

Mit freundlichen Grüßen

Für die Oö. Landesregierung:
Max Hiegelsberger
Landesrat

Die Bürgermeisterin stellt den zur Kenntnis gebrachten Finanzierungsplan zur Diskussion.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, stellt sie Antrag auf Genehmigung des bekannt gegebenen Finanzierungsplanes. Sie lässt mittels Handzeichen abstimmen.

Beschluss: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TOP. 4.) Genehmigung des Kaufvertrages betreffend Ankauf des Kindergartengebäudes von den Marienschwestern.

Die Bürgermeisterin gibt den Sachverhalt bekannt. Der Grundsatzbeschluss für den Ankauf des Kindergartengebäudes wurde bereits im Gemeinderat gefasst, der vom Notar Dr. Schauer verfasste Kaufvertrag wurde den Fraktionen zu Beratung zur Verfügung gestellt:

K a u f v e r t r a g

geschlossen am heutigen Tage zwischen

1. der Kongregation **Marienschwestern von Karmel**, Friedensplatz 1, 4020 Linz, vertreten durch die endesgefertigten Organe, als Verkäuferin einerseits, und
2. der **Marktgemeinde Riedau**, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau, als Käuferin andererseits, wie folgt:

ERSTENS: Die Kongregation Marienschwestern von Karmel ist auf Grund des Tauschvertrages vom 25.07.1918 grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft im Grundbuch des Bezirksgerichtes Schärding EZ 84 Grundbuch 48129 Riedau, ob welcher Liegenschaft die Grundstücke 61 und .99 im Ausmaße von zusammen 1.867 m² vorgetragen sind.

Auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft EZ 84 Grundbuch 48129 Riedau ist das Kindergartengebäude Marktplatz 95-96 errichtet und bildet nunmehr die gesamte Liegenschaft den Gegenstand dieses Kaufvertrages. Seite 2

ZWEITENS: Die Marienschwestern von Karmel, im folgenden Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt hiermit an die Marktgemeinde Riedau, im folgenden Käuferin genannt, und diese kauft und übernimmt zur Gänze von der Erstgenannten die im Vertragspunkt „ERSTENS“ näher bezeichnete Liegenschaft EZ 84 Grundbuch 48129 Riedau, im Ausmaße von 1.867 m², samt allem was mit der verbauten Liegenschaft erd-, mauer-, niet- und nagel-fest verbunden ist, so wie diese Liegenschaft derzeit liegt und steht, mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten, mit welchen die Verkäuferin das Vertragsobjekt bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen war.

Die sich am Vertragsobjekt befindlichen Einrichtungsgegenstände, Mobiliar und Inventar, stehen ebenfalls im Eigentum der Verkäuferin und werden hiermit verkauft und übergeben und von der Käuferin in ihr alleiniges Eigentum übernommen, sowie diese Gegenstände bis-her besessen und benützt worden sind. Ein separater Kaufpreis hierfür wird nicht vereinbart, zumal der Wert dieser Gegenstände gering ist und gelten diese mit dem unten genannten Kaufpreis als verrechnet und beglichen.

DRITTENS: Der hiermit vereinbarte Kaufpreis für das genannte Vertragsobjekt beträgt pauschal € 275.000,-- -zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro-. Umsatzsteuer wird nicht verrechnet. Der gesamte Kaufpreis in der Höhe von € 275.000,-- ist bis 31.12.2013 zinsenlos und nicht wertgesichert auf ein Treuhandkonto des Schriftverfassers bei der Notartreuhandbank AG, spesen- und abgabefrei, zur Zahlung fällig.

Ab Fälligkeit werden Verzugszinsen von 8 % per anno vereinbart.

Auf eine Verzinsung oder Wertsicherung des gesamten Kaufpreises wird ausdrücklich seitens aller Vertragsparteien verzichtet.

Der Schriftverfasser wird angewiesen, den Kaufpreis nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages, Vorliegen eines Rangordnungsbeschlusses für die Veräußerung und ordnungsgemäßer Übergabe, welche jedoch nur dem Schriftverfasser nachzuweisen ist, auf ein von der Verkäuferin bekanntzugebendes Konto bei einem inländischen Bankinstitut zu überweisen.

Für den Fall, dass der Kaufpreis nicht fristgerecht bezahlt wird, so wird der Verkäuferin hiermit ein vertragliches Rücktrittsrecht vom gegenständlichen Kaufvertrag eingeräumt, welches 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, die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Seite 3

Die vollständige Bezahlung des Kaufpreises ist nur dem Schriftenverfasser, nicht jedoch dem Grundbuchsgericht nachzuweisen.

VIERTENS: Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes samt Last, Vorteil, Nutzen und Gefahr in den rechtlichen Besitz der Käuferin erfolgt durch Schlüsselübergabe längstens mit Stichtag 01.01.2014. Die tatsächlichen Besitzverhältnisse liegen aufgrund eines bestehenden Pachtvertrages bereits bei der Käuferin.

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

Die auf das Vertragsobjekt bezugnehmenden Verwaltungsunterlagen und Versicherungspolizzen sind der Käuferin zu übergeben.

Die Verkäuferin verpflichtet sich sämtliche, das Vertragsobjekt betreffenden öffentlichen Abgaben und Versicherungsprämien bis zum Übergabzeitpunkt zu bezahlen, sofern diese von ihr zu berichtigen sind, und die Käuferin auch hinsichtlich allfälliger Forderungen aus Dauerabgaben vollkommen klag- und schadlos zu halten. Auf § 70 Abs. 2 Versicherungsvertragsgesetz wird verwiesen.

FÜNFTENS: Für eine bestimmte Eigenschaft, Beschaffenheit, Bauzustand und Ertrag des Vertragsobjektes wird seitens der Verkäuferin nicht gehaftet, wohl aber für die Freiheit von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, Miet- oder Bestandrechten und für die Geldlastenfreiheit desselben. Weiters haftet die Verkäuferin dafür, dass am Vertragsobjekt keinerlei dingliche oder obligatorische Rechte Dritter am Kaufgegenstand bestehen und in den letzten Monaten keine noch nicht abgerechneten Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten durchgeführt wurden.

Die Vertragsparteien werden vom Schriftenverfasser über die Bestimmungen der §§ 4 ff des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes – EAVG – i.d.g.F. belehrt und erklären die Vertragsparteien in Kenntnis dieser Bestimmungen zu sein.

Festgehalten wird, dass das Vertragsobjekt derzeit bereits an die Marktgemeinde Riedau verpachtet ist, welche dort einen öffentlichen Kindergarten betreibt. Dieser Pachtvertrag wird von beiden Vertragsparteien noch einmal zur Kenntnis genommen und verpflichten sich beide Parteien diesen Vertrag bis zur rechtlichen Übergabe des Vertragsobjektes ordnungsgemäß zu erfüllen. Das Vertragsobjekt sowie der aktuelle Grundbuchsstand sind der Käuferin genau bekannt. Seite 4

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

Die Käuferin ist in Kenntnis, dass die Vorschreibung und Einhebung der Grunderwerbsteuer im Wege der Selbstberechnung erfolgt und ist diese Steuer umgehend nach Vorschreibung an den beurkundenden Schriftenverfasser zu überweisen.

Die Grundbucheintragungsgebühr wird der Käuferin direkt durch das zuständige Bezirksgericht vorgeschrieben und verpflichtet sich diese ebenfalls, diese Gebühr fristgerecht zur Einzahlung zu bringen.

Weiters wird der Schriftenverfasser von der Verkäuferin angewiesen die Berechnung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer vorzunehmen. Der Schriftenverfasser wird angewiesen und ermächtigt, den Steuerbetrag aus dem Treuhanderlag zu entnehmen und an das zuständige Finanzamt weiterzuleiten.

SIEBTENS: Der gegenständliche Kaufvertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Riedau.

Die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Riedau erklärt, dass dieser Kaufvertrag gemäß § 106 der OÖ. Gemeindeordnung keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf, zumal die hierin vorgegebenen Wertgrenzen nicht erreicht werden.

Bis zum Eintritt der Rechtswirksamkeit dieser Urkunde dürfen keine der Realisierung dieses Rechtsgeschäftes und sonstige Maßnahmen dienenden Vollzugsakte vorweggenommen werden.

Die Käuferin nimmt weiters zur Kenntnis, dass der gegenständliche Kaufvertrag zu seiner Rechtswirksamkeit grundsätzlich den Bestimmungen des OÖ. Grundverkehrsgesetzes 1994 i.d.g.F. 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, da dieses Liegenschaft im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau als „Kerngebiet“ ausgewiesen ist.

Der Käuferin ist in vollem Umfange die Strafbestimmungen des § 35 OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994 i.d.g.F. sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung usw.) bekannt. Seite 5

ACHTENS: Alle Vertragsteile stellen fest, dass der vereinbarte Kaufpreis die von beiden Seiten akzeptierte Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Kaufvertrages darstellt. Kein Vertragsteil wird den Wegfall der Geschäftsgrundlage behaupten, wenn der andere Vertragsteil die aus diesem Vertrag resultierenden Verpflichtungen und Verbindlichkeiten ordnungsgemäß erfüllt. Die Vertragsparteien erklären, dass sie sich vor Unterfertigung dieses Vertrages über den wahren Wert des Kaufobjektes genau Kenntnis verschafft haben und den Wert von Leistung und Gegenleistung für angemessen 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.

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

Die Erwirkung einer Veräußerungsrannganmerkung wird vereinbart.

Alle Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich festgehalten und von den Vertragsteilen unterfertigt werden.

ZEHNTENS: Die Marktgemeinde Riedau erklärt, 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, über EDV verarbeitet werden.

DREIZEHNTENS: Dieser Vertrag wird in einem einzigen, der Käuferin gehörigen Original errichtet, während die Verkäuferin auf Wunsch eine beglaubigte Abschrift erhält. Seite 6

VIERZEHTENS: Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilen demgemäÙ 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 84 Grundbuch 48129 Riedau nachstehende Grundbuchseintragung vorgenommen werden kann:

das Eigentumsrecht für die Marktgemeinde Riedau wird zur Gänze einverleibt

GV. Schabetsberger will, dass der Vertrag dahingehend abgeändert wird, dass der Kaufpreis aufgeschlüsselt wird: € 200.000,- für das Gebäude und € 75.000,- für Inventar. Die Bürgermeisterin soll nachfragen ob dies möglich ist, denn so könnte die Gemeinde Notariatskosten sparen, die Marienschwestern bekommen denselben Betrag.

Die Amtsleiterin berichtet, dass die Gemeinde mit dem Notar immer „Sonderpreise“ bei der Vertragserstellung aushandelt.

Die Bürgermeisterin berichtet, dass bei Pkt. 4. noch folgender Absatz eingefügt wird:
Es steht den Vertragsparteien frei die Übergabe des Vertragsobjektes auch vor dem oben angeführten Termin zu vereinbaren und gelten in diesem Fall die vorstehenden Bestimmungen sinngemäÙ, das heißt, dass auch der Kaufpreis vor dem Übergabstermin auf dem Treuhandkonto des Schrifttenverfassers eingelangt sein muss. Ab dem Übergabszeitpunkt endet auch das bestehende Pachtverhältnis.

GR. Kopfberger sagt zur Wortmeldung von GV. Schabetsberger: es müssen vorher unbedingt die Marienschwestern gefragt werden, ob ihnen eine Aufteilung in Gebäude und Inventar recht ist. Sie sollen bei ihrem Steuerberater nachfragen, ob es ein Nachteil für sie ist, denn es könnte sich herausstellen, dass sie dadurch einen buchhalterischen „Gewinn“ mit dem Inventar machen und dann Steuern zahlen müssen.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag: Genehmigung des im Entwurf erstellten Kaufvertrages, zusätzlich mit dem bekanntgegebenen Absatz in Pkt. 4 und vorbehaltlich der Zustimmung der Marienschwestern der Aufteilung der Kaufpreisesumme in € 200.000,- in Gebäude und € 75.000,- für Inventar. Sie lässt mittels Handzeichen abstimmen.

Beschluss: Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TOP. 5.) Genehmigung der Darlehensurkunde für den Ankauf des Kindergartengebäudes.

Die Bürgermeisterin gibt den Sachverhalt bekannt:

Nach Zustimmung des Herrn Landesrates Hiegelsberger zum Kaufvertrag wurde der Notar mit der Erstellung des Kaufvertrages beauftragt, es wurde auch Kontakt mit der IKD aufgenommen. Das Ansuchen bezüglich Zwischenfinanzierung wurde am 28.3.2013 abgesandt, es wurde uns eine Erledigung bis Anfang Mai zugesagt (ist für den Finanzierungsplan auch eingehalten worden), aber es wurde uns keine Genehmigung für ein Zwischenfinanzierungsdarlehen mit € 300.000,- geben. Am 2.4.2013 hat die Marktgemeinde von der IKD den Finanzierungsplan erhalten: € 300.000,- Ausgaben, davon € 70.800,- mittels Bankdarlehen finanziert. Laut Hr. Secklehner sind für Darlehen für Riedau nur € 70.800,- für 2013 vorgesehen und das ganze Projekt könnte somit so nicht verwirklicht werden. Daraufhin hat sie (Bürgermeisterin) Kontakt mit Frau Mag. Kasberger, Herrn Pramberger und Herrn Landesrat Hiegelsberger aufgenommen und nun passt es. Am heutigen Tag ist die schriftliche Genehmigung der IKD gem. § 84 OÖ. GemO für die Aufnahme des Darlehens eingelangt! Darlehensurkunde: