Amtsvortrag zu TOP 7. Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Marktgemeinde Riedau gemäß Punkt 14. des Kaufvertrages vom 28.04.2022 – KG Riedau, Gstnr. 174/10 (Beratung und Beschlussfassung)

hofinger menschick
Rechtsanwälte

Die Selbstberechnung der GrESt wurde gemäß § 11 GrEStG unter ErfNr. 10-185884/2022 vorgenommen und wird gemäß abgeführt.

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen **Forsthof Immobilien GmbH,** FN 511759 m, Forsthof 4, 4710 Pollham vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Mader, geb. am Forsthof 4, 4710 Pollham als **Verkäufer** einerseits und , geb. am wohnhaft in als **Käufer** unter Beitritt der Marktgemeinde Riedau, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau, vertreten durch den Bürgermeister Markus Hansbauer, Vormarktstraße 3, 4752 Riedau, wie folgt:

1. KAUFGEGENSTAND, KAUFPREIS

Die Verkäuferin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 619 KG 48129 Riedau; zum Gutsbestand dieser Liegenschaft gehört u.a. das Grundstück Nr. 174/10 im Ausmaß von 780 m².

Die Verkäuferin verkauft und übergibt nunmehr das vorgenannte Grundstück Nr. 174/10 KG 48129 Riedau mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör an den Käufer , geb. am dieser kauft und übernimmt das vorgenannte Grundstück von der Verkäuferin um den einvernehmlich festgelegten Kaufpreis von [redacted]

2. KAUFPREISZAHLUNG

Der vereinbarte Kaufpreis ist binnen 4 Wochen ab Unterfertigung dieser Vertragsurkunde spesen- und abzugsfrei auf das vom Schriftenverfasser eingerichtete Treuhandkonto IBAN: AT64 3473 6853 0173 8400 lautend auf THK „Forsthof – Plaian" zu überweisen.

Der genannte Vertragsverfasser wird von den Vertragsparteien hiermit angewiesen, den Kaufpreisbetrag treuhändig zu verwalten und nach Sicherstellung der grundbücherlichen Durchführbarkeit samt den bis dahin angereiften Erlagszinsen an die Verkäuferin weiterzuleiten.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 3 % Verzugszinsen vereinbart. Sollte der Kaufpreis nicht innerhalb der vorgenannten Frist bezahlt werden, hat die Verkäuferin das Recht von gegenständlichem Kaufvertrag unter Setzung einer Nachfrist von 8 Tagen zurückzutreten. Sämtliche bis dahin aufgelaufenen Kosten wären in diesem Fall von dem Käufer zu übernehmen.

3. STEUERN UND GEBÜHREN

Der Käufer verpflichtet sich weiters, die Grunderwerbssteuer und die Grundbucheintragungsgebühr binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe durch den Schriftenverfasser auf das Kanzlei-Anderkonto des Vertragsverfassers RA Mag. Josef Hofinger, IBAN: AT08 3473 6000 0104 1425, zur Einzahlung zu bringen, sodass die fristgerechte Weiterüberweisung an das Finanzamt und die grundbücherliche Durchführung gewährleistet sind. Der Vertragsverfasser übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der von ihm durchgeführten Steuer- und Gebührenberechnung, wohl aber für die Weiterüberweisung des Betrages. Falls Finanzamt oder Gericht bei Überprüfung der Steuer-/Gebührenbemessung eine höhere als die vom Vertragsverfasser berechnete Steuer/Gebühr feststellen sollten, verpflichtet sich der Käufer, den Differenzbetrag binnen 8 Tagen zur Einzahlung zu bringen; gleichzeitig erklärt der Käufer, die Verkäuferin hinsichtlich sämtlicher Verpflichtungen zur Entrichtung der Grunderwerbssteuer und der Grundbucheintragungsgebühr – unabhängig von der bestehenden gesetzlichen Solidarhaftung – schad- und klaglos zu halten.

4. IMMOBILIENERTRAGSSTEUER

Festgehalten wird, dass der Vertragsgegenstand betriebliches Vermögen der Verkäuferin darstellt, demnach kein immobilienertragssteuerrechtlich relevanter Sachverhalt vorliegt.

5. BESITZÜBERGABE

Die Übergabe des tatsächlichen Besitzes an den Käufer erfolgt mit Unterfertigung dieser Urkunde. Mit diesem Tag gehen sohin Besitz, Genuss, Last- und Gefahr des Kaufgegenstandes an den Käufer über.

Als Stichtag für die Verrechnung der bereits rechtskräftig vorgeschriebenen und zur Vorauszahlung fälligen Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben wird der *01.05.2022* festgesetzt.

6. GEWÄHRLEISTUNG UND HAFTUNG

Der Käufer hat das Vertragsobjekt begangen und ausführlich besichtigt. Für eine bestimmte Beschaffenheit und ein bestimmtes Flächenausmaß des kaufgegenständlichen Grundstückes leistet die Verkäuferin keine wie immer geartete Gewähr.

Die Verkäuferin tritt lediglich dafür ein, dass dem Käufe das grundbücherliche Eigentumsrecht hinsichtlich des Vertragsobjektes frei von Lasten jeglicher Art verschafft werde. Hierzu stellen die Vertragsparteien fest, dass am Tag der Unterfertigung dieser Urkunde in der Liegenschaft EZ 619 KG 48129 Riedau ob dem vertragsgegenständlichen Grundstück nachgenannte grundbücherlichen Lasten eingetragen sind:

- *CINr. 1a Pfandrecht für Sparkasse Eferding-Peuerbach-Waizenkirchen im Höchstbetrag von EUR 366.000,00*

Der Verkäufer verpflichtet sich alle zur Lastenfreistellung erforderlichen Unterschriften zu leisten.

Der Verkäufer tritt weiters dafür ein, dass

- zum Übergabestichtag keine den Vertragsgegenstand betreffenden Rückstände an Beiträgen oder Abgaben bestehen und
- keine gerichtlichen oder behördlichen Verfahren betreffend den Vertragsgegenstand anhängig sind,
- die kaufgegenständlichen Grundstücke nicht mit Altlasten im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes belastet sind.

Festgehalten wird, dass das vertragsgegenständliche Grundstück 174/10 KG 48129 Riedau im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau als Bauland ausgewiesen ist.

Dem Käufer ist der Bescheid der Marktgemeinde Riedau vom 20.05.2021 vollinhaltlich bekannt, Zl 031-04/277-2021 A. Der Käufer wurde insbesondere über die in diesem Bescheid enthaltene Vorgabe einer Schutz- oder Pufferzone zum Schutz anfallender Hangwässer aufgeklärt. Die genaue Ausgestaltung dieser Schutzmaßnahmen auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück sind mit der Marktgemeinde Riedau bzw. mit der Gewässerschutzbehörde noch abzuklären.

7. ANFECHTUNGSVERZICHT

Die Vertragsparteien erklären, dass die vertraglichen Leistungen jeweils in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Vertragsparteien verzichten hiermit ausdrücklich darauf, den Vertrag - aus welchen Gründen immer - anzufechten.

8. STAATSBÜRGERSCHAFT

Die Vertragsparteien erklären an Eides statt, dass die Verkäuferin den Sitz in Österreich hat und der Käufer Staatsbürger von Rumänien ist.

9. ERKLÄRUNG gem. § 16 Abs. 1 Z. 3 OÖ GVG 1994

Die Vertragsparteien erklären, dass der Rechtserwerb hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Grundstückes nach dem OÖ GrundverkehrsG 1994 genehmigungsfrei zulässig ist.

Ihnen ist die Strafbestimmung des § 35 leg. cit. bekannt, ebenso allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung wie Nichtigkeit des Vertrages oder Rückabwicklung des Rechtsgeschäftes.

10. ERKLÄRUNG gem. § 9 OÖ BauO

Die Vertragsparteien erklären, dass das vertragsgegenständliche Grundstück gänzlich unbebaut ist, sodass eine baubehördliche Bewilligung der Grundstücksabschreibung i.S. § 9 OÖ BauO idgF nicht erforderlich ist.

11. BEVOLLMÄCHTIGUNG

Die Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen den Schriftenverfasser sämtliche mit der grundbücherlichen Durchführung des Vertrages zusammenhängenden Eingaben und Anträge einzubringen und in diesem Zusammenhang auch allfällige Änderungen und Vertragsergänzungen vorzunehmen; weiters ist der Vertragsverfasser ermächtigt, Bescheide und Beschlüsse entgegenzunehmen und in diesem Zusammenhang erforderlich scheinende Rechtsmittel zu ergreifen.

12. KOSTEN

(Strg)

Die mit der Errichtung des Vertrages verbundenen Steuern, Kosten und Gebühren, insbesondere die Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, nicht jedoch allfällige persönliche Steuern der Verkäuferin, trägt der Käufer, welcher auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

13. AUFSCHLIEßUNGSKOSTEN, GEBÜHREN

Festgehalten wird, dass für das Vertragsgrundstück eine Baulandsicherungsvereinbarung mit der Gemeinde Riedau besteht. In diesem Zusammenhang hat sich die Grundstückseigentümerin verpflichtet, Infrastrukturkosten zu bezahlen. Diese Infrastrukturkosten verbleiben in der Zahlungsverpflichtung der Verkäuferin.

Die künftig vorzuschreibenden Straßenanliegerbeiträge, ebenso Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in Hinkunft vom Käufer zu berichtigen.

14. BAULANDSICHERUNG, VORKAUFSRECHT

Der Rechtsvorgänger der Verkäuferin hat mit der Gemeinde Riedau am 22.01.2020 einen Baulandsicherungsvertrag abgeschlossen, der u.a. auch das vertragsgegenständliche Grundstück betrifft. Der Käufer ist in Kenntnis dieser Baulandsicherungsvereinbarung; der Käufer bestätigt insbesondere den Text dieser Baulandsicherungsvereinbarung vom Vertragsverfasser erhalten zu haben.

In der zit. Baulandsicherungsvereinbarung wurde insbesondere festgehalten, dass die Umwidmung der Vertragsflächen zur Deckung des Baulandbedarfes in der Marktgemeinde Riedau durchgeführt wurden. Vor diesem Hintergrund wurde den Käufern der einzelnen Parzellen die Verpflichtung auferlegt, innerhalb von 5 Jahren ab Unterfertigung eines verbücherungsfähigen Vertrages auf dem Vertragsgrundstück ein Wohnhaus, zumindest einen Rohbau einschließlich Dacheindeckung zu errichten. Zur Sicherstellung dieses Siedlungszweckes räumt der Käufer nunmehr der Gemeinde Riedau, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Markus Hansbauer, Vormarktstraße 3, 4752 Riedau ein Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ff ABGB wie folgt ein:

Wenn der Käufer das Vertragsgrundstück Nr. 174/10 KG 48129 nicht innerhalb von 5 Jahren zumindest mit einem Rohbau bebaut, ist die Marktgemeinde Riedau berechtigt, das Vorkaufsrecht

auszuüben, und zwar zu einem Kaufpreis von € 37,00 pro Quadratmeter, wertgesichert nach Verbraucherpreisindex mit der Ausgangsbasis Juli 2021 zu kaufen.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes geltend die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 172 ff ABGB.

Sollte innerhalb des Zeitraumes von 5 Jahren die vorgeschriebene Bautätigkeit von Käuferseite erfolgen, ist das Vorkaufsrecht hinfällig. Gleichzeitig verpflichtet sich die Gemeinde Riedau in diesem Fall auf Verlangen der Käuferseite in die grundbücherliche Löschung des Vorkaufsrechtes einzuwilligen.

15. EINVERLEIBUNGSBEWILLIGUNG

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Vertragsurkunde in der Liegenschaft EZ 619 KG 48129 Riedau nachstehende Grundbuchsamtshandlungen vorgenommen werden können:

1.) Lastenfreie Abschreibung des Grundstückes Nr. 174/10 KG 48129 Riedau aus dem Gutsbestand der Liegenschaft EZ 619 KG 48129 Riedau

2.) Eröffnung einer neuen EZ über die KG Riedau und ob dieser neu eröffneten EZ Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer geb. am

3.) Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt 14 für Marktgemeinde Riedau.

Grieskirchen, am 28.4.2022

UNTERSCHRIFTENSEITE:

, geb.

Forsthof Immobilien GmbH