



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.) Herrn **Josef SCHACHNER**, geboren am **20.02.1986**, Hauptstraße 25, 3361 Aschbach Markt, als Verkäufer einerseits und
- 2.) Frau **Julia TRAH**T, geboren am **13.05.1986**, Liese Prokop-Siedlung 3/2, 3361 Aschbach Markt, als Käuferin andererseits

unter Beitritt von

- 3.) der **Marktgemeinde Aschbach-Markt**, Rathausplatz 1, 3361 Aschbach Markt errichtet wurde wie folgt:

I.

Herr Josef Schachner, geboren am 20.02.1986, verkauft und übergibt an Frau Julia Traht, geboren am 13.05.1986, und diese kauft und übernimmt von jenem, zur Gänze **aus dem Gutsbestand** der, dem Verkäufer allein gehörigen Liegenschaft **EZ.345** Katastralgemeinde **03213 Krenstetten das Grundstück 525/4** im Ausmaß von 963 m², mit allen Rechten und Verbindlichkeiten, wie der Verkäufer 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 € 28.890,--
(achtundzwanzigtausendachthundertneunzig Euro).

Die Lage des Grundstückes ist in der beiliegenden Mappenskizze dargestellt.

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 Vorliegen eines Rangordnungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräußerung im Original mit einer Laufzeit von mindestens neun Monaten, bei unverändertem Lastenstand und

die **Lastenfreistellung** des Kaufobjektes in Ansehung von

```
***** C *****  
5 a 1533/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-05-18  
    PFANDRECHT EUR 184.500,--  
    höchstens 8 % Z, höchstens 13 % VZ, höchstens 11 % ZZ,  
    NGS EUR 36.900,-- für Bausparkasse der österreichischen  
    Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 38732i)  
b 1381/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
    aus EZ 2  
c 1381/2013 Simultanhaftung mit EZ 2
```

Zug um Zug gegen Ausstellung einer grundbuchfähigen Löschungserklärung herzustellen und nach grundbücherlicher Einverleibung des – weder durch Rangordnungsbeschlüsse, Vormerkungen oder sonstige bücherliche Eintragungen beschränkten – Eigentumsrechtes der Käuferin am Kaufobjekt im vereinbarten grundbücherlichen Lastenstand

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

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

Festgehalten wird, dass den Urkundsverfasser keine Verpflichtung zur Überprüfung der Richtigkeit der vom Gläubiger erhaltenen Auskunft zum aushaftenden Darlehensstand trifft.

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, ist der 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 folgenden Tag** 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.

Ob der Liegenschaft **EZ.345 Katastralgemeinde 03213 Krenstetten** ist folgendes grundbücherlich einverleibt:

```
***** C *****
5 a 1533/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-05-18
    PFANDRECHT EUR 184.500,--
    höchstens 8 % Z, höchstens 13 % VZ, höchstens 11 % ZZ,
    NGS EUR 36.900,-- für Bausparkasse der österreichischen
    Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 38732i)
b 1381/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
    aus EZ 2
c 1381/2013 Simultanhaftung mit EZ 2
```

Die Lastenfreistellung des Kaufobjektes in Ansehung des oben angeführten Pfandrechtes erfolgt im Zuge der treuhändigen Abwicklung des Kaufvertrages.

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

Laut der Abfrage über das Umweltbundesamt ist das Grundstück 525/4 in der Katastralgemeinde 03213 Krenstetten derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

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 Aufschließungskosten und Aufschließungsergänzungsabgaben sind ebenfalls von der Käuferin zu tragen.

Die aus dem Verkauf resultierende Immobilienertragssteuer trägt der Verkäufer. Diesbezüglich macht der Verkäufer folgende Angaben:

- Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist nicht Teil eines Betriebsvermögens.
- Es werden keine Befreiungstatbestände geltend gemacht.
- Das gegenständliche Grundstück war zum 1.4.2012 nicht spekulationsverfangen (10-Jahres- bzw. 15-Jahresfrist seit letztem entgeltlichem Erwerb bereits abgelaufen).
- Es fand eine Umwidmung iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG (Umwidmung in „Bauland“) statt.

Der Verkäufer beauftragt den Urkundsverfasser die Selbstberechnung unter Zugrundelegung einer pauschalen Einkünfteermittlung (18 % des Kaufpreises; pauschale Anschaffungskosten gem § 30 Abs 4 EStG) vorzunehmen und zu diesem Zwecke erteilen die Parteien dem Urkundsverfasser die Vollmacht ihre/seine Finanzamtssteuernummer abzufragen sowie alle Handlungen die er als nötig und nützlich für die Selbstberechnung des gegenständlichen Vertrages erachtet, vorzunehmen. Der Verkäufer wurde vom Urkundsverfasser darauf hingewiesen, dass ihm 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 von der Käuferin übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Die Käuferin erklärt, dass der unter Punkt I. angeführte Kaufpreis die gesamte Gegenleistung darstellt, keine von der Käuferin 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 Parteienvertreter – 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).

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilt Herr Josef Schachner, geboren am 20.02.1986, seine **Einwilligung zur lastenfreien Abschreibung des Grundstückes 525/4** vom Gutsbestand der **Liegenschaft EZ.345 Katastralgemeinde 03213 Krenstetten zur Eröffnung einer neuen Einlage** für dieses Grundstück und hierauf die **Einverleibung des Eigentumsrechtes** zur Gänze für **Julia Traht, geboren am 13.05.1986**, ob dieser neu zu eröffnenden Grundbucheinlage in der Katastralgemeinde **03213 Krenstetten**.

VIII.

Frau Julia Traht, geboren am 13.05.1986, übernimmt gegenüber der Marktgemeinde Aschbach-Markt die Verpflichtung um Baubewilligung eines konsensmäßig zu errichtenden Wohnhauses anzusuchen und innerhalb von fünf Jahren mit dem Bau des Wohnhauses zu beginnen.

Zur Sicherung dieser Bauverpflichtung räumt sie im Eigentum des Grundstückes 525/4 der Marktgemeinde Aschbach-Markt ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 1072 ff ABGB ein. Frau Julia Traht, geboren am 13.05.1986, haftet für das vereinbarte Vorkaufsrecht mit dem vertragsgegenständlichen Grundstück.

Frau Julia Traht, geboren am 13.05.1986, erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass das Vorkaufsrecht für die Marktgemeinde Aschbach-Markt ob der Liegenschaft, in der das Grundstück 525/4 in der Katastralgemeinde 03213 Krenstetten vorgetragen sein wird, im **ersten Lastenrang** 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 Vorkaufsrecht im Grundbuch gelöscht werden kann.

Für den Fall, dass die Käuferin den gegenständlichen Bauplatz nicht vereinbarungsgemäß verbaut oder das Grundstück unverbaut an dritte Personen verkauft, hat die Käuferin den gegenständlichen Bauplatz vor dem geplanten Verkauf an dritte Personen der Marktgemeinde Aschbach-Markt um den Kaufpreis von **€ 28,00 pro m²**, zuzüglich Wertsicherung auf Basis des Verbraucherpreisindex 2015 des ÖSTAT anzubieten. Frau Julia Traht, geboren am 13.05.1986, sichert der Marktgemeinde Aschbach in diesem Fall die lastenfreie Übertragung des Grundstückes zu.

In diesem Falle hat die Marktgemeinde Aschbach-Markt nach schriftlicher Vorlage des Kaufangebotes das Vorkaufsrecht innerhalb einer Frist von 6 (sechs) Monaten entweder

selbst auszuüben, durch einen von der Marktgemeinde Aschbach-Markt namhaft gemachten Dritten ausüben zu lassen oder eine Löschungsurkunde auszustellen.

Frau Julia Traht, geboren am 13.05.1986, erteilt hiemit ihre **Einwilligung zur Einverleibung des Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ff ABGB für die Marktgemeinde Aschbach-Markt**, ob der ihr zur Gänze gehörigen, der für das Grundstück 525/4 in der Katastralgemeinde 03213 Krenstetten neu zu eröffnenden Einlage.

IX.

Mit dem Budgetbegleitgesetz 1998 wurde das Umsatzsteuergesetz geändert. Nach den nunmehr geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes hat der Verkäufer das Optionsrecht, welches er bereits im Kaufvertrag ausdrücklich und definitiv erklären muss, ob er

- den Liegenschaftsverkauf als normalumsatzsteuerpflichtiges Geschäft behandelt, was zur Folge hat, dass von der Käuferin der Kaufpreis zuzüglich 20 % Umsatzsteuer zu bezahlen ist oder
- den Liegenschaftsverkauf steuerfrei behandeln.

Im gegenständlichen Fall erklärt der Verkäufer ausdrücklich, dass der Kaufpreis nicht als steuerpflichtig zu behandeln ist.

X.

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

XI.

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, sondern dem Erwerb eines Baugrundes zur Errichtung eines Eigenheims.

XII.

Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein.

XIII.

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