



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.) der **Marktgemeinde Aschbach-Markt**, Rathausplatz 11/1, 3361 Aschbach Markt, als Verkäuferin einerseits und
- 2.) Herrn **Christoph HÖLLER**, geboren am **12.06.1983**, Ehamgasse 24/3/48, 1110 Wien und Frau **Magdalena LEITNER**, geboren am **11.12.1986**, Ehamgasse 24/3/48, 1110 Wien, als Käufer andererseits

errichtet wurde wie folgt:

I.

Die Marktgemeinde Aschbach-Markt verkauft und übergibt an Herrn Christoph Höller, geboren am 12.06.1983 und Frau Magdalena Leitner, geboren am 11.12.1986 und diese kaufen und übernehmen von jener, je zur Hälfte **aus dem Gutsbestand** der, der Verkäuferin allein gehörigen Liegenschaft **EZ.259 Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt das nicht aufgeschlossene Grundstück 83/2** im Ausmaß von 750 m<sup>2</sup> 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 € 49,--/m<sup>2</sup>, sohin ..... € 36.750,--

(sechsdreißigtausendsiebenhundertfünfzig Euro).

## II.

Die Käufer verpflichten 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 Käufer 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 Käufer oder eines die Käufer 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.

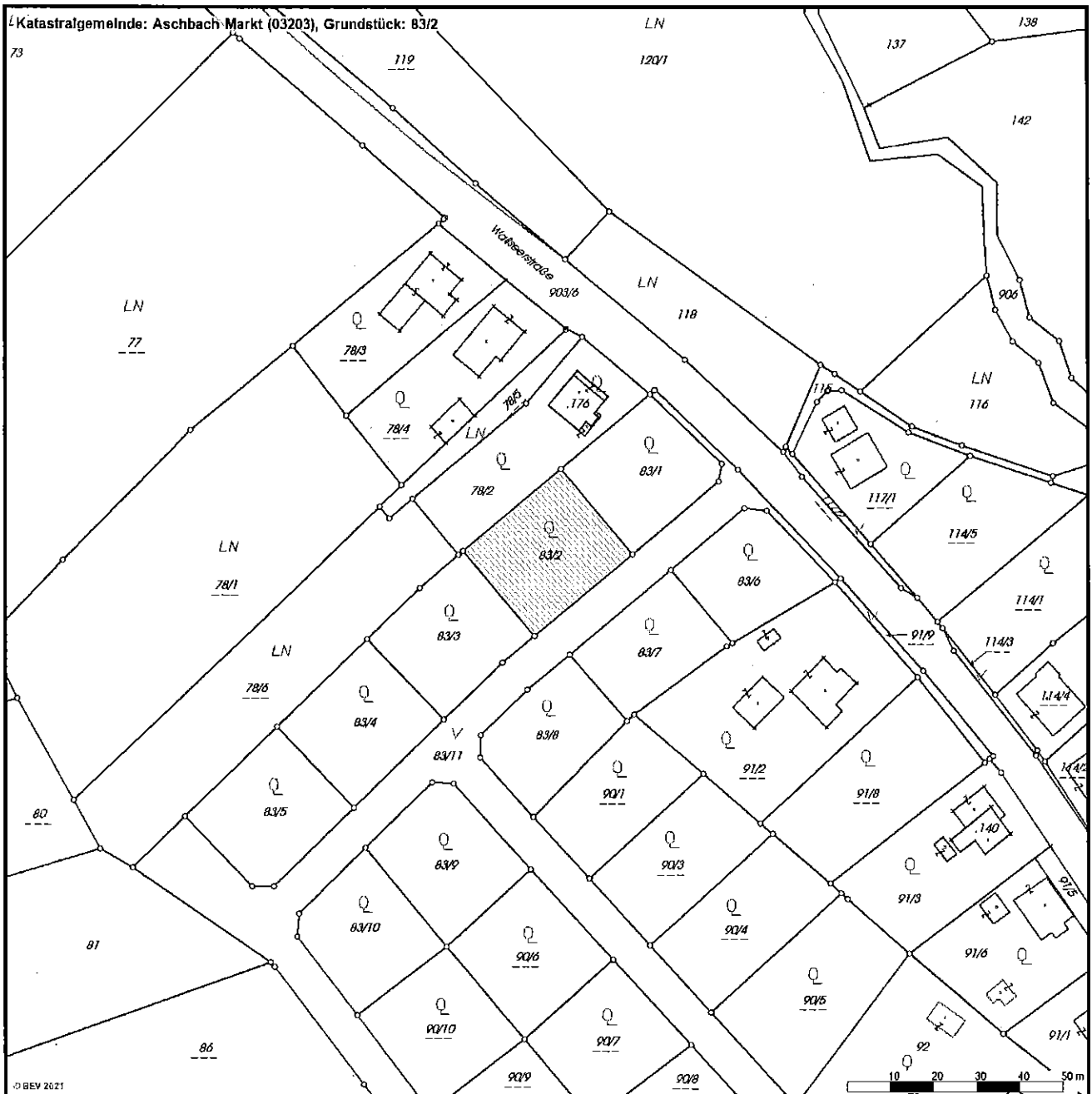
## III.



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



**LEERSEITE**

Ergebnis für:

---

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Amstetten
Gemeinde	Aschbach-Markt
Katastralgemeinde	Aschbach Markt (3203)
Grundstück	83/2

---

Information:

---

Das Grundstück 83/2 in Aschbach Markt (3203) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

**LEERSEITE**

Die Übergabe beziehungsweise Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuss der Käufer erfolgt mit vollständigem Erlag des Kaufpreises auf dem Treuhandanderkonto des Urkundsverfassers 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 Käufer über.

#### IV.

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 Käufer 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 tragen die Käufer.

Die Aufschließungskosten und Aufschließungsergänzungsabgaben sind ebenfalls von den Käufern zu tragen.

Die aus dem Verkauf resultierende Immobilienertragssteuer trägt die Verkäuferin. Diesbezüglich macht die Verkäuferin folgende Angaben:

- Das vertragsgegenständliche Grundstück ist nicht Teil eines Betriebsvermögens.

- Es werden keine Befreiungstatbestände geltend gemacht.
- Das gegenständliche Grundstück ist spekulationsverfangen.

Die Verkäuferin beauftragt den Urkundsverfasser die Selbstberechnung unter Zugrundelegung einer pauschalen Einkünfteermittlung (25 % des Gewinnes) 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 Käufer erklären, dass der unter Punkt I. angeführte Kaufpreis die gesamte Gegenleistung darstellt, keine von den Käufern übernommenen sonstigen Leistungen und der Verkäuferin vorbehaltenen Nutzungen bestehen und bestätigen die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben. Die Käufer geben an, dass sie wissen, 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 erteilt die Marktgemeinde Aschbach-Markt ihre **Einwilligung zur lastenfreien Abschreibung des Grundstückes 83/2** vom Gutsbestand der Liegenschaft **EZ.259 Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt**, zur **Eröffnung einer neuen Einlage** für dieses Grundstück und hierauf zur **Einverleibung des Eigentumsrechtes** je zur Hälfte für Christoph Höller, geboren am 12.06.1983 und Magdalena Leitner, geboren am 11.12.1986, ob dieser neu zu eröffnenden Grundbucheinlage in der Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt.

Die Parteien nehmen hiemit zustimmend zu Kenntnis, dass der Grundbuchsbeschluss betreffend die Eintragung des Eigentumsrechtes per E-Mail durch den Urkundenverfasser zugestellt wird.

## VIII.

Herr Christoph Höller, geboren am 12.06.1983 und Frau Magdalena Leitner, geboren am 11.12.1986, übernehmen 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 räumen sie im Eigentum des Grundstückes 83/2 KG 03203 Aschbach Markt ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 1072 ff ABGB ein.

Die Käufer haften für das vereinbarte Vorkaufsrecht mit dem vertragsgegenständlichen Grundstück.

Herr Christoph Höller, geboren am 12.06.1983 und Frau Magdalena Leitner, geboren am 11.12.1986, erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass das Vorkaufsrecht für die Marktgemeinde Aschbach-Markt ob der Liegenschaft, in der das Grundstück 83/2 in der KG 03203 Aschbach Markt vorgetragen sein wird, im ersten Lastenrang eingetragen werden kann.

Die Marktgemeinde Aschbach-Markt verpflichtet sich ihrerseits, nach Fertigstellung des Rohbaues samt Dacheindeckung eine Urkunde auszustellen, mit der das Vorkaufsrecht im Grundbuch gelöscht werden kann.

Für den Fall, dass die Käufer den gegenständlichen Bauplatz nicht vereinbarungsgemäß verbauen oder das Grundstück unverbaut an dritte Personen verkaufen, haben die Käufer den gegenständlichen Bauplatz vor dem geplanten Verkauf an dritte Personen der Marktgemeinde Aschbach-Markt um den Kaufpreis von € 35,--/m<sup>2</sup> zuzüglich Wertsicherung auf Basis des Verbraucherpreisindex 2015 der Statistik Austria anzubieten.

Herr Christoph Höller, geboren am 12.06.1983 und Frau Magdalena Leitner, geboren am 11.12.1986, sichern der Marktgemeinde Aschbach-Markt in diesem Fall die lastenfreie Übertragung des Grundstückes zu.

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

Herr Christoph Höller, geboren am 12.06.1983 und Frau Magdalena Leitner, geboren am 11.12.1986, erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß § 1027 ff ABGB für die Marktgemeinde Aschbach-Markt ob der ihnen zu je einer Hälfte gehörigen für das Grundstück 83/2 neu zu eröffnenden Einlage in der KG 03203 Aschbach Markt.

Die Marktgemeinde Aschbach-Markt nimmt die Einräumung des vorstehenden Vorkaufsrechtes hiemit vertragsmäßig an.

## IX.

Herr Christoph Höller, geboren am 12.06.1983 verpflichtet sich, die ihm nunmehr gehörige Hälfte, der für das Grundstück 83/2 neu zu eröffnenden Einlage in der Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt ohne Zustimmung von Frau Magdalena Leitner, geboren am 11.12.1986 weder zu belasten noch zu veräußern, räumt dieser an dieser Liegenschaftshälfte das Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364 c (Paragraph dreihundertvierundsechzig c) Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch ein und erteilt seine **Einwilligung zur Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes** gemäß diesem Vertragspunkt für Magdalena Leitner, geboren am 11.12.1986, ob der ihm gehörigen Hälfte der für das Grundstück 83/2 neu zu eröffnenden Einlage in der Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt.

Frau Magdalena Leitner, geboren am 11.12.1986 nimmt die Einräumung des vorstehenden Belastungs- und Veräußerungsverbotes hiemit vertragsmäßig an und verpflichtet sich ebenfalls, die ihr nunmehr gehörige Hälfte, der für das Grundstück 83/2 neu

zu eröffnenden Einlage in der Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt, ohne Zustimmung von Herrn Christoph Höller, geboren am 12.06.1983 weder zu belasten noch zu veräußern, räumt diesem an dieser Liegenschaftshälfte das Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364 c (Paragraph dreihundertvierundsechzig c) Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch ein und erteilt ihre **Einwilligung zur Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes** gemäß diesem Vertragspunkt für Christoph Höller, geboren am 12.06.1983, ob der ihr gehörigen Hälfte der für das Grundstück 83/2 neu zu eröffnenden Liegenschaft in der Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt.

Herr Christoph Höller, geboren am 12.06.1983 nimmt die Einräumung des vorstehenden Belastungs- und Veräußerungsverbotes hiemit vertragsmäßig an.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass eine grundbücherliche Sicherstellung dieses Belastungs- und Veräußerungsverbotes erst nach einer Eheschließung möglich ist.

## X.

Herr Christoph Höller, geboren am 12.06.1983, räumt Frau Magdalena Leitner, geboren am 11.12.1986, an der ihm gehörigen Hälfte, der für das Grundstück 83/2 neu zu eröffnenden Einlage in der Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches ein und erteilt seine **Einwilligung zur Einverleibung des Vorkaufsrechtes** gemäß diesem Vertragspunkt für Magdalena Leitner, geboren am 11.12.1986, ob der ihm gehörigen Hälfte, der für das Grundstück 83/2 neu zu eröffnenden Einlage in der Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt im Range nach dem Vorkaufsrecht der Marktgemeinde Aschbach-Markt.

Frau Magdalena Leitner, geboren am 11.12.1986, nimmt die Einräumung des vorstehenden Vorkaufsrechtes hiemit vertragsmäßig an und räumt Herrn Christoph Höller, geboren am 12.06.1983, an der ihr gehörigen Hälfte, der für das Grundstück 83/2 neu zu eröffnenden Einlage in der Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches ein und erteilt ihre **Einwilligung zur Einverleibung des Vorkaufsrechtes** gemäß diesem Vertragspunkt für Christoph Höller, geboren am 12.06.1983, ob der ihr gehörigen Hälfte, der für das Grundstück 83/2 neu zu eröffnenden Einlage in der Katastralgemeinde 03203 Aschbach Markt im Range nach dem Vorkaufsrecht der Marktgemeinde Aschbach-Markt.

Herr Christoph Höller, geboren am 12.06.1983, nimmt die Einräumung des vorstehenden Vorkaufsrechtes hiemit vertragsmäßig an.

## XI.

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 den Käufern 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.

## XII.

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

## XIII.

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 Baugrundstückes zur Errichtung eines Eigenheims.

**XIV.**

Die Käufer erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein.

**XV.**

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 NO) 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.

**XVI.**

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

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates am .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
geschäftsführender Gemeinderat

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat

\_\_\_\_\_  
Gemeinderat

\_\_\_\_\_  
Christoph Höller

\_\_\_\_\_  
Magdalena Leitner