



DR. HERBERT GRADL

öffentlicher Notar

A-4320 Perg, Hauptplatz 8
Telefon: 07262/52308-0 * Fax: 07262/52308-8
E-Mail: kanzlei@notar-gradl.at

AZ. 164/2023/N/asc

K A U F V E R T R A G

welcher am heutigen Tag zwischen der Firma **HLV Hochgatterer Liegenschafts-**
verwaltung GmbH mit dem Sitz in Perg und der Geschäftsanschrift Lebinger
Straße 8a, 4320 Perg, eingetragen beim Firmenbuch des Landesgerichtes Linz unter
FN 547035 p, vertreten durch den selbständig vertretungsbefugten Geschäftsführer
Herrn Stefan Hochgatterer, geboren am 07.04.1986, als *Verkäuferin* bezeichnet
einerseits und Herrn **Käufer 1**, und Frau **Käufer 2**, als *Käufer* bezeichnet anderer-
seits, vereinbart und abgeschlossen wurde wie folgt:

I. Rechtsverhältnisse, Kaufobjekt

Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin des nachstehend angeführten Kaufobjektes:

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 43214 Perg EINLAGEZAHL 2250
BEZIRKSGERICHT Perg

Letzte TZ 4886/2021
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2730 G Landw(10) (* 15531) Löschung in Vorbereitung
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
1 a 4886/2021 Eröffnung der Einlage für Gst 2730 aus EZ 196
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
HLV Hochgatterer Liegenschaftsverwaltung GmbH (FN 547035p)
ADR: Lebinger Straße 8a, Perg 4320
a 4886/2021 Einbringungs- und Sacheinlagevertrag 2021-09-24
Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 978/2008
DIENSTBARKEIT Duldung Fernwärmeleitung für Bioenergie Perg
GmbH gem Gestattungs- und Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-24
hins Gst 2730
b 4886/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ

196

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

Grundbuch 20.03.2023 10:41:40

Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit an die Käufer und diese kaufen und übernehmen je zur Hälfte von der Erstgenannten, aus dem Gutsbestand der derselben allein gehörigen Liegenschaft **EZ. 2250 Katastralgemeinde 43214 Perg**, das aufgrund der Vermessungsurkunde der Dipl.-Ing. Hermann Hainzl & Partner Ziviltechniker OG vom 08.03.2023, GZ. 14624, neu vermessene **Grundstück ***, im Gesamtausmaß von *** m²**, so wie dieses liegt und steht, samt allen Rechten und Pflichten, mit welchen die Verkäuferin das Kaufobjekt bisher besessen und benützt hat oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den beiderseits vereinbarten baren Kaufpreis von **€ *,--** (wörtlich), wobei der vereinbarte Kaufpreis anteilig nach den verkauften Miteigentumsanteilen an die Verkäuferin zu leisten ist.

II. Kaufpreiszahlung

Die Käufer verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, den gesamten vorvereinbarten Kaufpreis von **€ *,--** zuzüglich der Kontoführungsgebühr für das Treuhandkonto in der Höhe von **€ 50,00**, sohin den Gesamtbetrag von **€ ***** binnen 3 (drei) Wochen ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages abzugsfrei beim Schriftenverfasser Dr. Herbert Gradl, öffentlicher Notar in Perg, auf dessen Treuhandkonto bei der **Notartreuhandbank AG**, Bankleitzahl 31.500, Konto Nr. ...-04.036.018 (IBAN AT.. 3150 0403 6018), lautend auf „*KV HLV Hochgatterer - ****“ zu erlegen.

Dem Schriftenverfasser wird von sämtlichen Vertragsparteien der gemeinsame einseitig unwiderrufliche Treuhandauftrag erteilt, diesen nach Vorliegen:

- a) des einzigen Beschlusses über die grundbücherliche **Anmerkung der Rangordnung** für die beabsichtigte Veräußerung des Verkaufsobjektes
- a) einer rechtskräftig genehmigten Vermessungsurkunde sowie des rechtskräftigen Bauordnungsbescheides

bei unverändertem Grundbuchsstand samt den in der Zwischenzeit angereiften Zinsen abzüglich Bankspesen, an die Verkäuferin auf ein von dieser namhaft zu machendes Konto zu überweisen.

Die Regelung über die treuhändige Abwicklung dieses Rechtsgeschäftes wird in einer gesondert abgeschlossenen Treuhandvereinbarung zwischen Verkäuferin, Käufer und Schriftenverfasser getroffen.

Auf eine zwischenzeitige Verzinsung, Wertsicherung oder sonstige Sicherstellung des Kaufpreises wird ausdrücklich verzichtet.

Ab dem Tag des Zahlungsverzuges gelten 5 % Verzugszinsen jährlich vereinbart.

Die Verkäuferin ist jedoch berechtigt, von diesem Kaufvertrag unter Setzung einer Nachfrist von 7 (sieben) Tagen, durch einseitige mittels eingeschriebenen Briefes an die Käufer und den Schriftenverfasser gerichteter Erklärung – unter gleichzeitigem Vorbehalt ihrer Schadenersatzansprüche – zurückzutreten, sofern der vereinbarte Kaufpreis nicht zum Fälligkeitstermin bezahlt wurde.

III. Einverleibungsbewilligung

Die Käufer räumen sich wechselseitig hinsichtlich ihrer Hälfteanteile am Vertragsobjekt das grundbücherlich sicherzustellende **Belastungs- und Veräußerungsverbot** gem. § 364 c ABGB ein und nehmen diese Rechtseinräumung hiermit gegenseitig vertraglich an.

Die Käufer sind in Kenntnis darüber, dass eine grundbücherliche Sicherstellung des vorvereinbarten Belastungs- und Veräußerungsverbotes derzeit mangels einer in § 364 c ABGB genannten Angehörigenverhältnisses nicht möglich ist.

Zur Absicherung des vereinbarten Belastungs- und Veräußerungsverbotes räumen sich die Käufer hiermit wechselseitig hinsichtlich ihrer Hälfteanteile bei der Liegenschaft **EZ. 2250 Katastralgemeinde 43214 Perg** das grundbücherlich sicherzustellende **Vorkaufsrecht** im Sinne der §§ 1072 ff ABGB ein und nehmen diese Rechtseinräumung hiermit wechselseitig vertraglich zur Kenntnis und an.

Die Vertragsparteien erteilen nunmehr ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuch des BEZIRKSGERICHTES PERG bei der Liegenschaft **EZ. 2250 Katastralgemeinde 43214 Perg** nachstehende Grundbuchsamtshandlungen vorgenommen werden:

die lastenfreie **Abschreibung** des **Grundstückes** * vom Gutsbestand dieser Liegenschaft und hierfür die Eröffnung einer neuen Einlagezahl in der **Katastralgemeinde 43214 Perg** und hierauf

- die **Einverleibung des Eigentumsrechtes** je zur Hälfte für *** und ***;
- ob dem Hälfteanteil des *** und der ***, je die Einverleibung des wechselseitig vereinbarten **Vorkaufsrechtes** gemäß Punkt „III“ dieses Vertrages zugunsten des jeweils anderen Teils;
- unter Vorlage dieses Vertrages und einer amtlichen Heiratsurkunde, die Einverleibung der Beschränkung des Eigentumsrechtes des *** und der *** durch das vereinbart **Veräußerungs- und Belastungsverbot** gemäß Punkt „III“ dieses Vertrages zugunsten des jeweils anderen Teils.

IV. Übergabe und Übernahme

Die Übergabe und Übernahme des von den Käufern besichtigten Kaufobjektes mit Gefahr, Last und Zufall erfolgt an dem auf die Einzahlung des Kaufpreises am Treuhandkonto folgenden Tag und haben die Käufer ab diesem Tag sämtliche auf das Kaufobjekt entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben aller Art zur Zahlung zu übernehmen.

Die Vertragsparteien erklären in Kenntnis zu sein, dass dieser Kaufvertrag durch die planungsbehördliche Genehmigung der angeführten Vermessungsurkunde **auf-schiebend bedingt** ist.

V. Gewährleistung

Die Verkäuferin haftet weder für eine bestimmte Beschaffenheit, noch für ein bestimmtes Ausmaß oder eine bestimmte Eigenschaft des Kaufobjektes, wohl aber haftet sie dafür, dass

- das Kaufobjekt **geldlasten-** und **bestandfrei** ist, sowie dafür, dass das Kaufobjekt frei von bürgerlichen Lasten ist, so weit in diesem Vertrag keine anderen Vereinbarungen getroffen werden
- zum Übergabstichtag keine öffentlichen Abgaben sowie sonstige Aufwendungen aushaften und keine das Kaufobjekt betreffenden verwaltungsrechtlichen oder sonstige, den Käufern nicht bekannte gerichtliche oder außerge-

richtliche Verfahren welcher Art immer anhängig oder diesbezügliche Auflagen zu erfüllen sind

- sämtliche bislang zur Vorschreibung gelangten Aufschließungsbeiträge bezahlt sind
- das Kaufobjekt weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas verzeichnet ist – jedoch ein setzungsempfindlicher Untergrund vorhanden ist (geogenes Baugrundrisiko)
- das Kaufobjekt voll aufgeschlossen ist (Wasser-, Kanal- Sickerflächen sowie Leerverrohrung für das örtliche Strom- und ein allfälliges Datennetz vorhanden sind), sowie eine Anbindung an das öffentliche Gut (Straßennetz) hat und keine weiteren Infrastrukturkostenbeiträge anfallen
- es sich beim Kaufobjekt um Bauland handelt.

Die Verkäuferin erklärt, dass ihr keinerlei Ablagerungen oder Kontaminierungen auf dem Kaufobjekt bekannt sind.

Die Käufer erklären, das Kaufobjekt vor Vertragsunterfertigung besichtigt zu haben, sodass ihnen Ausmaß, Zustand und Beschaffenheit des Kaufobjektes sowie der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Perg bekannt sind.

Die Käufer erklären in Kenntnis folgender Belastungen zu sein:

```
***** C *****
1 a 978/2008
    DIENSTBARKEIT Duldung Fernwärmeleitung für Bioenergie Perg
    GmbH gem Gestattungs- und Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-24
    hins Gst 2730
    b 4886/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
    196
```

und wird diese Dienstbarkeit nach Maßgabe des aufrechten Bestandes zur Duldung mitübernommen.

Die Vertragsparteien verzichten auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Täuschung sowie jeden anderen Rechtsgrund.

VI. Bauverpflichtung

Die Käufer sind in Kenntnis, des Baulandsicherungsvertrages mit der Stadtgemeinde Perg vom 20.05.2022.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass im Falle eines Verstoßes gegen diese Bebaupflicht ein Kauf bzw. eine Weitervermittlung durch die Stadtgemeinde Perg zu den im Baulandsicherungsvertrag festgelegten Bedingungen möglich ist.

Die Verkäuferin überbindet daher hinsichtlich des kaufgegenständlichen Grundstückes sämtliche Rechte und Pflichten aus dem beiliegenden Vertrag (mit Ausnahme der Verpflichtung gemäß Punkt XIII. letzter Absatz des Baulandsicherungsvertrages) auf die Käufer und treten diese daher in sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Grundstückes vollinhaltlich ein.

1. Die Käufer übernehmen ausdrücklich die Verpflichtung innerhalb einer Frist von **spätestens 5 Jahren** ab der Rechtswirksamkeit der Umwidmung in Bauland Wohngebiet auf dem kaufgegenständlichen Grundstück zumindest ein **Ein-, Zwei oder Mehrfamilienhaus im Rohbau** gemäß den baubehördlichen Vorschriften und Punkt IV. des Baulandsicherungsvertrages zu errichten
2. Sollten die Käufer diese von ihnen sowohl für sich als auch für ihre Erben und Rechtsnachfolger unwiderruflich übernommenen Verpflichtung innerhalb der gesetzten Frist nicht nachkommen, so sind die Käufer in Kenntnis, dass seitens der Stadtgemeinde Perg das Vorkaufsrecht gemäß den Bestimmungen des Baulandsicherungsvertrages (Punkt VII.) ausgeübt werden kann
3. Eine (Weiter-) Veräußerung des Vertragsobjektes kann nur unter Vertragsbeitritt der Stadtgemeinde Perg erfolgen (Verkäufer – Käufer – Stadtgemeinde Perg).

Zur weiteren Absicherung dieser Bauverpflichtung vereinbaren die Vertragsparteien – im Sinne eines echten Vertrages zugunsten Dritter – der **Stadtgemeinde Perg** ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages das grundbücherlich sicherzustellende **Vorkaufsrecht** am gesamten Kaufobjekt einzuräumen.

Sobald die Bauverpflichtung erfüllt wurde, wird die Vorkaufsberechtigte auf Kosten der Käufer einer Löschung dieses Vorkaufsrechtes zustimmen.

Hinsichtlich sämtlicher Rechtseinräumungen erklärt die Verkäuferin die Vertragsannahme.

In Verdinglichung des vorvereinbarten Vorkaufsrechtes zugunsten der Stadtgemeinde Perg erteilen die Käufer hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass bei der für das Grundstück **2730/** neu zu eröffnenden Einlagezahl im Grundbuch der **Katastralgemeinde 43214 Perg**, das **Vorkaufsrecht gem. Pkt. VI.** dieses Vertrages zugunsten der **Stadtgemeinde Perg** einverleibt werden kann.

VII. Wertverhältnis

Beide Vertragsparteien erklären mit Unterfertigung dieses Vertrages, dass Kaufpreis und Kaufgegenstand als gleichwertig zu betrachten sind, Leistung und Gegenleistung ihren wirtschaftlichen Vorstellungen entsprechen.

VIII. Staatsbürgerschaft

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

IX. Kosten und Abgaben

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren aller Art sind von den Käufern zu tragen, über deren alleinigen Auftrag die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erfolgt.

Die Käufer verpflichten sich, innerhalb einer Woche nach Vorschreibung die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr auf das Konto des Schriftenverfassers bei der Notartreuhandbank IBAN **AT233150006604036000**, zu überweisen.

Die Parteien beauftragen den Schriftenverfasser unwiderruflich eine **Selbstberechnung** gemäß § 11 GrEStG innerhalb der Frist für die Vorlage der Abgabenerklärung vorzunehmen und die Grunderwerbsteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr an das zuständige Finanzamt abzuführen.

X. Sonstiges

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung, Speicherung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden Daten zum Zwecke deren Übermittlung an Gerichte und Behörden im Wege des

elektronischen Rechts- Urkunden- und Verwaltungsverkehrs im Einklang mit der DSGVO.

XI. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird in einem für die Käufer bestimmten Original errichtet, während die Verkäuferin eine einfache Fotokopie zu erhalten hat.

Perg, am

.....
HLV Hochgatterer
Liegenschaftsverwaltung GmbH *******

.....

