



MAG. ERWIN
KOLLERMANN-GRISSENBERGER

ÖFFENTLICHER NOTAR

A-3300 Amstetten • Burgfriedstraße 17
Telefon (07472) 68 680 • Fax (07472) 68 680-16
e-mail: office@notar-kollermann.at

KAUFVERTRAG

welcher zwischen

- 1.) die **Marktgemeinde Aschbach-Markt**, Rathausplatz 1, 3361 Aschbach Markt, als Verkäuferin einerseits und
- 2.) die **Maschinenring-Service NÖ-Wien "MR-Service" eGen**, FN 166950 s, Mold 72, 3580 Horn, als Käuferin andererseits

errichtet wurde wie folgt:

I.

Die Marktgemeinde Aschbach-Markt (im Grundbuch Gemeinde Aschbach-Markt) verkauft und übergibt an die Maschinenring-Service NÖ-Wien "MR-Service" eGen und diese kauft und übernimmt von jener, zur Gänze **aus dem Gutsbestand** der, der Verkäuferin allein gehörigen Liegenschaft **EZ.315 Katastralgemeinde 03202 Aschbach Dorf das Grundstück**

866 Landw. im Ausmaß von 5.072 m²
mit allen Rechten und Verbindlichkeiten, wie die Verkäuferin dieses Grundstück bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, sowie mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, um den vereinbarten

Kaufpreis von € 167 376,--
(hundertsevenundsechzigtausenddreihundertsechundsiebzig Euro).

Die Lage des vertragsgegenständlichen Grundstückes ist in der beiliegenden Mappenskizze (Beilage ./A) ersichtlich.

II.

Die Käuferin verpflichtet sich, den vereinbarten Kaufpreis innerhalb von drei Wochen ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages auf ein Fremdkonto des Urkundsverfassers bei der Notartreuhandbank AG zu überweisen.

Die Vertragsparteien erteilen dem Urkundsverfasser den einseitig unwiderruflichen Auftrag und die Ermächtigung, aus dem auf sein Fremdkonto zu überweisenden Kaufpreis nach grundbücherlicher Einverleibung des – weder durch Rangordnungsbeschlüsse, Vormerkungen oder sonstige bürgerliche Eintragungen beschränkten – Eigentumsrechtes der Käuferin am Kaufobjekt im vereinbarten grundbücherlichen Lastenstand

- die Immobilienertragsteuer nach Selbstberechnung abzuführen,
- seine Kosten für die Selbstberechnung der ImmoEST einzubehalten,

und den danach verbleibenden Restbetrag, zuzüglich der auf dem Anderkonto abgereiften Zinsen, abzüglich Anderkontospesen, an die Verkäufer auszufolgen.

Klarstellend wird festgehalten, dass grundbücherliche Belastungen, welche auf Wunsch bzw. Anordnung der Käuferin oder eines die Käuferin finanzierenden Kreditinstitutes zur Eintragung gelangen, für die Beurteilung der Auszahlungsreife des Treuhanderlages unbeachtlich sind.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden sofort fällige Verzugszinsen von 4 % jährlich vereinbart. Sollte der Verzug länger als vier Wochen andauern, sind die Verkäufer berechtigt, unter Setzung einer mindestens siebentägigen Nachfrist, mittels eingeschriebenen Briefes, den einseitigen Rücktritt vom Vertrag zu erklären.

III.

Die Übergabe beziehungsweise Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuss der Käuferin erfolgt mit vollständigem Erlag des Kaufpreises auf dem Treuhandanderkonto des Urkundenverfassers und gehen daher auch von diesem Zeitpunkte angefangen Gefahr und Zufall, sowie Nutzen und Lasten einschließlich der Leistungspflicht in Ansehung der Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben in Ansehung des Kaufobjektes auf die Käuferin über.

IV.

Für eine bestimmte Beschaffenheit oder ein bestimmtes Ausmaß des Kaufobjektes leisten die Verkäufer keine Gewähr, wohl aber dafür, dass dieses frei von Geldlasten und Bestandrechten in das grundbücherliche Eigentum der Käuferin übergeht.

Die Verkäuferin leistet Gewähr, dass das Vertragsobjekt frei von Bodenverunreinigungen aller Art und frei von Altlasten ist.

Die Verkäuferin erklärt der Käuferin für den Fall deren Inanspruchnahme durch Behörden oder Private für, auf den Grundflächen aufgefundene Altlasten, klag- und schadlos zu halten, soweit sie nicht beweist, dass die Käuferin die Altlasten verursacht hat.

V.

Sämtliche Vertragsparteien unterwerfen sich in allen aus oder über diesen Vertrag etwa zwischen ihnen hervorgehenden Rechtsstreitigkeiten ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwertes der Gerichtsbarkeit des Bezirksgerichtes Amstetten als dem hiemit ausdrücklich vereinbarten Gerichtsstand.

VI.

Sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Notariatsgebühren, das Kontofixentgelt für das Treuhandanderkonto, die Gerichtsgebühren und die Grunderwerbsteuer trägt die Käuferin.

Die zur Vorschreibung gelangenden Aufschließungskosten sind ebenfalls von der Käuferin zu tragen.

Die aus dem Verkauf resultierende Immobilienertragssteuer tragen die Verkäufer. Diesbezüglich machen die Verkäufer folgende Angaben:

- Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist nicht Teil eines Betriebsvermögens.
- Es werden keine Befreiungstatbestände geltend gemacht.
- Das gegenständliche Grundstück war zum 01.04.2012 nicht spekulationsverfangen (10-Jahres- bzw. 15-Jahresfrist seit letztem entgeltlichem Erwerb bereits abgelaufen).
- Es fand keine Umwidmung iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG (Umwidmung in „Bauland“) statt.

Die Verkäuferin beauftragt den Urkundsverfasser die Selbstberechnung unter Zugrundelegung einer pauschalen Einkünfteermittlung (pauschale Anschaffungskosten gem § 30 Abs 4 EStG) vorzunehmen und zu diesem Zwecke erteilen die Parteien dem Urkundsverfasser die Vollmacht ihre Finanzamtssteuernummer abzufragen, sowie alle Handlungen die er als nötig und nützlich für die Selbstberechnung des gegenständlichen Vertrages erachtet, vorzunehmen.

Die Verkäuferin wurde vom Urkundsverfasser darauf hingewiesen, dass ihr weiterhin die Möglichkeit offen steht, im Rahmen ihrer Steuererklärung für die laufenden Veranlagungsperiode

- einen Antrag auf Veranlagung gemäß § 30 Abs 5 EStG (Berücksichtigung der tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten anstatt der pauschaler Anschaffungskosten) oder
- einen Antrag auf Besteuerung nach dem allgemeinen Steuertarif gem § 30a Abs 2 EStG (Regelbesteuerungsoption) anstatt des besonderen Steuersatzes von 30%

zu stellen.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 idgF ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung, mindestens jedoch vom Grundstückswert zu berechnen. Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG 1987 idgF ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Die Käuferin erklärt, dass der unter Punkt I. angeführte Kaufpreis die gesamte Gegenleistung darstellt, keine vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer

vorbehaltenen Nutzungen bestehen und bestätigt die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben. Die Käuferin gibt an, dass sie weiß, dass unrichtige und unvollständige Angaben dazu führen, dass ihre Verpflichtung zur Einreichung einer Abgabenerklärung mit den richtigen Angaben - im Wege eines Parteienvertreters – aufrecht bleibt.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vereinbarte Gegenleistung zumindest dem Grundstückswert entspricht (§ 4 Abs 1 GrEStG) und keine Gründe vorliegen, die gegen eine Heranziehung des vereinbarten Kaufpreises als Bemessungsgrundlage für die gerichtliche Eintragungsgebühr sprechen (§ 26 GGG).

VII.

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilen Marktgemeinde Aschbach-Markt und Marktgemeinde Aschbach-Markt (Öffentliches Gut) ihre **Einwilligung zur lastenfreien Abschreibung des Grundstückes 866 Landw.** vom Gutsbestand der **Liegenschaft EZ.315 Katastralgemeinde 03202 Aschbach Dorf zur Eröffnung einer neuen Einlage** für dieses Grundstück und hierauf die **Einverleibung des Eigentumsrechtes** zur Gänze für Maschinenring-Service NÖ-Wien "MR-Service" eGen, ob dieser neu zu eröffnenden Grundbucheinlage in der Katastralgemeinde **03202 Aschbach Dorf**.

VIII.

Die Maschinenring-Service NÖ Wien „MR-Service“ eGen, übernimmt gegenüber der Marktgemeinde Aschbach-Markt die Verpflichtung um Baubewilligung eines konsensmäßig zu errichtenden Betriebsgebäudes anzusuchen und innerhalb von fünf Jahren ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages zumindest den Rohbau samt Fenster und Dacheindeckung herzustellen.

Zur Sicherung dieser Bauverpflichtung räumt die Maschinenring-Service NÖ Wien „MR-Service“ eGen im Eigentum des Grundstückes 866 KG 03202 Aschbach-Dorf der Marktgemeinde Aschbach-Markt ein Wiederkaufsrecht ein.

Die Maschinenring-Service NÖ Wien „MR-Service“ eGen, haftet für das vereinbarte Wiederkaufsrecht mit dem vertragsgegenständlichen Grundstück und erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass das Wiederkaufsrecht für die Marktgemeinde Aschbach-Markt ob der Liegenschaft, in der das Grundstück 866 in der Katastralgemeinde 03202 Aschbach-Dorf vorgetragen sein wird, eingetragen werden kann.

Die Marktgemeinde Aschbach-Markt verpflichtet sich ihrerseits, bei Beginn der Bautätigkeit zur Errichtung eines konsensmäßigen Hauptgebäudes eine Urkunde auszustellen, mit der das Wiederkaufsrecht im Grundbuch gelöscht werden kann.

Für den Fall, dass die Maschinenring-Service NÖ Wien „MR-Service“ eGen den gegenständlichen Bauplatz nicht vereinbarungsgemäß verbaut oder das Grundstück unverbaut an dritte Personen verkauft, hat die Maschinenring-Service NÖ Wien „MR-Service“ eGen den gegenständlichen Bauplatz vor dem geplanten Verkauf an dritte Personen oder bis spätestens fünf Jahre ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages der Marktgemeinde Aschbach-Markt um den Kaufpreis von € 30,--/m² anzubieten. Die Maschinenring-Service NÖ Wien „MR-Service“ eGen sichert der Marktgemeinde Aschbach-Markt in diesem Fall die lastenfreie Übertragung des Grundstückes zu.

In diesem Falle hat die Marktgemeinde Aschbach-Markt nach schriftlicher Vorlage des Kaufangebotes das Wiederkaufsrecht innerhalb einer Frist von zwölf Monaten entweder selbst auszuüben, durch einen von der Marktgemeinde Aschbach-Markt namhaft gemachten Dritten ausüben zu lassen oder eine Löschungsurkunde auszustellen.

Die Marktgemeinde Aschbach-Markt nimmt die Einräumung dieses Wiederkaufsrechtes hiemit an.

Die Maschinenring-Service NÖ Wien „MR-Service“ eGen erteilt hiemit ihre **Einwilligung zur Einverleibung des Wiederkaufsrechtes** für die **Marktgemeinde Aschbach-Markt** ob dem ihr allein gehörigen Grundstück 866 in der Katastralgemeinde 03202 Aschbach-Dorf, neu zu eröffnenden Einlage.

IX.

Die Vertragsparteien erklären nach Rechtsbelehrung, keine Vollstreckbarkeitserklärung der in diesem Vertrag vereinbarten Vertragspflichten (etwa hinsichtlich Kaufpreiszahlung oder Übergabe) zu wünschen.

X.

Die Vertragsparteien erklären im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln. Sie versichern nicht als Treuhänder oder dergleichen zu handeln.

Die Vertragsparteien erklären, keine politisch exponierte Person im Sinne der EU Geldwäsche- Richtlinien zu sein, also insbesondere selbst kein maßgebliches politisches Amt inne zu haben, früher ausgeübt zu haben und mit einer solchen Person weder in einem nahen Verwandtschaftsverhältnis zu stehen, noch eine einer politisch exponierten Person nahestehende Person zu sein. Das Rechtsgeschäft dient weder der Geldwäsche noch der Terrorismusfinanzierung.

XI.

Die Käuferin gibt gemäß § 26 Abs. 2 NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 folgende Erklärung ab.

Die Käuferin erklärt an Eides Statt, dass sich

- der Sitz der Gesellschaft in der politischen Gemeinde Rosenberg-Mold befindet und
- sich deren Gesellschaftskapital bzw. Anteile am Vermögen (wie Aktien, Stammeinlagen und ähnliche Rechte) überwiegend in inländischem Besitz befinden
- sich deren Gesellschaftsvermögen überwiegend in inländischem Besitz befindet
- die Mehrheit der Mitglieder inländische Personen sind oder
- deren Vermögen oder Erträge nach dem Stiftungs- oder Fondszweck überwiegend inländischen Personen zukommen oder deren Verwaltung ausschließlich oder überwiegend inländischen Personen obliegt.

Die Käuferin ist in Kenntnis folgender Rechtsvorschriften:

§ 38 NÖ Grundverkehrsgesetz 2007: Strafbestimmungen

- 1.) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer
 - a.) Anträge gemäß §§ 10, 22, 30 und 32 nicht fristgerecht stellt;
 - b.) im Antrag, im Verfahren oder in der eidesstattlichen Erklärung nach § 26 Abs. 3 vorsätzlich unwahre oder unvollständige Angaben macht;
 - c.) auf andere Weise unerlaubt dieses Gesetz umgeht;

- d.) ein Grundstück nutzt, obwohl die erforderliche Genehmigung nicht erteilt wurde;
 - e.) die in Bescheiden über die Erteilung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung oder Bieterbewilligung vorgeschriebenen Auflagen nicht erfüllt (§ 36).
- 2.) Die Verfolgungs- und Strafbarkeitsverjährung beginnt im Falle des Abs. 1 Z.1 mit der Einbringung des Antrages, sonst mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes.
- 3.) Der Versuch ist strafbar.
- 4.) Sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte fallenden strafbaren Handlungen bildet, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Grundverkehrsbehörde mit einer Geldstrafe bis € 21.800,-- im Falle der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Wochen zu bestrafen.

Die wissentliche Verwendung einer inhaltlich unrichtigen Urkunde (Lugurkunde) stellt eine gerichtlich strafbare Handlung dar und könnte den strafrechtlichen Tatbestand der Fälschung eines Beweismittels nach § 293 Strafgesetzbuch verwirklichen.

Die Erwerberin erklärt, dass das vertragsgegenständliche Grundstück nicht innerhalb eines verordneten Weinbauflurgebietes liegt.

XII.

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Frau Sarah Nagelhofer, geboren am 25.08.1995, Notariatsangestellte, Burgfriedstraße 17, 3300 Amstetten, soweit dies zum Zweck der vertragskonformen Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlich oder zweckmäßig sein sollte, die unwiderrufliche und über den Tod hinaus wirkende ausdrückliche Vollmacht und Ermächtigung zur allfälligen Ergänzung dieses Vertrages in grundbuchsfähiger Form, zur Erwirkung der grundbücherlichen Durchführung, weiters zur Errichtung von Nachträgen zu diesem Vertrag, zur Abgabe oder Ergänzung der Aufsandungserklärung, Unterfertigung von Grundbuchsgesuchen wegen Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung sowie Übernahme der einzigen Ausfertigung des jeweiligen Beschlusses.

Die Bevollmächtigung umfasst auch das Recht der Doppel- und/oder Mehrfachvertretung.

Die Vertragsparteien erklären hiemit ausdrücklich, die Bevollmächtigte von sämtlichen Haftungsansprüchen frei zu halten.

XIII.

Die Vertragsparteien erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass ihre persönlichen Daten, nämlich ihre Sozialversicherungsnummer zum Zweck der Abfrage ihrer Finanzamtssteuernummer über Finanzonline zur Selbstberechnung/Anzeige eines Erwerbsvorganges der auf einem Vertrag der nachgenannten Notariatskanzlei basiert, bei folgendem Verantwortlichen gespeichert und verwendet werden. Diese Einwilligung kann jederzeit beim Verantwortlichen (Magister Erwin Kollermann-Grissenberger, öffentlicher Notar mit dem Amtssitz in 3300 Amstetten, Burgfriedstraße 17) widerrufen werden.

Sie erklären des Weiteren darüber in Kenntnis gesetzt worden zu sein, dass das Notariat Magister Erwin Kollermann-Grissenberger sowie dessen Mitarbeiter ihre von ihnen zur Verfügung gestellten personenbezogenen Daten zum Zweck der ordentlichen Vertragserfüllung gemäß der Notariatsordnung verarbeiten werden. Die Empfänger der Daten sind das Gericht, gegebenenfalls Behörden und an der Urkunde beteiligte Personen. Sie wurden darauf hingewiesen, dass sie als Betroffene insbesondere folgende Rechte haben: Recht auf Auskunft seitens des Verantwortlichen über die betreffenden personenbezogenen Daten sowie auf Berichtigung oder Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung oder ein Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit.

Diese Rechte können sie durch ein Ansuchen an das Notariat Magister Erwin Kollermann-Grissenberger stellen. Sie haben zudem das Recht, eine Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde (Datenschutzbehörde) zu stellen.

Sie sind davon in Kenntnis, dass betreffend der in § 36a Abs. 1 NO (Paragraph sechsunddreißig a Absatz 1 Notariatsordnung) genannten Geschäfte (z.B.: Liegenschaftstransaktionen, gesellschaftsrechtliche Vorgänge) für Notare besondere rechtliche Pflichten gemäß der NO (Notariatsordnung) bei der Verarbeitung personenbezogener Daten zu Zwecken der Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (insbesondere §§ 36a – 36f N) gelten. Die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage der NO (Notariatsordnung) zu Zwecken der Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung ist als Angelegenheit von öffentlichem Interesse gemäß der DSGVO (Datenschutz-Grundverordnung) anzusehen.

Sie sind darüber in Kenntnis, dass ihre personenbezogenen Daten nicht länger als es für die Zwecke, für die sie verarbeitet werden, erforderlich ist vom Notariat Kollermann-Grissenberger/dessen Substitut/Kanzleinachfolger aufbewahrt werden und dass die Aufbewahrung der Daten auch zu Beweismittelzwecken unter Berücksichtigung der Verjährungsfristen beziehungsweise solange eine Inanspruchnahme (Haftung) möglich ist, erfolgt.

XIV.

Nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages erhält die Käuferin das Original, während die Verkäufer eine Kopie erhalten.

Amstetten, am

Für die Marktgemeinde Aschbach-Markt:

Genehmigt in der Gemeinderatssitzung am

.....
Der Bürgermeister

.....
geschäftsf. Gemeinderat

.....
Gemeinderat

.....
Gemeinderat