Kaufpreis den Betrag von € 180,00 (in Worten: Euro einhundertachtzig) pro m² Grundfläche unbebauten Grundstückes nicht übersteigen. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass dieser Betrag von € 180,00 dem Verkehrswert der Grundfläche entspricht. Im Falle jeder beabsichtigten Eigentumsübertragung ist die Zustimmung der Gemeinde einzuholen. Die Gemeinde ist spätestens bis zur Vertragsunterfertigung darüber schriftlich zu verständigen und eine Kopie des unterfertigten Liegenschaftsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Erwerber des Grundstückes der Gemeinde unaufgefordert auszuhändigen.

c) Der vereinbarte Grundstückspreis von € 180,00 pro m² entspricht 54,55 % der derzeit gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol („angemessene Grundkosten“). Dieser Grundstückspreis wird gemäß der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol wertgesichert. Er wird jährlich einmal zum Stichtag 01.01. eines jeden Jahres auf 54,55 % der zu diesem Stichtag gültigen Grundkosten gemäß der aktuellen Werte der Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol angepasst.

- d) Für den Fall, dass im Zuge einer entgeltlichen Veräußerung des vertragsgegenständlichen Grundstückes der Grundstückseigentümer als Verkäufer dem Erwerber entgeltlich Dienstbarkeiten oder Reallasten zur Erschließung dieses Grundstückes einräumt, hat das Entgelt für die Rechtseinräumung angemessen auszufallen. Als angemessenes Entgelt darf höchstens ein Viertel des in Vertragspunkt II. b genannten Kaufpreises pro m² der eingeräumten Dienstbarkeits- /Reallasttrasse vereinbart werden. Bei Dienstbarkeiten oder Reallasten ohne Trassenführung darf das angemessene Entgelt höchstens ein Sechstel des vereinbarten Kaufpreises für das vertragsgegenständliche Grundstück ausmachen.
- e) Im Falle des Verkaufs des vertragsgegenständlichen Grundstückes ist in dem mit dem Käufer abzuschließenden Vertrag die Klausel aufzunehmen, dass dieser verpflichtet ist, auf dem Grundstück einen Gewerbebetrieb entsprechend der Widmung des Grundstückes zu errichten. Ein Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz darf nicht geschaffen werden. Weiters ist im abzuschließenden Vertrag mit dem Käufer eine Klausel aufzunehmen, dass der Käufer in alle Bedingungen dieses Vertrages eintritt und der Gemeinde Ellmau ebenfalls ein Vorkaufsrecht gemäß Vertragspunkt V. für die restliche Vertragsdauer dieses Vertrages einräumt.
- f) Innerhalb einer Frist von 2 Jahren ab rechtskräftiger Umwidmung des Grundstückes in „Gewerbe- und Industriegebiet / eingeschränktes Mischgebiet“ ist vom Grundstückseigentümer das Bauansuchen zur Bebauung des Grundstückes einzureichen, welches dem Widmungszweck zu entsprechen hat. Binnen 2 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung ist mit der Bauausführung zu beginnen, wobei ein einmaliges Ansuchen um Verlängerung dieser Frist um weitere 2 Jahre zulässig ist. Sollte im Baubescheid eine längere Frist eingeräumt sein (z.B. bei umfangreichen Bauvorhaben), so gilt diese Frist vorrangig. Das Bauvorhaben ist binnen 4 Jahren ab Baubeginn fertigzustellen, wobei ein einmaliges Ansuchen um Verlängerung dieser Frist um weitere 2 Jahre zulässig ist.
- g) Wird das Grundstück oder Teile davon in bebautem Zustand innerhalb der 15jährigen Frist weiterveräußert, so dürfen der Grundstückseigentümer bzw. der jeweilige Verkäufer zusätzlich zum vorgenannten Grundstückspreis unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit samt allen bisher angefallenen Nebenkosten (z.B. Erschließungskosten, Anwaltshonorar, Steuern, Verwaltungsabgaben) den Zeitwert des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles mit einem Zuschlag von 20 % vom Gebäudewert in Anschlag bringen. Dies gilt auch für den Weiterverkauf von ideellem Miteigentum oder Wohnungseigentum. Dieser Zeitwert ist von der Gemeinde vor Vertragsabschluss zu genehmigen. Versagt die Gemeinde die Genehmigung des vom Grundstückseigentümer genannten Zeitwertes des Gebäudes, so ist dieser Zeitwert von

einem von der Gemeinde zu bestellenden, vom Grundstückseigentümer zu bezahlenden gerichtlich beeideten Sachverständigen zu ermitteln.

- h) Für den Fall jeder – entgeltlichen oder unentgeltlichen – Weitergabe des Grundstückes oder Teilen davon (auch ideelles Miteigentum oder Wohnungseigentum) innerhalb der 15jährigen Frist sind die sich aus diesem Vertrag ergebenden Bedingungen und Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger vertraglich zu überbinden. Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen treffen dann den jeweiligen Grundstückseigentümer.
- i) Bei Vorliegen eines besonderen Härtefalles wird die Gemeinde gesondert über die Berechtigung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Grundstückes bzw. Absehen von einer Konventionalstrafe entscheiden.

III. SICHERSTELLUNG DER NUTZUNG

Die Bauführung auf dem Grundstück ist aus raumplanungsfachlicher Sicht und der darauf basierenden Widmung einzig und allein zur Schaffung von Gewerbebetrieben vertretbar. Ein Freizeitwohnsitz darf keinesfalls begründet werden.

Für den Fall des Zuwiderhandelns gegen die übernommene Verpflichtung der Schaffung eines Gewerbebetriebes innerhalb der 15jährigen Frist durch den Grundstückseigentümer verpflichtet sich der Grundstückseigentümer während der gesamten Dauer der vereinbarungswidrigen Nutzung zur Bezahlung einer Konventionalstrafe von monatlich € 10,00 (in Worten: Euro zehn) pro Quadratmeter vertragswidrig genützter Nutzfläche.

Sollte das auf dem Grundstück errichtete Gebäude oder Teile davon entgegen der Bestimmungen dieses Vertrages als Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz verwendet werden, so verpflichtet sich der Grundstückseigentümer während der gesamten Dauer der vereinbarungswidrigen Verwendung als Freizeitwohnsitz zur Bezahlung einer zusätzlichen Konventionalstrafe von monatlich € 10,00 (in Worten: Euro zehn) pro Quadratmeter vertragswidrig genutzter Nutzfläche.

Der Eigentümer verpflichtet sich bei Verdacht einer unzulässigen Nutzung schlüssig nachzuweisen, dass die Nutzung entsprechend der Grundstückswidmung gewährleistet ist. Bei Vermutung oder Verdacht einer vereinbarungswidrigen Verwendung als nicht genehmigter

Freizeitwohnsitz hat der Eigentümer der Gemeinde schlüssig nachzuweisen, dass eine widmungskonforme Verwendung vorliegt. Diese Beweislastumkehr wird hiermit ausdrücklich vereinbart.

Eine Mäßigung der Konventionalstrafen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Konventionalstrafen werden wie folgt wertgesichert:

Als Wertmaßstab dient der von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautebarte Index der Verbraucherpreise 2015 oder ein an dessen Stelle tretender Index. Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten sind jedes Mal zu berücksichtigen, sobald sie das Ausmaß von 5 % erreichen. Dieser 5%ige Spielraum ist erstmals auf der Basis jener Indexzahl, welche für den Monat der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages Geltung hat, zu berechnen.

IV. SICHERSTELLUNG DES VERBLEIBS DES EIGENTUMS

Für den Fall der entgeltlichen Weiterveräußerung des Grundstückes oder der entgeltlichen Einräumung von Dienstbarkeiten / Reallasten entgegen der Vorschriften dieses Vertrages durch ihn, einen Dritten oder Rechtsnachfolger verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in der Höhe der Differenz zwischen dem in Punkt II. b bzw. II. d vereinbarten und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis bzw. Entgeltes, dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit.

Für den Fall des Zuwiderhandelns gegen alle anderen in diesem Vertrag unter Punkt II. übernommenen Verpflichtungen durch ihn, einen Dritten oder Rechtsnachfolger verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Bezahlung einer Konventionalstrafe in der Höhe von 30 % (in Worten: dreißig Prozent) des in Punkt II. b vereinbarten Kaufpreises, dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit.

Für den Fall der Nichteinhaltung der unter Punkt II. f vereinbarten Fristen wird jedoch nur eine Konventionalstrafe von 10 % des in Punkt II. b vereinbarten Kaufpreises vereinbart, dies unter Berücksichtigung der unter dem genannten Vertragspunkt vereinbarten Wertbeständigkeit.

Eine Mäßigung dieser Konventionalstrafe wird einvernehmlich ausgeschlossen. Bei einem Zuwiderhandeln gegen Bestimmungen von Punkt III. dieses Vertrages kommt ausdrücklich nur die unter diesem Vertragspunkt vorgesehene Konventionalstrafe zur Anwendung.

V. VORKAUFRECHT

Der Grundeigentümer räumt hiermit der Gemeinde Ellmau für den Fall des Verkaufes des Grundstückes Nr. das limitierte Vorkaufsrecht für das Grundstück Nr. ... bzw. den für dieses Grundstück neu geschaffenen Grundbuchskörper mit folgender Maßgabe ein:

- a) Die Einräumung des Vorkaufsrechtes erfolgt zeitlich befristet für 15 Jahre ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages gerechnet.
- b) der Vorkaufspreis errechnet sich aus dem Grund- und Bodenanteil sowie dem Gebäudewert.
 - Der Grund- und Bodenanteil beträgt 54,55 % der angemessene Grundkosten entsprechend der zum Zeitpunkt des Vorkaufsfalles gültigen Wohnbauförderungsrichtlinie für Tirol.
 - Der Gebäudewert richtet sich nach dem Verkehrswert des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes, welcher von einem durch die Gemeinde Ellmau zu bestimmenden gerichtlich zertifizierten Sachverständigen verbindlich für alle Teile zu ermitteln ist. Die Kosten des Sachverständigen sind vom Grundeigentümer zu tragen.
- c) Die Frist zur Bekanntgabe, ob dieses Vorkaufsrecht ausgeübt wird, wird einvernehmlich mit drei Monaten festgesetzt. Im Übrigen gelten für die Ausübung des Vorkaufsrechtes die Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB sinngemäß. Das Vorkaufsrecht ist grundbücherlich sicherzustellen.

Die Rechtseinräumungen werden von der Gemeinde Ellmau angenommen.

Die Gemeinde Ellmau wird das Vorkaufsrecht insbesondere dann ausüben, wenn aufgrund familiärer, beruflicher, ortbezogener oder anderer Tatsachen zu vermuten ist, dass das Objekt vertragswidrig, verwendungszweckwidrig oder als Freizeitwohnsitz im Sinne des § 13 Abs 1 Tiroler Raumordnungsgesetz genutzt wird. Als Vorkaufsfall gilt insbesondere auch eine freiwillige Feilbietung, Übergabe, Tausch, Schenkung, sowie eine entgeltliche oder unentgeltliche Einräumung des Baurechts. Der Vorkaufsfall gilt jedoch ausdrücklich nicht bei allen entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäften unter Lebenden zwischen Verwandten in gerader Linie (Kinder, Eltern, Enkelkinder) und zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnerschaften sowie die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung des Eigentums an Grundstück an

VI. VOLLMACHT

Die Vertragsteile bevollmächtigen Frau Mag. Martina Waldstätten, Rechtsanwältin, geb. 21.06.1972, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, der Einholung der erforderlichen Genehmigungen, der Abgabe der erforderlichen Erklärungen und der Entgegennahme der ergehenden Bescheide.

Weiters ist Frau Mag. Martina Waldstätten, geb. 21.06.1972, berechtigt, nach Herstellung des dem Grundbuchsgericht nicht nachzuweisenden Einvernehmens mit den Vertragsparteien, notwendige Berichtigungen oder Änderungen, auch mit Einverleibungsbewilligung vorzunehmen oder Nachträge zu verfassen.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- a) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von dieser Formforderung.
- b) Die Ungültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen lässt die übrigen unberührt; an die Stelle der unwirksamen Vertragsbestimmung(en) treten solche, die dem Zweck dieser Bestimmungen so weit als möglich entsprechen.
- c) Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Kufstein vereinbart.
- d) Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums, List, Zwang und aller sonstigen Rechtsinstitute und verzichtbarer Rechtsgründe, einschließlich laesio enormis im Sinne des § 934 ABGB.
- e) Diese Vereinbarung geht mit allen Rechten und Pflichten auf beiderseitige Rechtsnachfolger über.
- f) Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Grundstückseigentümer, wobei mit der Schriftenverfasserin Mag. Martina Waldstätten, Rechtsanwältin, Hornweg 1, 6370 Kitzbühel, ein Pauschalhonorar von € 800,00 zuzüglich 20 % Ust. und Barauslagen vereinbart wird.

VIII. AUFSANDUNG

Die Gemeinde Ellmau und der Grundstückseigentümer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages in der für das Grundstück..... GB 83004 Ellmau neu zu eröffnenden Grundbucheinlage das Vorkaufsrecht bis gemäß Vertragspunkt V für die Gemeinde Ellmau einverleibt werde.

Diesem Vertrag liegt der Beschluss des Gemeinderates vom zu Grunde.

ad 12.) Anträge, Anfragen und Allfälliges

1. Der Bürgermeister bringt dem Gemeinderat abschließend zur Kenntnis, dass nunmehr das erste Gemeindeblatt von Sabina Moser fertig ist und im Amt zur freien Entnahme aufliegt sowie über die Homepage eingesehen bzw. downloaded werden kann.
2. GR Josef Werlberger informiert, dass ihm bei der kürzlich stattgefundenen Forsttagung aufgefallen ist, dass – obwohl in Ellmau wesentlich mehr Schadholz im vergangenen Jahr angefallen ist als in der Gemeinde Scheffau – man in Ellmau einen wesentlich schlechteren Preis erzielt habe und man die Hintergründe dafür mit dem Waldaufseher erörtern sollte. GR-Ersatz Rudi Exenberger meint, dass dies grundsätzlich nicht von den Aufgaben des Waldaufsehers umfasst ist. Der Bürgermeister will sich diesbezüglich beim Waldaufseher erkundigen.
3. GR Gert Oberhauser teilt seine Sorge mit, dass die Praxis der Gemeinde betreffend die Aussendung der Gemeinderatseinladung nicht mit dem Datenschutz konform sei und verweist er in diesem Zusammenhang auf Art. 32 DSGVO. Der Amtsleiter teilt dazu mit, dass er sich mit dieser Problematik auseinandersetzen wird.
4. Der Bürgermeister teilt dem Gemeinderat mit, dass Gemeindevorstand Pohl per E-Mail mehrere Anfragen beim Amt schriftlich eingebracht hat. Sodann werden die einzelnen Fragen verlesen und werden diese wie folgt beantwortet:
 - a. Der Vertrag mit der Firma Travel Partner wurde aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 05.09.2019 ausgefertigt und ist bereits von beiden Vertragsparteien unterzeichnet worden.
Im Zuge der Einsichtnahme in die Gemeinderatsmappe konnte GV Pohl diesen Vertrag auch lesen, wie er mitteilt.
 - b. Zur Hundeleinenpflicht wird vom Amtsleiter erläutert, dass diese nunmehr grundsätzlich durch das Tiroler Landes-Polizeigesetz für ganz Tirol einheitlich geregelt wird. Adaptierungen der Hundeleinenverordnung der Gemeinde sind jedoch entsprechend vorzunehmen. Hiermit wurde bereits der zuständige Ausschuss beauftragt. Erläutert wird dem Gemeindevorstand auch die Definition einer „geschlossenen Ortschaft“.
 - c. Zur Thematik einer öffentlichen Wasserleitung für den Bereich Horngach teilt der Bürgermeister mit, dass er erst kürzlich mit dem Grundeigentümer, der im Wesentlichen diesem Vorhaben kritisch gegenüber steht, Kontakt aufgenommen hat und dass man sich für den 13.02.2020 einen gemeinsamen Besprechungstermin vorgemerkt hat.
 - d. Betreffend jener Wohnung im Wohnpark der TIGEWOSI, die nun anscheinend am freien Markt zu einem sehr hohen Preis angeboten wird, teilt der Bürgermeister mit, dass sich die Gemeinde diesbezüglich bereits mit der TIGEWOSI über die Rechtmäßigkeit unterhalten hat. Das Ergebnis dieses Informationsaustausches ist ihm aber noch nicht bekannt. Auf Wunsch wird er sich aber selbstverständlich auch noch mit dem Land und der Abteilung Wohnbauförderung in Verbindung setzen und die Rechtlichkeiten abklären.

Nachdem zu diesem Tagesordnungspunkt keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schließt der Bürgermeister den öffentlichen Teil der Sitzung um 22:54 Uhr.

nicht-öffentlicher Teil**ad 13.) Vertrauliches****ad 13.1.) Genehmigung des Protokolls des nicht-öffentlichen Teils der 39. Gemeinderatssitzung vom 12.12.2019****Beschluss**

Das nicht-öffentliche Protokoll der 39. Gemeinderatssitzung vom 12.12.2019 wird mit 9:5 Stimmen (5 Enthaltungen, nämlich GV Gerhard Pohl, GR-Ersatz Christian Aschbacher, GR-Ersatz Simon Arnold, GR-Ersatz Anton Bellinger und GR-Ersatz Rudi Exenberger, weil diese in der 39. Sitzung nicht anwesend waren) genehmigt.

ad 13.2.) Genehmigung des Protokolls des nicht-öffentlichen Teils der 40. Gemeinderatssitzung vom 22.01.2020**Beschluss**

Das nicht-öffentliche Protokoll der 40. Gemeinderatssitzung vom 22.01.2020 wird mit 10:4 Stimmen (4 Enthaltungen, nämlich GR Thomas Niederstrasser, GR-Ersatz Simon Arnold, GR-Ersatz Anton Bellinger und GR-Ersatz Rudi Exenberger, weil diese in der 40. Sitzung nicht anwesend waren) genehmigt.

ad 13.3.) Personelles**ad 13.4.) Anträge, Anfragen und Allfälliges**

Der Schriftführer:



Weitere GR-Mitglieder gemäß § 46 Abs 4 TGO:



Der Vorsitzende:


-----
