



MAG. GÜNTHER SCHAUER
Öffentlicher Notar

Marktstraße 7 · 4760 Raab
Tel. 0 77 62/22 14 · Fax 26 0315

Gründerwerbsteuer selbstberechnet
am
zu Erfur.: 10-

Mag. Günther Schauer
öff. Notar

Im Privaturkundenarchiv des österreichischen No-
tariates registriert unter **N202607-3--G**

M.

Kaufvertrag

geschlossen am heutigen Tage zwischen

1. der **Marktgemeinde Riedau**, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau,
als Verkäuferin einerseits, und
2. Herrn **Mario Mukenschnabel**, geboren am . Pomedt 108, 4752 Riedau,
als Käufer andererseits, wie folgt:

ERSTENS: Die Marktgemeinde Riedau ist auf Grund des Kaufvertrages vom 21.12.1993 und der Urkunde vom 10.08.2011 grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft im Grundbuch des Bezirksgerichtes Schärding EZ 69 Katastralgemeinde 48129 Riedau, ob welcher Liegenschaft neben anderen das Grundstück 186/1 im Ausmaß von derzeit 1.340 m² vorgetragen ist.

Der Grundbuchsstand stellt sich wie folgt dar:

Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 48129 Riedau EINLAGEZAHL 69
 BEZIRKSGERICHT Schärding

 Letzte TZ 999/2015

Ledererhaus

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
110/1		GST-Fläche	(6531)	Änderung in Vorbereitung
		Landw(10)	6281	
		Sonst(50)	250	
111		GST-Fläche	(1553)	Änderung in Vorbereitung
		Gärten(10)	982	
		Sonst(50)	571	
112		Landw(10)	(1669)	Löschung in Vorbereitung
113/1		Landw(10)	1708	
113/2		Landw(10)	180	
116/1		Gärten(10)	(462)	Löschung in Vorbereitung Schmiedgasse 78
182/3		Wald(10)	296	
186/1		Landw(10)	(1340)	Änderung in Vorbereitung
203/14	G	Sonst(70)	* 1004	
256		Bauf.(10)	(97)	Löschung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE			(14840)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 2 a 252/2008 Kaufvertrag 2007-10-16 Zuschreibung Gst 203/14 aus EZ 474
- 3 a 3861/2011 Urkunde 2011-08-10 Zuschreibung Gst 186/1 213/12 aus EZ 110
- b 3861/2011 Urkunde 2011-08-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 182/1 aus EZ 86, Einbeziehung in Gst 186/1 (Plan 2010-04-15, GZ 3511a/10)
- 4 a 3861/2011 Urkunde 2011-08-10 Zuschreibung Gst 182/3 aus EZ 86
- b 3861/2011 Urkunde 2011-08-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 186/3 aus EZ 110, Einbeziehung in Gst 182/3 (Plan 2010-04-15, GZ 3511a/10)
- 7 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1
 Marktgemeinde Riedau
 ADR: Marktplatz 32-33, Riedau 4752
 a 1915/1994 IM RANG 2165/1993 Kaufvertrag 1993-12-21 Eigentumsrecht
 b 3777/2010 Adressenänderung

***** C *****

- 1 a 352/1918
 DIENSTBARKEIT der Kraftleitung und Beseitigung der hindernden Bäume und Baumäste sowie des Betretens des Grundes zur Vornahme von Erneuerungsarbeiten hins Gst 110/1 111 für Elektrizitätswerke Stern & Hafferl Aktiengesellschaft
- 2 a 1967/1886
 DIENSTBARKEIT der Nichterbauung einer Wohngebäudes hins Gst 113/2
 b 331/1951 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

- aus EZ 132
- 4 a 3645/2010
DIENSTBARKEIT der Duldung der 30-kV-Kabelanlage gem Pkt.
II. und III. Vertrag 2010-07-20 hins Gst 203/14 für
Energie AG Oberösterreich (FN 76532y) und
Energie AG Oberösterreich Netz GmbH (FN 266534m)
- 5 a 1384/1965 3861/2011
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt
II - IV Dienstbarkeitsvertrag 1965-08-27 hins Gst 186/1 für
Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
- b 3861/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
86
- 6 a 2865/2010 3861/2011
DIENSTBARKEIT der Duldung der 30-kV-Kabelanlage
hins Gst 186/1
gem Pkt II. III. Dienstbarkeitsvertrag 2010-01-19
für Energie AG Oberösterreich (FN 76532y)
Energie AG Oberösterreich Netz GmbH (FN 266534m)
- b 3861/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
86

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

Grundbuch 10.01.2023 15:42:29

Gemäß Planurkunde des Dipl.-Ing. Johann Reifeltshammer, GZ.: 3172u/22, wird hinsichtlich des Grundstückes 186/1 eine Teilung vorgenommen und wird hieraus das Grundstück 186/16 im Ausmaß von 262 m² neu gebildet.

Gegenstand dieses Vertrages bildet nunmehr das neu gebildete Grundstück 186/16 im Ausmaß von 262 m², derzeit inliegend in der Liegenschaft Einlagezahl 69 Katastralgemeinde 48129 Riedau. Dieses Grundstück soll in weiterer Folge von der Stammliegenschaft abgeschrieben und der dem Käufer bereits gehörigen Liegenschaft EZ 569 Katastralgemeinde 48129 Riedau zugeschrieben werden. Die Vertragsparteien erklären deshalb, dass das zu teilende Grundstück 186/1 und das abzuschreibende neu gebildete Grundstück 186/16 im Sinne des § 9 der OÖ. Bauordnung 1994 zu keinem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören und diese auch nicht bebaut sind.

ZWEITENS: Die Marktgemeinde Riedau, im folgenden Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt hiermit an Herrn Mario Mukenschnabel, im folgenden Käufer genannt, und dieser kauft und übernimmt zur Gänze von der Erstgenannten das im Vertragspunkt „ERSTENS“ näher bezeichnete gemäß vorstehender Planurkunde des Dipl.-Ing. Johann Reifeltshammer, GZ.: 3172u/22, neu gebildete Grundstück 186/16 im Ausmaß von 262 m², derzeit inliegend in der Liegenschaft EZ 69 Katastralgemeinde 48129 Riedau, so wie dieses Grundstück 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.

DRITTENS: Der hiermit vereinbarte Kaufpreis für das genannte Vertragsobjekt beträgt € 10,- pro m², somit für 262 m² insgesamt € 2.620,-
-zweitausendsechshundertzwanzig Euro-.

Der gesamte Kaufpreis in der Höhe von € 2.620,- ist binnen 2 Wochen ab Unterfertigung dieses Vertrages durch die letzte Vertragspartei zinsenlos und nicht wertgesichert auf ein von der Verkäuferin bekanntzugebendes Konto bei einem inländischen Bankinstitut, spesen- und abgabenfrei, zur Zahlung fällig. Ab Fälligkeit werden Verzugszinsen in der Höhe von 6 % per anno vereinbart.

Für den Fall, dass der Kaufpreis nicht fristgerecht bei der Verkäuferin einlangt, so wird dieser hiermit ein vertragliches Rücktrittsrecht vom gegenständlichen Kaufvertrag eingeräumt, welches binnen 30 Tagen ab Fälligkeit mittels eingeschriebenen Briefes an den Käufer und den Schriftenverfasser auszuüben ist. Sämtliche bisher entstandenen Kosten sind in diesem Fall vom Käufer zu tragen und verpflichtet sich dieser, die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Die vollständige Bezahlung des Kaufpreises ist 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 des Käufers erfolgt mit Unterfertigung dieses Vertrages durch die letzte Vertragspartei.

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

FÜNFTENS: Für eine bestimmte Beschaffenheit, Eigenschaft, Ertrag oder Grundaussmaß des Vertragsobjektes wird seitens der Verkäuferin nicht gehaftet, wohl aber für die Freiheit von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, Miet- oder Bestandrechten, von nachstehenden Ausnahmen abgesehen.

Die in L-LNr. 1 a, 2 a und 4 a einverleibten Dienstbarkeiten betreffen nicht das vertragsgegenständliche Grundstück.

Die in C-LNr. 5 a einverleibte Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung sowie die in C-LNr. 6 a einverleibte Dienstbarkeit der Duldung der 30-kV-Kabelanlage wird nach Maßgabe des aufrechten Bestandes derselben vom Käufer in seine weitere Duldungs- und Haftungspflicht übernommen. Sofern das Grundstück hievon nicht betroffen ist, ist es lastenfrei zu stellen.

Der Käufer ist in Kenntnis, dass das kaufgegenständliche Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet ist.

Die Verkäuferin erklärt, dass ihr nicht bekannt ist, dass auf dem Vertragsobjekt irgendwelche Altlasten, Ablagerungen oder sonstige umweltrechtlich relevanten Umstände wie z.B. Boden- oder Gewässerverunreinigungen oder sonstige Kontaminierungen vorliegen.

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

Das Vertragsobjekt sowie der aktuelle Grundbuchsstand sind den Käufer genau bekannt.

SECHSTENS: Dieser Vertrag ist in seiner Rechtswirksamkeit abhängig:

- a) von der planungsbehördlichen Genehmigung der vorgenannten Planurkunde des Dipl.-Ing. Johann Reifeltshammer, GZ.: 3172u/22;
- b) von der Genehmigung des Kaufvertrages durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Riedau. Dieser Kaufvertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Riedau am 02.02.2023 genehmigt.
Der Bürgermeister der Marktgemeinde Riedau erklärt, dass dieser Vertrag keiner gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf.

Das vertragsgegenständliche neu gebildete Grundstücke 186/16 ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Riedau als „Grünland“ ausgewiesen. Das Ausmaß dieser Grünlandfläche liegt jedoch unter 1.000m² und grenzt das vertragsgegenständliche Grundstück unmittelbar an Eigenflächen des Erwerbers an. Der Erwerber Herr Mario Mukenschnabel erklärt deshalb, dass dieser Rechtserwerb nach den Bestimmungen des OÖ. Grundverkehrsgesetzes 1994 i.d.g.F. gem. § 4 Abs. 1 lit e) keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf.

Dem Erwerber sind diesbezüglich 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.

SIEBTENS: Die mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren trägt der Käufer. Die Geometerkosten werden ebenfalls vom Käufer getragen.

Die anfallenden Steuern und Gebühren trägt jede Partei für sich selbst.

Der Käufer ist in Kenntnis, dass die Vorschreibung und Einhebung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr im Wege der Selbstberechnung erfolgt und sind diese Beträge umgehend nach Vorschreibung an den beurkundenden Schriftenverfasser zu überweisen.

Die Verkäuferin 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. Die Verkäuferin verpflichtet sich, die allenfalls vorzuschreibende Steuer umgehend zur Einzahlung zu bringen und dem Schriftenverfasser die Kosten der Berechnung und Abfuhr der Steuer zu ersetzen bzw. zu bezahlen.

Zur Erläuterung wird von der Verkäuferin folgendes festgehalten:

Die Marktgemeinde Riedau erklärt, die gegenständliche Grundstücksfläche mit Urkunde vom 10.08.2011 erworben zu haben, sodass es sich um ein sogenanntes „Neuvermögen“ handelt, aus welchem sich eine Immobilienertragsteuer von 30% des Veräußerungsgewinnes ergibt. Weiters weist das kaufgegenständliche Grundstück seit jeher die Widmung „Grünland“ auf.

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 vereinbaren, dass zur Absicherung des Grundbuchstandes eine sogenannte Veräußerungsrangetmerkung im Grundbuch nicht 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: Der Käufer erklärt an Eidesstatt, österreichischer Staatsbürger und Devisenländer zu sein.

ELFTENS: Der Käufer 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.

VIERZEHTENS: Dieser Vertrag wird in einem einzigen, dem Käufer gehörigen Original errichtet, während die Verkäuferin eine einfache Abschrift erhält.

FÜNFZEHTENS: 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 nachstehende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können:

In EZ 69 Katastralgemeinde 48129 Riedau:

- a) die Teilung gemäß Planurkunde des Dipl.-Ing. Johann Reifeltshammer, GZ.: 3172u/22;
- b) das neu gebildete Grundstück 186/16 wird vom Gutsbestand dieser Liegenschaft abgeschrieben und der Liegenschaft EZ 569 Katastralgemeinde 48129 Riedau zugeschrieben.

Raab, am