TOP 14. Entwurf für Kaufvertrag „Marktplatz 94“ (Beratung und Beschlussfassung)

Folgende Punkte wären noch abzuklären (im Vertrag gelb markiert):

- Wird Mobiliar und Inventar mitverkauft
- Wann soll die Übergabe erfolgen/Stichtag
- Ist ein Energieausweis vorhanden
- Hat der Verkäufer am Vertragsobjekt seinen Hauptwohnsitz/Kann er die Befreiung von der ImmoEst in Anspruch nehmen

MAG. GÜNTHER SCHAUER
Öffentlicher Notar
Marktstraße 7 · 4760 Raab
Tel. 07762/2214 · Fax 260315

Grunderwerbsteuer selbstberechnet
am
zu Erfnr.: 10-

Mag. Günther Schauer
öff. Notar

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

Registriert im Treuhandregister des österreichischen Notariates zur Zahl **N202607-3/**

Kaufvertrag

geschlossen am heutigen Tage zwischen

1. Herrn **Cristaudo Antonino**, geboren am 11.11.1960, Marktplatz 93, 4752 Riedau,

als Verkäufer einerseits, und

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

als Käuferin andererseits, wie folgt:

ERSTENS: Herr Cristaudo Antonino ist auf Grund der Einantwortungsurkunde vom 01.12.2006 und des Kaufvertrages vom 31.01.2007 grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft im Grundbuch des Bezirksgerichtes Schärding Einlagezahl 83 Katastralgemeinde 48129 Riedau, ob welcher Liegenschaft die Grundstücke 64/1, .101., 830/1 und 830/2 im Gesamtausmaß von 1.142 m² vorgetragen sind.

Der Grundbuchsstand stellt sich wie folgt dar:

```
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 48129 Riedau                                EINLAGEZAHL    83
BEZIRKSGERICHT Schärding

*******************************************************************************
Letzte TZ 364/2013
Wirths- und Bäckenhaus
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    64/1     GST-Fläche              818
             Bauf.(10)               554
             Bauf.(20)               264
  .101       Bauf.(10)               201  Marktplatz 94
   830/1     Gärten(10)        *      17
   830/2     Gärten(10)        *     106
   GESAMTFLÄCHE                    1142
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************** A2 ***************************************
   1  a 477/2000 Gst-Zuschreibung
************************************** B ****************************************
   3 ANTEIL: 1/1
     Cristaudo Antonino
     GEB: 1960-11-11 ADR: Marktpl. 93, Riedau   4752
      a 2828/2007 IM RANG 655/2007 Einantwortungsurkunde 2006-12-01,
          Kaufvertrag 2007-01-31 Eigentumsrecht
************************************** C ****************************************
   4  a 563/1966
          DIENSTBARKEIT der Benützung hins Gst 830/2 gem Pkt 7
          Kaufvertrag 1965-11-27 für EZ 162
   9  a 2828/2007 Pfandurkunde 2007-02-19
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 280.000,--
          für
          Allgemeine Sparkasse Oberösterreich Bankaktiengesellschaft
      b 364/2013 Kautionsband

********************************** HINWEIS **********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

*******************************************************************************

Grundbuch 05.05.2022 13:26:06
```

Auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft EZ 83 Katastralgemeinde 48129 Riedau ist das Gebäude Marktplatz 94, 4752 Riedau, errichtet und bildet nunmehr die gesamte Liegenschaft den Gegenstand dieses Kaufvertrages.

Die Käuferin erwirbt die gegenständliche Liegenschaft für das Projekt „Neubau des Kindergartengebäudes" und liegt die entsprechende Förderzusage des Amtes der Oö. Landesregierung bereits vor.

ZWEITENS: Herr Cristaudo Antonino, im folgenden Verkäufer genannt, verkauft und übergibt hiermit an die Marktgemeinde Riedau, im folgenden Käuferin genannt, und diese kauft und übernimmt vom Erstgenannten die im Vertragspunkt „ERSTENS" näher bezeichnete Liegenschaft EZ 83 Katastralgemeinde 48129 Riedau, mit den darin vorgetragenen Grundstücken 64/1, .101, 830/1 und 830/2 im Gesamtausmaß von 1.142 m², 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.

Die Vertragsparteien halten fest, dass das Vertragsobjekt ohne bewegliches Mobiliar und Inventar verkauft und übergeben wird.

ODER:

Das sich zum Übergabestichtag noch am Vertragsobjekt befindliche Mobiliar und Inventar wird mitverkauft und vom Verkäufer mitübergeben sowie von der Käuferin mitübernommen, stellt jedoch keinen gesonderten Wert dar und gilt mit dem Kaufpreis als verrechnet.

DRITTENS: Der hiermit vereinbarte Kaufpreis für das genannte Vertragsobjekt beträgt pauschal ..... € 250.000,-- -zweihundertfünfzigtausend Euro-.

Der gesamte Kaufpreis in der Höhe von € 250.000,-- ist binnen drei Wochen ab beiderseitiger Unterfertigung dieses Kaufvertrages zinsenlos und nicht wertgesichert auf ein Treuhandkonto des Schriftenverfassers bei der Notartreuhandbank AG zur Zahlung fällig.

Ab Fälligkeit werden Verzugszinsen von 6 % per anno vereinbart.

Der Schriftenverfasser wird angewiesen, aus dem Kaufpreiserlag nach Vorliegen eines Beschlusses über die Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung, die Lastenfreistellung hinsichtlich des Vertragsobjektes, insbesondere hinsichtlich der in C-LNr. 9 a pfandrechtlich sichergestellten Forderung der Allgemeinen Sparkasse Oberösterreich Bank AG zu erwirken, und nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages eine allfällige Immobilienertragsteuer sowie deren Berechnungskosten zu entnehmen und den Restkaufpreis sodann nach antragsgemäßer grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages auf 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 30 Tagen ab Fälligkeit mittels eingeschriebenen Briefes an die Käuferin und den Schriftenverfasser 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 ist nur dem Schriftenverfasser, nicht jedoch dem Grundbuchsgericht nachzuweisen. Diese Anordnung stellt jedoch keine Vertragsbedingung dar.

VIERTENS: Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes samt Last, Vorteil, Nutzen und Gefahr in den tatsächlichen Besitz der Käuferin erfolgt durch Schlüsselübergabe mit dem auf das Einlangen des Kaufpreises folgenden Monatsersten, sodass von diesem Tage angefangen Gefahr und Zufall sowie Last und Vorteil vom Verkäufer auf die Käuferin übergehen. Die Vertragsparteien erhalten diesbezüglich Kontoauszüge seitens der Notartreuhandbank AG.

Dieser Übergabsstichtag gilt sodann auch als Abrechnungsstichtag für die Bezahlung der Betriebskosten, Steuern und Gebühren.

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

Der Verkäufer verpflichtet sich sämtliche, das Vertragsobjekt betreffenden öffentlichen Abgaben und Versicherungsprämien bis zum Übergabszeitpunkt zu bezahlen und die Käuferin auch hinsichtlich allfälliger Forderungen aus Dauerrabatten vollkommen klag- und schadlos zu halten. Auf § 70 Abs. 2 Versicherungsvertragsgesetz wird verwiesen.

Das Vertragsobjekt ist geräumt von den persönlichen Fahrnissen zu übergeben. Eine vollständige Räumungsverpflichtung hinsichtlich des Mobiliars und Inventars wird nicht vereinbart und geht das zum Übergabszeitpunkt vorhandene Mobiliar und Inventar in das Eigentum der Käuferin über bzw. ist von dieser zu entsorgen.

FÜNFTENS: Für eine bestimmte Beschaffenheit, Eigenschaft, Bauzustand oder Grundausmaß des Vertragsobjektes wird seitens des Verkäufers nicht gehaftet. Hierzu wird festgehalten, dass die Käuferin das Vertragsobjekt eingehend besichtigt hat und dieses in dem ihr bekannten Zustand – so wie es derzeit liegt und steht – kauft.

Der Verkäufer haftet wohl aber für die Freiheit von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, insbesondere Geh- und Fahrtrechten sowie Miet- oder Bestandrechten, von nachstehender Ausnahme abgesehen.

Die in C-LNr. 4 a einverleibte Dienstbarkeit der Benützung hinsichtlich Grundstück 830/2 für EZ 162 ist der Käuferin jedoch bekannt und wird von dieser nach Maßgabe des aufrechten Bestandes derselben in ihre weitere Duldungs- und Haftungspflicht übernommen.

Die in C-LNr. 9 a pfandrechtlich sichergestellte Forderung der Allgemeinen Sparkasse Oberösterreich Bank AG ist, sofern diese noch unberichtigt aushaftet, zur Gänze aus dem Kaufpreis zurückzubezahlen und wird der Schriftenverfasser von den Vertragsparteien angewiesen die entsprechende Löschungsurkunde zu erwirken und treuhändig zu verwalten.

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

Die Käuferin ist in Kenntnis, dass die kaufgegenständlichen Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet 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 Schriftenverfasser über die Bestimmungen der §§ 4 ff des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes – EAVG – i.d.g.F. belehrt. Ein entsprechender Energieausweis vom **** wurde der Käuferin bereits übergeben.

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

SECHSTENS: Der gegenständliche Kaufvertrag wird mit Vorliegen der Lastenfreistellungsurkunde hinsichtlich der in C-LNr. 9 a einverleibten Verbindlichkeit rechtswirksam.

Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass der grundbuchsgültige Kaufvertrag zu seiner Rechtswirksamkeit grundsätzlich weiters 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 vertragsgegenständliche Liegenschaft im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau als „Kerngebiet" ausgewiesen ist.

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.

Dieser Kaufvertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Riedau am **** genehmigt.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Riedau erklärt, dass dieser Kaufvertrag keiner gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf.

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

SIEBTENS: Die mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren hat die Käuferin zu tragen.

Die Lastenfreistellungskosten sind jedoch vom Verkäufer zu tragen und ist der Schriftenverfasser berechtigt, diese Kosten direkt aus dem Treuhanderlag zu entnehmen.

Die anfallenden Steuern trägt jede Partei für sich selbst.

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

Der Verkäufer wird von den Bestimmungen des Immobilienertragsteuergesetzes hiermit ausdrücklich in Kenntnis gesetzt und hat der Schriftenverfasser im Zuge der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer auch die Berechnung der Immobilienertragsteuer 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 zu ersetzen bzw. zu bezahlen und ist dieser berechtigt, diese Kosten direkt aus dem Treuhanderlag zu entnehmen.

Der Verkäufer erklärt die vertragsgegenständliche Liegenschaft mit Einantwortungsurkunde vom 01.12.2006 unentgeltlich und mit Kaufvertrag vom 31.01.2007 entgeltlich erworben zu haben.

Der Verkäufer erklärt weiters gemäß § 30 Abs 2 Z 1 lit a Einkommensteuergesetz das Vertragsobjekt seit der Anschaffung durchgehend mehr als 2 Jahre als Hauptwohnsitz genutzt zu haben und diesen nunmehr aufzugeben. Der Verkäufer beantragt deshalb die anteilige Befreiung von der Immobilienertragsteuer. Zum Nachweis ist vom Verkäufer eine Meldebestätigung der Marktgemeinde Riedau vorzulegen.

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 und der gerichtlichen Eintragungsgebühr verbüchert werden kann.

Die Parteien vereinbaren weiters, dass zur Absicherung des Grundbuchstandes eine sogenannte Veräußerungsranganmerkung im Grundbuch eingetragen wird.

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 diesem Formerfordernis.

ZEHNTENS: Die Käuferin erklärt an Eidesstatt, eine Körperschaft Öffentlichen Rechtes 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. Die Parteien stimmen weiters zu, dass ihre Sozialversicherungsnummern zur Erhebung der Steuernummer und zur Berechnung und Abfuhr der jeweiligen Steuern und Gebühren verwendet werden können.

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.

Die Vertragsparteien versichern, dass die Angaben zum Kaufpreis richtig und vollständig gemacht wurden und keine weiteren Gegenleistungen vereinbart wurden, weiters, dass die Parteien darüber informiert wurden, dass ihre Angaben überprüft werden und dass unrichtige oder unvollständige Angaben strafbar sind.

VIERZEHNTENS: Die Vertragsparteien beauftragen und ermächtigen Frau Margit Seidl, 15.07.1984, Notariatsangestellte, Marktstraße 7, 4760 Raab, hiermit unwiderruflich, mit

Wirksamkeit für alle Vertragsparteien sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung des dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und Zustellungen entgegenzunehmen sowie auch allfällige in diesem Zusammenhang erforderliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages selbst vorzunehmen. Diese Vollmacht umfasst die Unterfertigung sowohl in einfacher oder beglaubigter Form.

FÜNFZEHNTENS: Dieser Vertrag wird in einem einzigen, der Käuferin gehörigen Original errichtet, während der Verkäufer eine einfache Abschrift erhält.

SECHSZEHNTENS: 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 83 Katastralgemeinde 48129 Riedau nachstehende Grundbuchseintragung vorgenommen werden kann:

Das Eigentumsrecht für die Marktgemeinde Riedau wird zur Gänze einverleibt.

Raab, am