



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.) Frau **Mag. Barbara Kitzler**, geboren am **18.08.1983**, Wachtberg 8, 3365 Allhartsberg, als Verkäuferin einerseits und
- 2.) **Marktgemeinde Aschbach-Markt**, Rathausplatz 1, 3361 Aschbach Markt, als Käuferin andererseits

unter Beitritt von

- 3.) Herrn **Matthias Ehebruster**, geboren am **23.09.1982**, Kirchwegstraße 4, 3341 Ybbsitz, errichtet wurde wie folgt:

I.

Frau Mag. Barbara Kitzler, geboren am 18.08.1983, verkauft und übergibt an Marktgemeinde Aschbach-Markt und diese kauft und übernimmt von jener, zur Gänze die der Verkäuferin allein gehörige Liegenschaft, welche zum unten angeführten Abfragezeitpunkt nachstehenden Grundbuchstand aufweist:

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 03203 Aschbach Markt EINLAGEZAHL 624
BEZIRKSGERICHT Amstetten

Letzte TZ 2406/2017
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
57 GST-Fläche 4863
Landw(10) 4770
Sonst(10) 93

Legende:
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
Mag. Barbara Kitzler
GEB: 1983-08-18 ADR: Wachtberg 8, Allhartsberg 3365
a 2406/2017 Einantwortungsbeschluss 2016-07-08, Beschluss 2016-10-17,
Beschluss 2017-03-15, Erbteilungsübereinkommen 2017-02-20
Eigentumsrecht
b 2406/2017 Vorkaufsrecht
***** C *****
2 a 2406/2017
VORKAUFRECHT gem Punkt Zweitens Vereinbarung 2016-08-19
für Matthias Ehebruster geb 1982-09-23
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 04.03.2020 14:39:59

mit allen Rechten und Verbindlichkeiten, wie die Verkäuferin diese Liegenschaft 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 € **128 048,78**
(hundertachtundzwanzigtausendachtundvierzig Euro achtundsiebzig Cent).

Die Lage des Grundstückes ist in der beigeschlossenen Digitalen Katastralmappe dargestellt. Die Widmung des Grundstückes 57 Ist BB-A2.

II.

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

Die Vertragsparteien erteilen dem Urkundsverfasser den einseitig unwiderruflichen Auftrag und die Ermächtigung, aus dem auf sein Fremdgeldkonto zu überweisenden Kaufpreis nach Vorliegen eines Rangordnungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräußerung im Original mit einer Laufzeit von mindestens neun Monaten, bei unverändertem Lastenstand 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 Selbstberechnung der ImmoEST einzubehalten,

und den danach verbleibenden Restbetrag, zuzüglich der auf dem Anderkonto abgereiften Zinsen, abzüglich Anderkontospesen, an die Verkäuferin 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, ist die Verkäuferin 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 am Treuhandkonto des Urkundsverfasser 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.624 Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt ist grundbücherlich einverleibt:

***** C *****
2 a 2406/2017
VORKAUFSRECHT gem Punkt Zweitens Vereinbarung 2016-08-19
für Matthias Ehebruster geb 1982-09-23

Herr Matthias Ehebruster, geboren am 23.09.1982, erklärt ausdrücklich auf die Ausübung des zu seinen Gunsten einverlebten Vorkaufsrechtes zu verzichten und erteilt seine ausdrückliche **Einwilligung zur Einverleibung der Löschung** des zu seinen Gunsten einverlebten Vorkaufsrechtes, ob der **Liegenschaft EZ.624 Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt**.

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

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 aus dem Verkauf resultierende Immobilienertragssteuer trägt die Verkäuferin .
Diesbezüglich macht die Verkäuferin 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.

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

- einen Antrag auf Veranlagung gemäß § 30 Abs 5 EStG (Berücksichtigung der tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten anstatt der pauschalen 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 Käufer/der Käufer erklärt/erklären, dass der unter Punkt I. angeführte Kaufpreis die gesamte Gegenleistung darstellt, keine vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen an den Verkäufer oder an Dritte und dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen bestehen und bestätigt/bestätigen die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben. Der Käufer/die Käufer geben/gibt an, dass sie/er wissen/weiß, dass unrichtige und unvollständige Angaben dazu führen, dass ihre/seine Verpflichtung zur Einreichung einer Abgabenerklärung mit den richtigen Angaben - im Wege eines Parteivertreters – 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 erteilt Frau Mag. Barbara Kitzler, geboren am 18.08.1983, ihre **Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes** zur Gänze für Marktgemeinde Aschbach-Markt, ob der Liegenschaft EZ.624 Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt.

VIII.

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

- 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 die Verkäuferin ausdrücklich, dass der Kaufpreis nicht als steuerpflichtig zu behandeln ist.

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 Verkäuferin erklärt, 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 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.

XII.

Die Verkäuferin erklärt an Eides statt, österreichische Staatsbürgerin zu sein.

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

XIII.

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