



mag. bertold hauser
öffentlicher notar

marktplatz 10 | 4982 oberberg am inn
T +43 7758 4002 | F DW19 | E office@notar-oberberg.at
DVR 4016293

MH
AZ. 338/2025

Registriert im Treuhandregister
des österreichischen Notariates
zur Zahl N202506-3/160/2025

im privaturkundenarchiv des
österr. notariates registriert unter
N202506-3- 16427-606

Grunderwerbsteuer selbst-
berechnet am 12.09.2025
zu Erf.Nr.: 10-232.582/2025
Mag. Bertold Hauser, öff. Notar
Oberberg am Inn

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

A) der **Forsthof Immobilien GmbH** (FN 511759 m), Forsthof 4, 4710
Pollham,

- im Folgenden kurz "verkaufende Partei" genannt - und

B) Frau

Be 14

- im Folgenden kurz "kaufende Partei" genannt -

wie folgt:

Erstens: Die verkaufende Partei verkauft und übergibt an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt von Ersterer in ihr volles und unwiderrufliches Eigentum aus dem Gutsbestand der ihr alleingehörigen Liegenschaft EZ 619 KG 48129 Riedau das Grundstück 174/17 mit 699 m² und der Grundstücksadresse „Pomedt 126“ - im Folgenden kurz „Vertragsobjekt“ genannt - mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zugehör und mit allen damit verbundenen Rechten, Vorteilen und Pflichten, so wie die verkaufende Partei das Vertragsobjekt bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

Zweitens: Als angemessener Kaufpreis wird der Pauschalbetrag von €

) vereinbart.

Im Kaufpreis sind die Vermessungskosten sowie sämtliche von der verkaufenden Partei bzw. deren Rechtsvorgängern geleisteten Beiträge und Abgaben (insbesondere an die Gemeinde, zB Infrastrukturkostenbeitrag) inkludiert.

Die kaufende Partei verpflichtet sich, den Kaufpreis binnen drei Wochen ab allseitiger Vertragsunterfertigung vollkommen abzugsfrei an die verkaufende Partei zu Handen des Schriftenverfassers treuhändig auf ein von diesem bekanntzugebendes Anderkonto zu überweisen mit dem für beide Vertragsteile unwiderruflichen Auftrag,

1. die Lastenfreistellung des Vertragsobjektes durchzuführen und
2. den sich ergebenden Kaufpreisrestbetrag nach Abzug der Lastenfreistellungskosten, wozu der Schriftenverfasser hiemit ausdrücklich ermächtigt ist, nach Sicherstellung der vertragskonformen Grundbuchsdurchführung an die verkaufende Partei zur Auszahlung zu bringen.

Auf eine zwischenzeitige Verzinsung, Wertsicherung und Sicherstellung des Kaufpreises wird ausdrücklich verzichtet.

Im Falle des Zahlungsverzuges sind 10 % Verzugszinsen p.a. zu entrichten. Auf dem Anderkonto in der Zwischenzeit abreifende Zinsen gebühren für den Fall des Zustandekommens dieses Vertrages der verkaufenden Partei, ansonsten der kaufenden Partei.

Im Zusammenhang mit dieser Treuhandschaft wird von den Vertragsparteien mit dem Schriftenverfasser eine eigene Treuhandvereinbarung abgeschlossen.

Drittens: Die verkaufende Partei behält sich das Recht vor, vom Vertrag zurückzutreten, wenn die kaufende Partei ihren Verpflichtungen zur ordnungsgemäßen Bezahlung des Kaufpreises und/oder Grunderwerbsteuer nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist nachkommt. Der Rücktritt ist durch Einschreibebrief an die andere Partei und an den Schriftenverfasser zu erklären und setzt den ungenützten Ablauf einer mit eingeschriebener Mahnung zu setzenden mindestens 14-tägigen Nachfrist voraus. Die Postaufgabe des Rücktrittschreibens innerhalb offener Frist ist fristwährend.

Weitergehende gesetzliche Rechte bleiben von diesem vorbehaltenen Rücktrittsrecht unberührt.

Sämtliche durch den Rücktritt verursachten Kosten, einschließlich der Kosten der Vertragserrichtung, sind auch im Rücktrittsfall von der kaufenden Partei zu tragen.

Viertens: Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der kaufenden Partei samt damit verbundenen Nutzen und Lasten erfolgt mit dem Tag der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises und hat von diesem Tag an die kaufende Partei Steuern und Abgaben aller Art zu tragen.

Fünftens: Die kaufende Partei hat genaue Kenntnis vom bestehenden Baulandsicherungsvertrag und übernimmt die darin vereinbarten Verpflichtungen samt Verkaufsoption.

Sie ist in Kenntnis, dass dieser Vertrag zur Deckung des Baunlandbedarfes in der Marktgemeinde Riedau abgeschlossen wurde und verpflichtet sich daher, bis spätestens 06.10.2026 mit der Errichtung eines Wohnhauses zumindest im Rohbau einschließlich Dacheindeckung zu beginnen.

Wenn diese Verbindlichkeit nicht erfüllt wird, ist die Marktgemeinde Riedau berechtigt,

- a) das Vertragsobjekt entweder selbst oder durch einen von ihr namhaft zu machenden Dritten um den in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis unverzinst jedoch wertgesichert nach VPI zu kaufen. Das Vertragsobjekt ist in einem nicht verschlechterten Zustand als zum Zeitpunkt dieses Kaufvertrages zu übergeben.
Dieses Vorkaufsrecht ist über Verlangen der Marktgemeinde Riedau grundbücherlich sicherzustellen.
- b) dem Grundstückseigentümer bis zum Zeitpunkt des tatsächlichen Baubeginnes eine jährliche Pönale von € 1,--/m² Grundstücksfläche vorzuschreiben.

Sechstens: Die verkaufende Partei haftet weder für ein bestimmtes Flächenmaß noch für eine bestimmte Beschaffenheit oder Eigenschaft des Vertragsobjektes, wohl aber dafür, dass dasselbe vollkommen geldlasten- und bestandfrei in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht.

Für die Freiheit von Altlasten und Kontaminationen wird von der verkau-
fenden Partei nur insoweit gehaftet, als diese verbindlich und ausdrücklich
erklärt, dass ihr nicht bekannt ist, dass auf dem Vertragsobjekt irgend-
welche Ablagerungen, Altlasten oder sonstige umweltrechtlich relevante
Umweltschäden, wie z.B. Boden- oder Gewässerverunreinigungen oder
sonstige Kontaminationen vorliegen und sie auch keine Kenntnis von In-
dizien einer Bodenkontamination oder von einer altlastenverdächtigen
Vornutzung hat.

Siebtens: Die Vertragsparteien vereinbaren die Anmerkung einer Rang-
ordnung für die beabsichtigte Veräußerung.

Achtens: Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass der wahre Wert
des Vertragsobjektes beiderseits bekannt ist und wird Leistung und Gegen-
leistung nach den gegebenen Verhältnissen ausdrücklich als angemessen
anerkannt. Zwischen den Parteien herrscht daher Einigkeit darüber, dass
das Rechtsmittel des § 934 ABGB (Anfechtung wegen Verletzung über
oder unter die Hälfte des wahren Wertes) nicht Anwendung zu finden hat.

Neuntens: Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages tritt mit Unterfertigung
ein.

Die kaufende Partei erklärt im Sinne des § 16 Abs 1 Z 3 Oö. Grundver-
kehrsgesetzes 1994, dass der diesem Vertrag zugrundeliegende Rechtser-
werb nach diesem Landesgesetz genehmigungsfrei zulässig ist.

Den Vertragsparteien sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des
§ 35 dieses Gesetzes sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrich-
tigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) be-
kannt.

Die kaufende Partei erklärt an Eides Statt, österreichische Staatsbürgerin zu
sein.

Zehntens: Der Schriftenverfasser wird von den Vertragsparteien mit der
Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer beauftragt. Die kaufende Partei
verpflichtet sich, die errechnete Grunderwerbsteuer binnen vierzehn Tagen
nach Vorschreibung durch den Schriftenverfasser auf das entsprechende
Anderkonto bei der Notartreuhandbank zur Überweisung zu bringen, so-
dass die fristgerechte Weiterüberweisung an das Finanzamt und die grund-

bücherliche Eintragung durch Bestätigung seitens des Schriftenverfassers gewährleistet ist.

Für den Fall, dass der vom Schriftenverfasser vorgeschriebene Betrag nicht fristgerecht einlangen sollte, wird der Schriftenverfasser von den Vertragsparteien von der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer entbunden und wird der gegenständliche Vertrag sodann vom Schriftenverfasser beim Finanzamt zur Anzeige gebracht. In diesem Fall ist die kaufende Partei verpflichtet, die Grunderwerbsteuer nach der Vorschreibung des Finanzamtes fristgerecht zur Einzahlung zu bringen und die verkaufende Partei diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Elftens: Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Vornahme nachstehender Grundbuchseintragungen:

In EZ 619 KG 48129 Riedau:

die Abschreibung des Grundstückes 174/17, Eröffnung einer neuen Einlage und hierauf die Einverleibung des Eigentumsrechtes für
, zur Gänze.

Zwölftens: Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Schriftenverfasser, alle zur Abwicklung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen Rechtshandlungen zu setzen, Erklärungen abzugeben und Anträge vor Behörden und Gerichten zu stellen.

Sie erteilen ihm insbesondere Vollmacht, Beschlüsse und Bescheide von Gerichten und Behörden in Empfang zu nehmen.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen für sich und ihre Rechtsnachfolger für

Ot eb.

07.11.2008, 10:00:00, zum Abschluss und zur Grundbucheintragung. Unterfertigung von Nachträgen zu diesem Vertrag, insbesondere soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich ist. Diese Vollmacht gilt über den Tod der Vertragsparteien hinaus.

Dreizehtens: Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum

Zweck deren Übermittlung an Gerichte und/oder Behörden im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden- und Verkehrsverkehrs.

Vierzehntens: Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt ungeachtet der ungeteilten Haftung aller Vertragsparteien hierfür die kaufende Partei, über deren Auftrag dieser Vertrag errichtet wurde.

Die Lastenfreistellungskosten trägt die verkaufende Partei.

Die Kosten einer eventuellen rechtsfreundlichen Vertretung sind von jenem Vertragsteil zu tragen, welcher diese in Anspruch genommen hat.

Fünftehtens: Es besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, dass der Urkundenverfasser die Durchführung dieses Rechtsgeschäftes besorgt; ein Auftragswiderruf kann nur mit Zustimmung aller Vertragsparteien erfolgen.

Sechzehntens: Dieser Vertrag wird in einem einzigen, für die kaufende Partei bestimmten Original errichtet. Die verkaufende Partei erhält eine einfache Kopie.

Obernberg am Inn, am 10.09.2025

ForsthoF Immobilien GmbH

