



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 N202506-3/188/2025

KAUFVERTRAG

im privaturkundenarchiv des
österr. notariates registriert unter
N202506-3-16718-404

Grunderwerbsteuer selbst-
berechnet am 21.10.2025
zu Erf.Nr.: 10-252.345/2025
Mag. Bertold Hauser, öff. Notar
Oberberg am Inn

abgeschlossen zwischen

A) der **Forsthof Immobilien GmbH** (FN 511759 m), Forsthof 4, 4710
Pollham,
- im Folgenden kurz "verkaufende Partei" genannt - und

B) H
3/

1

- 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 unwider-
rufliches Eigentum aus dem Gutsbestand der ihr alleingehörigen Liegen-
schaft EZ 619 KG 48129 Riedau das Grundstück 174/8 mit 718 m² und der
Grundstücksadresse „Pomedt 119“ - im Folgenden kurz „Vertragsobjekt“
genannt - mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zugehör und mit allen
damit verbundenen Rechten, Vorteilen und Pflichten, so wie die verkau-
fende Partei das Vertragsobjekt bisher besessen und benützt hat bzw. zu
besitzen und zu benützen berechtigt war.

Zweitens: Als angemessener Kaufpreis wird der Pauschalbetrag
von €

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 verkaufenden Partei nur insoweit gehaftet, als diese verbindlich und ausdrücklich erklärt, dass ihr nicht bekannt ist, dass auf dem Vertragsobjekt irgendwelche Ablagerungen, Altlasten oder sonstige umweltrechtlich relevante Umweltschäden, wie z.B. Boden- oder Gewässerverunreinigungen oder sonstige Kontaminationen vorliegen und sie auch keine Kenntnis von Indizien einer Bodenkontamination oder von einer altlastenverdächtigen Vornutzung hat.

Siebtens: Die Vertragsparteien vereinbaren die Anmerkung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung.

Achtens: Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass der wahre Wert des Vertragsobjektes beiderseits bekannt ist und wird Leistung und Gegenleistung 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. Grundverkehrsgesetzes 1994, dass der diesem Vertrag zugrundeliegende Rechtserwerb nach diesem Landesgesetz genehmigungsfrei zulässig ist.

Den Vertragsparteien sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 dieses Gesetzes sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt.

Die kaufende Partei erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger 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 Grundbuchseintragung:

In EZ 619 KG 48129 Riedau:

die Einverleibung des Eigentumsrechtes für _____ geb.
_____, 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
Fr 4982

O geb.

, ebendort, zum Abschluss und zur grundbuchsfähigen 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 20.10.2025

ForsthoF Immobilien GmbH

