

TOP 16. Vorvertrag über einen Liegenschafts Kauf abgeschlossen zwischen Hedwig Rothböck und der Marktgemeinde Riedau (Beratung und Beschlussfassung)



MAG. GÜNTHER SCHAUER
Öffentlicher Notar

Marktstraße 7 · 4760 Raab
Tel. 077 62/22 14 · Fax 26 03 15

Vorvertrag über einen Liegenschafts Kauf

geschlossen am heutigen Tage zwischen

1. Frau **Hedwig Rothböck**, geboren am
als Verkäuferin einerseits, und
2. der **Marktgemeinde Riedau**, Marktplatz 32-33, 4752 Riedau,
als Käuferin andererseits, wie folgt:

ERSTENS: Frau Hedwig Rothböck ist auf Grund des Übergabvertrages vom 16.09.2004 grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft im Grundbuch des Bezirksgerichtes Schärding Einlagezahl 45 Katastralgemeinde 48138 Vormarkt Riedau, ob welcher Liegenschaft neben einem anderen die Grundstücke .39 im Ausmaß von derzeit 177 m², 573/1 im Ausmaß von derzeit 4.824 m² und 573/2 im Ausmaß von derzeit 1.084 m² vorgetragen sind.

Der Grundbuchsstand stellt sich wie folgt dar:

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 48138 Vormarkt Riedau EINLAGEZAHL 45
BEZIRKSGERICHT Schärding

Letzte TZ 2429/2021
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.39	Bauf.(10)	177	Ottenedt 13
258/4	Landw(10)	* 4124	
573/1	GST-Fläche	4824	
	Landw(10)	4581	
	Weid(10)	243	

573/2	Gärten(10)	1084
GESAMTFLÄCHE		10209

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

Wald(10): Wald (Wälder)

```

***** A2 *****
1 a 1014/1937 Recht den Wassergraben nach Bedarf zu räumen, zu betreten und
den Grabenkot abzulagern an Gst 571 in EZ 34 für Gst 573/1 573/2
5 a gelöscht
***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
Hedwig Rothböck
GEB:
a 4268/2004 Übergabevertrag 2004-09-16 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 1097/1959
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt
1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1952-12-18 hins Gst 258/4 für
Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
2 a 493/1976
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt
II - IV Dienstbarkeitsvertrag 1976-03-10 hins Gst 258/4 für
Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
3 gelöscht

```

```

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

```

```

*****
Grundbuch 05.12.2025 12:07:01

```

Festgehalten wird, dass hinsichtlich der Grundstücke .39, 573/1 und 573/2 derzeit bereits ein Umwidmungsverfahren bei der Marktgemeinde Riedau anhängig ist und soll unter anderem aus dem Grundstück 573/1 eine Fläche von ca. 2.531 m² in Bauland mit der Sonderwidmung „Sondergebiet des Baulandes – FF tw mit SP 1“ umgewidmet werden. Eine weitere Fläche von ca. 332 m² verbleibt als Grünland bzw. Grünzug.

Die Käuferin beabsichtigt den Erwerb dieser Grundstückflächen für die Feuerwehr der Marktgemeinde Riedau.

Gegenstand dieses Vertrages bilden die noch zu vermessenden neuen Grundstücksflächen, und zwar Teilstück 2 und Teilstück 3 je aus Grundstück 573/1 gemäß beiliegenden Detailausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 6.11, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vorvertrages bildet.

Es wird nunmehr ein Vorvertrag über die vorbezeichneten, noch zu vermessenden Teilgrundstücke aus Grundstück 573/1, inliegend in der Liegenschaft EZ 45 Katastralgemeinde 48138 Vormarkt Riedau mit nachstehenden Bestimmungen abgeschlossen wie folgt:

ZWEITENS: Frau Hedwig Rothböck, im folgenden Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt hiermit an die Marktgemeinde Riedau, im folgenden Käuferin genannt, und diese kauft und übernimmt von der Erstgenannten die im Vertragspunkt „ERSTENS“ näher bezeichneten Grundstücksflächen gemäß beiliegenden Detailausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 6.11., und zwar Teilstück 2 im Ausmaß von ca. 2.531 m² und Teilstück 3 im Ausmaß von ca. 332 m² je aus Grundstück 573/1, derzeit inliegend in der Liegenschaft EZ 45 Katastralgemeinde 48138 Vormarkt Riedau, so wie diese Grundstücksflächen derzeit liegen und stehen, 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.

Festgehalten wird, dass geringfügige Änderungen des Flächenausmaßes im Zuge der genauen Vermessung durch den Geometer erfolgen können und verpflichten sich die Vertragsparteien den abzuschließenden Hauptvertrag entsprechend der Vermessung zu adaptieren.

DRITTENS: Der hiermit vereinbarte Kaufpreis für das genannte Vertragsobjekt beträgt pauschal € 176.780,--
-hundertsechundsiebzigttausendsiebenhundertachtzig Euro-.

Die genauen Zahlungsmodalitäten obliegen den entsprechenden Bestimmungen des noch abzuschließenden grundbuchsgültigen Kaufvertrages.

VIERTENS: Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes samt Last, Vorteil, Nutzen und Gefahr in den tatsächlichen Besitz der Käuferin erfolgt gemäß den entsprechenden Bestimmungen des noch abzuschließenden grundbuchsgültigen Kaufvertrages.

Mit diesem Übergabstichtag werden sodann auch die Einnahmen und Ausgaben hinsichtlich des Vertragsobjektes verrechnet, insbesondere öffentliche Abgaben und Gebühren.

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

Die Verkäuferin erklärt, dass ihr wesentlich keine Ablagerungen oder Kontaminierungen des Erdreiches am Vertragsobjekt bekannt sind.

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

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

SECHSTENS: Dieser Vorvertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Riedau am 29.01..2026 genehmigt.

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

Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich, dass für das Zustandekommen des Hauptvertrages (grundbuchsgültiger Kaufvertrag) die Umwidmung der vertragsgegenständlichen Grundstücksflächen (Teilstück 2 und Teilstück 3 je aus Grundstück 573/1) gemäß beiliegenden Detailausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 6.11 im Sinne der OÖ. Raumordnung 1994 erforderlich ist. Sollte die Umwidmung, aus welchem Grunde auch immer, nicht erfolgen, so ist keine der Vertragspartei an diesen Vorvertrag gebunden.

Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass der noch abzuschließende, grundbuchsgültige Kaufvertrag zu seiner Rechtswirksamkeit grundsätzlich den Bestimmungen des OÖ. Grundverkehrsgesetzes 1994 in der geltenden Fassung unterliegt.

Die Käuferin erklärt, dass der oben angeführte Rechtserwerb gemäß § 16 Abs 1 Z 3 OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994, für den Fall der rechtskräftigen Umwidmung der vertragsgegenständlichen Grundstücksfläche 2 aus Grundstück 573/1 in Bauland genehmigungsfrei zulässig ist.

Die weitere Grundstücksfläche 3 aus Grundstück 573/1 ist als Grünland-Grünzug ausgewiesen. Das Ausmaß dieser Grünlandfläche liegt jedoch unter 1.000 m² und grenzt die gegenständliche Grundstücksfläche unmittelbar an die Grundstücksfläche 2 der Erwerberin an. Die Erwerberin 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.

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.

Der noch abzuschließende Hauptvertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit weiters der planungsbehördlichen Genehmigung der künftigen Vermessungsurkunde im Sinne der OÖ. Bauordnung 1994.

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

SIEBTENS: Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des grundbuchsgültigen Vertrages in Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren sowie Abgaben jedweder Art trägt die Käuferin.

Die anfallenden Steuern trägt jede Partei für sich selbst. Die Grunderwerbsteuer und auch die gerichtliche Eintragungsgebühr sind zur Gänze von der Käuferin zu tragen, während die Immobilienertragsteuer von der Verkäuferin zu tragen ist.

Die Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass die Vorschreibung und Einhebung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr im Wege der Selbstberechnung erfolgt und verpflichtet sie sich, diese Steuer und Gebühren 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.

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 zur Absicherung des Grundbuchstandes eine sogenannte Veräußerungsrananmerkung im Grundbuch eingetragen wird.

Alle Abänderungen und Ergänzungen dieses Vorvertrages sowie des noch abzuschließenden grundbuchsgültigen Kaufvertrages 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 nähere Ausgestaltung der weiteren Vertragsbestimmungen erfolgt im noch abzuschließenden grundbuchsgültigen Kaufvertrag, welcher binnen 2 Wochen ab rechtskräftiger Umwidmung der gegenständlichen Grundstücksflächen in Bauland entsprechend beiliegendem Detailausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 6.11 zwischen den Vertragsparteien abzuschließen ist.

ELFTENS: Dieser Vorvertrag wird in zwei Originalen errichtet, wovon jede Vertragspartei ein Original erhält.

Ort, Datum

Marktgemeinde Riedau

Hedwig Rothböck, geboren am