



**MAG. GÜNTHER SCHAUER**  
**Öffentlicher Notar**

Marktstraße 101 · 4760 Raab  
Tel. 0 77 62/22 14 · Fax 26 0315

Gründerwerbsteuer selbstberechnet  
am  
zu Erfar.:

Mag. Günther Schauer  
öff. Notar

N/Ge.

Im Privaturkundenarchiv des österreichischen  
Notariates registriert unter **N202607-3-**

## Kaufvertrag

geschlossen am heutigen Tage zwischen

1. Herrn Oliver **Reiter**, geboren am \_\_\_\_\_, SV-Nummer  
2435 Ebergassing,

als Verkäufer einerseits, und der

2. **Marktgemeinde Riedau**, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau,

als Käuferin andererseits, wie folgt:

**ERSTENS:** Frau Friederike Strasser ist auf Grund des Kaufvertrages vom 19.05.1961 und der Einantwortungsurkunde vom 02.04.1962 grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft im Grundbuche des Bezirksgerichtes Schärding EZ 256 Katastralgemeinde 48129 Riedau, ob welcher Liegenschaft die Grundstücke 191/10 und .244 im Gesamtausmaße von 778 m<sup>2</sup> vorgetragen sind.

Frau Friederike Strasser ist am 03.03.1978 verstorben und wurde das seinerzeitige Verlassenschaftsverfahren beim Bezirksgericht Raab zu A 50/78 durchgeführt, jedoch nie durch eine Einantwortungsurkunde beendet.

Der Grundbuchsstand stellt sich wie folgt dar:

Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 48129 Riedau EINLAGEZAHL 256  
 BEZIRKSGERICHT Schärding  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 1329/1996  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
191/10	GST-Fläche *	665	
	Bauf.(10)	28	
	Gärten(10)	637	
.244	Bauf.(10)	113	Pomedt 21
GESAMTFLÄCHE		778	

Legende:  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1  
 Friederike Strasser  
 GEB: ADR: Pomedt 21 4752  
 a 839/1962 Kaufvertrag 1961-05-19, Einantwortungsurkunde 1962-04-02  
 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 475/1952  
 REALLAST der Zaunerrichtung und Zaunerhaltung hins Gst  
 191/10 gem Pkt 7 Kaufvertrag 1951-01-13 für EZ 111  
 b 223/1954 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
 aus EZ 120

2 a 1112/1961  
 REALLAST der Rente von monatl 2.000,-- gem Pkt 3 4 5  
 Urkunde 1960-07-27 für  
 Karl Reiter  
 Rosa Reiter  
 Dr Karl Reiter  
 b 1286/1979 Klage wegen 66.200,-- 8 Cg 205/79 LG Linz  
 c 1486/1981 Klage wegen 49.144,73 8 Cg 219/81 LG Linz  
 d 708/1982 Klage wegen 244.000,-- 11a Cg 211/82 LG Linz

3 a 785/1981 IM RANG 1112/1961 Urkunde 1981-04-01  
 PFANDRECHT vollstr 162.349,--  
 4 % Z, Kosten 16.855,30 4.473,14 für  
 Rosa Reiter (E 880/1981)

4 a 106/1982 IM RANG 1112/1961 Urteil 1981-11-30  
 PFANDRECHT vollstr 49.144,73  
 4 % Z, Kosten 3.550,04 1.716,10 für  
 Rosa Reiter (E 121/82)

5 a 12/1983 IM RANG 1112/1961 Urteil 1982-05-27  
 PFANDRECHT vollstr 39.920,--  
 4 % Z, Kosten 11.882,32 3.262,28 für  
 Rosa Reiter (E 40/83)

8 a 318/1983 Urteil 1983-01-24  
 PFANDRECHT vollstr 13.452,50

4 % Z seit 1982-08-18, Kosten 694,-- 317,-- für  
Dr. Manfred Wild (E 463/83)  
9 a 2156/1983 Urteil 1981-06-24  
PFANDRECHT vollstr 11.389,36  
12 % Z seit 1981-01-01, 8 % Ust aus den Zinsen, Kosten  
2.781,26 1.011,56 26,-- 934,24 1.124,14 für  
Dr. Walter Lanner (E 2129/83)  
10 gelöscht  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 26.01.2017 14:53:46

Herr Oliver Reiter ist auf Grund des Kaufvertrages vom 12.05.1995 ausserbüchlicher Alleineigentümer der vorgenannten Liegenschaft im Grundbuch des Bezirksgerichtes Schärding EZ 256 Katastralgemeinde 48129 Riedau, welcher Kaufvertrag durch das Bezirksgericht Schärding zu P 39/89 abhandlungsbehördlich genehmigt wurde, eine grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages aber bis dato nicht erfolgt ist.

Auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft EZ 256 Katastralgemeinde 48129 Riedau ist das Gebäude Pomedt 21, 4752 Riedau, errichtet, welches allerdings baufällig und abbruchreif ist.

**ZWEITENS:** Herr Oliver Reiter, im folgenden Verkäufer genannt, verkauft und übergibt hiermit an die Marktgemeinde Riedau, im folgenden Käuferin genannt, und diese kauft und übernimmt zur Gänze vom Erstgenannten die im Vertragspunkt „ERSTENS“ näher bezeichnete Liegenschaft EZ 256 Katastralgemeinde 48129 Riedau, im Ausmaße von 778 m<sup>2</sup>, samt allem was mit der verbauten Liegenschaft erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden ist, so wie diese Liegenschaft derzeit liegt und steht, mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten, mit welchen der Verkäufer das Vertragsobjekt bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen war.

Festgehalten wird, dass das am Vertragsobjekt befindliche Mobiliar und Inventar keinen gesonderten Wert darstellt und der Verkäufer vier Wochen ab Unterfertigung dieses Vertrages berechtigt ist, die Fahrnisse von der Liegenschaft zu entfernen. Das nach Ablauf von vier Wochen noch verbleibende Mobiliar und Inventar gilt als mitverkauft und mit dem Kaufpreis verrechnet und geht in das Eigentum der Käuferin über.

**DRITTENS:** Der hiermit vereinbarte Kaufpreis für das genannte Vertragsobjekt beträgt pauschal € 30.000,-- -dreißigtausend Euro-.

Der gesamte Kaufpreis in der Höhe von € 30.000,-- ist binnen vier Wochen ab beiderseitiger Unterfertigung dieses Kaufvertrages zinsenlos und nicht wertgesichert auf ein Treuhandkonto des Schriftenverfassers bei der Notartreuhandbank AG zur Zahlung fällig.

Der Schriftenverfasser wird angewiesen, aus dem Kaufpreiserlag die Lastenfreistellung zu erwirken und den Restkaufpreis nach Vorliegen sämtlicher Lastenfreistellungsurkunden sowie der Originalurkunden des seinerzeitigen Kaufvertrages samt den dazugehörigen Nebenurkunden (Grundverkehrsbescheid, Unbedenklichkeitsbescheinigung etc), auf ein vom Verkäufer bekanntzugebendes Konto samt den auf dem Treuhandkonto anreifenden Zinsen auszubezahlen.

Für den Fall, dass der Kaufpreis nicht fristgerecht beim Schriftenverfasser einlangt, so wird dem Verkäufer hiermit ein vertragliches Rücktrittsrecht vom gegenständlichen Kaufvertrag eingeräumt, welches binnen 14 Tagen ab Fälligkeit mittels eingeschriebenen Briefes an die Käuferin auszuüben ist.

Sämtliche bisher entstandenen Kosten sind in diesem Fall von der Käuferin zu tragen und verpflichtet sich diese, den Verkäufer diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Die vollständige Bezahlung des Kaufpreises und die ordnungsgemäße Übergabe des Vertragsobjektes sind nur dem Schriftenverfasser, nicht jedoch dem Grundbuchsgericht nachzuweisen. Diese Anordnung stellt keine Vertragsbedingung dar.

**VIERTENS:** Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes samt Last, Vorteil, Nutzen und Gefahr in den tatsächlichen Besitz der Käuferin erfolgt mit Unterfertigung dieses Vertrages durch die letzte Vertragspartei.

Mit diesem Stichtag werden auch die Einnahmen und Ausgaben hinsichtlich des Vertragsobjektes verrechnet.

Es wird hiezu festgehalten, dass nähere Unterlagen über das Gebäude nicht mehr vorhanden sind und dieses derzeit auch nicht versichert ist.

Der Verkäufer verpflichtet sich sämtliche, das Vertragsobjekt betreffenden öffentlichen Abgaben bis zum Übergabszeitpunkt zu bezahlen und die Käuferin diesbezüglich klag- und schadlos zu halten.

**FÜNFTENS:** Für eine bestimmte Beschaffenheit, Eigenschaft, Bauzustand, Ertrag, Sachmangel oder Grundaussmaß des Vertragsobjektes wird seitens des Verkäufers nicht gehaftet.

Die Parteien halten fest, dass das sich auf der Liegenschaft befindliche Gebäude Pomedt 21 schon seit langer Zeit leer steht, sich in einem äußerst desolaten, teilweise sogar abbruchreifen Zustand befindet und nicht versichert ist.

Der Verkäufer haftet wohl aber für die Freiheit von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, Miet- oder Bestandrechten.

Die in C-LNr. 1 a einverleibte Reallast der Zaunerrichtung und Zaunerhaltung ist gegenstandslos und wird der Schriftverfasser von den Parteien angewiesen, die entsprechende Löschungserklärung vorzubereiten und von der Berechtigten unterfertigen zu lassen.

Hinsichtlich der in C-LNr. 2 a, 3 a, 4 a, 5 a, 8 a und 9 a sichergestellten Rechte bzw. vollstreckbaren Forderungen hat sich der Verkäufer im seinerzeitigen Kaufvertrag verpflichtet, diese Forderungen zur Gänze zu tilgen. Der Schriftverfasser wird ersucht, die entsprechenden Urkunden einzufordern bzw. zu erwirken.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm wesentlich keine Ablagerungen oder Kontaminationen des Erdreiches am Vertragsobjekt bekannt sind.

Weiters erklärt der Verkäufer, dass hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft keine öffentlich- oder zivilrechtlichen Verfahren anhängig und auch nicht zu erwarten sind.

Die Vertragsparteien werden vom Schriftverfasser über die Bestimmungen der §§ 4 ff des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes - EAVG - i.d.g.F. belehrt. Von den Vertragsparteien wird festgehalten, dass gemäß § 5 Ziffer 2 EAVG von der Vorlage eines Energieausweises abzusehen ist.

Das Vertragsobjekt sowie der aktuelle Grundbuchsstand sind der Käuferin genau bekannt.

**SECHSTENS:** Die mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Kosten, Steuern und Gebühren trägt die Käuferin.

Die Lastenfreistellungskosten werden jedoch vom Verkäufer getragen und ist der Schriftverfasser berechtigt, diese Kosten aus dem treuhändig erlegten Kaufpreis zu entnehmen. Die anfallenden Steuern trägt jede Partei für sich.

Die Käuferin ist in Kenntnis, dass die Vorschreibung und Einhebung der Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr im Wege der Selbstberechnung erfolgt und sind diese Steuern und Gebühren umgehend nach Vorschreibung an den beurkundenden Schriftverfasser zu überweisen.

Der Verkäufer wird vom Schriftverfasser über die Bestimmungen des Immobilienertragsteuergesetzes hiermit ausdrücklich in Kenntnis gesetzt.

Der Schriftenverfasser hat die Berechnung der Immobilienertragsteuer vorzunehmen und wird vom Verkäufer beauftragt die Steuerberechnung vorzunehmen. Der Schriftenverfasser wird vom Verkäufer angewiesen und ermächtigt, einen allfälligen Steuerbetrag aus dem Treuhanderlag zu entnehmen und an das zuständige Finanzamt weiterzuleiten. Der Verkäufer verpflichtet sich dem Schriftenverfasser die Kosten der Berechnung und Abfuhr der Steuer umgehend zu ersetzen bzw. zu bezahlen und ist dieser berechtigt, diese Kosten direkt aus dem treuhändig erlegten Kaufpreis einzubehalten.

Der Verkäufer erklärt hierzu, die vertragsgegenständliche Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 12.05.1995 entgeltlich erworben zu haben.

Der Schriftenverfasser haftet nicht für die Richtigkeit der von ihm durchgeführten Selbstberechnung der Steuern und Gebühren, wohl aber für die fristgerechte Weiterleitung dieser Beträge an das zuständige Finanzamt.

**SIEBTENS:** Der gegenständliche Kaufvertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit

- a) dem Vorliegen des Originalkaufvertrages vom 12.05.1995 mit den dazugehörigen Nebenurkunden oder der grundbücherlichen Durchführung des seinerzeitigen Kaufvertrages,
- b) dem Vorliegen sämtlicher Lastenfreistellungsurkunden hinsichtlich C-LNr. 2 a, 3 a, 4 a, 5 a, 8 a und 9 a sowie
- c) der Genehmigung durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Riedau.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Riedau erklärt, dass dieser Vertrag keiner gemeindefaufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf.

Die Käuferin nimmt weiters zur Kenntnis, dass der gegenständliche Kaufvertrag zu seiner Rechtswirksamkeit grundsätzlich den Bestimmungen des OÖ. Grundverkehrsgesetzes 1994 in der geltenden Fassung unterliegt.

Die Käuferin erklärt, dass der oben angeführte Rechtserwerb nach den Bestimmungen des OÖ. Grundverkehrsgesetzes 1994 i.d.g.F. keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf, zumal die vertragsgegenständlichen Grundstücke im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau als „Wohngebiet“ ausgewiesen sind.

Der Käuferin sind in vollem Umfange die Strafbestimmungen des § 35 OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung usw.) bekannt.

Die Parteien erklären im Innenverhältnis bereits durch die Unterfertigung an diesen Vertrag gebunden zu sein.

**ACHTENS:** Die Vertragsparteien erklären, dass sie sich vor Unterfertigung dieses Vertrages über den wahren Wert des Kaufobjektes genau Kenntnis verschafft haben. Der Errichtung des Kaufvertrages sind Verhandlungen vorausgegangen, bei denen die Vertragsparteien auf den Wert der Leistung und Gegenleistung hinreichend Bedacht genommen haben und erklären die Vertragsparteien nunmehr den Wert von Leistung und Gegenleistung für angemessen zu halten.

**NEUNTENS:** Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass dieser Vertrag erst nach Bezahlung der Grunderwerbsteuer, welche im Wege der Selbstberechnung eingehoben wird, verbüchert werden kann.

Alle Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich festgehalten und von den Vertragsteilen unterfertigt werden. Dies gilt auch für das Abgehen von dieser Formerfordernis.

**ZEHNTENS:** Die Käuferin erklärt an Eidesstatt, eine Körperschaft öffentlichen Rechtes mit dem Sitz in Österreich zu sein.

**ELFTENS:** Die Käuferin erteilte dem Schriftenverfasser den Auftrag zur Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages.

Ein Auftragswiderruf kann nur durch beide Vertragsteile erfolgen.

**ZWÖLFTENS:** Die Parteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass alle Daten, die sich im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages ergeben, automationsunterstützt verarbeitet werden und stimmen zu, dass ihre Daten auch an alle zuständigen Behörden weitergeleitet werden.

**DREIZEHNTENS:** Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen die gesetzlichen Bestimmungen über Geldwäsche (§ 165 StGB) bekannt sind und im Hinblick auf die in diesem Vertrag vereinbarte Zahlungsverpflichtung kein diesbezüglicher Zusammenhang besteht.

Sie erklären weiters, dass die Angaben über die Höhe des Kaufpreises richtig und vollständig sind

**VIERZEHNTENS:** Dieser Vertrag wird in einem einzigen, der Käuferin gehörigen Original erteilt, während der Verkäufer eine beglaubigte Abschrift erhält.

**FÜNFZEHNTENS:** Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilen demgemäß beide Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung bzw. Zustimmung, dass auf Grund dieses Vertrages und ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen im Grundbuche des Bezirksgerichtes Schärding ob der Liegenschaft EZ 256 Katastralgemeinde 48129 Riedau nachstehende Grundbuchseintragung vorgenommen werden kann:

Das Eigentumsrecht für Marktgemeinde Riedau wird zur Gänze einverleibt.

Bruck an der Leitha, am

3. April 2017

