

Dr. Heinz Häupl

Rechtsanwalts GmbH

4865 Nußdorf, Stockwinkl 18, Tel: 07666/8300, Fax: DW -5, office@rechtsanwaltsymbh.at

Erfassungs-Nummer

Datum

- Abgabeanzeige** wurde gem. § 10 GrESTG
erstattet
- Selbstberechnung** wurde gem. § 11 GrESTG
durchgeführt. Die GrEST wird gem. § 13 GrESTG
abgeführt.

Dr. Heinz Häupl Rechtsanwalts GmbH

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

S&L Immobilien GmbH, FN 380654 k, 3500 Krems an der Donau, Südtiroler Platz 2/1, als
verkaufende Partei einerseits, sowie **Gemeinde Unterach am Attersee**, 4866 Unterach
am Attersee, Hauptstraße 9, als **kaufende Partei** andererseits

wie folgt:

1. Feststellungen, Eigentumsverhältnisse, Kaufgegenstand

- 1.1. Festgestellt wird zunächst, dass die verkaufende Partei grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft **Einlagezahl (EZ) 98 Grundbuch (GB) 50111 Unterach, Gerichtsbezirk Vöcklabruck** ist, zu deren Gutsbestand die Grundstücke Nr. .68, .69, 112, 114, 117 und 118 im grundbücherlichen Ausmaß von insgesamt 1.727 m² gehören.
- 1.2. Die gesamte Liegenschaft EZ 98, GB 50111 Unterach bildet den Gegenstand dieses Kaufvertrages und wird dieses in der Folge als „Kaufgegenstand“ bezeichnet. Sämtliche

Vertragsteile bestätigen, den Grundbuchsstand der von diesem Kaufvertrag betroffenen Liegenschaften bzw. Grundstücke eingesehen zu haben.

2. Kaufvereinbarung, aufschiebende Bedingung

- 2.1. Die S&L Immobilien GmbH, in der Folge als „verkaufende Partei“ bezeichnet, verkauft und übergibt an die Gemeinde Unterach am Attersee, in der Folge „kaufende Partei“ genannt, und die Letztere kauft und übernimmt von der erstgenannten Partei den im Punkt 1. dieses Vertrages genau beschriebenen Kaufgegenstand.
- 2.2. Der Rechtsübergang erfolgt in den bestehenden Grenzen, im derzeitigen Kulturzustand, mit allem tatsächlichen und rechtlichen Grundzubehör, so wie der Vertragsgegenstand derzeit liegt und steht, demnach so, wie die verkaufende Partei ihn bisher selbst besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war.
- 2.3. Dieser Kaufvertrag ist in seiner Rechtswirksamkeit aufschiebend bedingt durch die aufsichtsbehördliche Genehmigung durch das Land Oberösterreich.

3. Kaufpreis, Kaufpreisrichtung, Treuhandchaft

- 3.1. Der Kaufpreis für den Vertragsgegenstand beträgt EUR 4.600.000,00 (in Worten: vier Millionen sechshunderttausend Euro).
- 3.2. Der vereinbarte Kaufpreis ist von der kaufenden Partei binnen 2 Wochen ab Vorliegen der aufsichtsbehördlicher Genehmigung auf das von der Treuhänderin zur Abwicklung dieses Kaufvertrages eingerichtete Treuhandkonto bei der Raiffeisenbank Attersee-Süd, IBAN: AT67 3436 3359 0003 4322, BIC: RZOOAT2L363 zu überweisen.
- 3.3. Die Schriftenverfasserin und Treuhänderin wird von beiden Vertragsparteien – einseitig unwiderruflich – beauftragt, angewiesen und ermächtigt, den Kaufpreiserlag einschließlich Zinsenzuwachs, jedoch abzüglich KESt und Bankspesen, an die verkaufende Partei weiterzuleiten, wenn das Eigentum der kaufenden Partei im vereinbarten Lastenstand im Grundbuch einverleibt ist.
- 3.4. Für den Fall, dass dieser Kaufvertrag nicht rechtswirksam wird oder die Einverleibung des Eigentumsrechtes der kaufenden Partei im vereinbarten Lastenstand nicht möglich sein sollte, wird die Treuhänderin – einseitig unwiderruflich – beauftragt, ermächtigt und angewiesen, den Treuhanderlag zuzüglich angereifter Zinsen jedoch abzüglich KESt und Bankspesen an die kaufende Partei wieder auszufolgen bzw. rückzuüberweisen.
- 3.5. Die verkaufende Partei verzichtet ausdrücklich auf eine Verzinsung sowie auf irgendeine sonstige vertragliche Sicherstellung oder Wertsicherung des Kaufpreises bis zum Tag der Fälligkeit.
- 3.6. Sofern für die Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes der Kaufpreis zur Gänze oder teilweise an Kreditinstitute, Bausparkassen oder sonstige Berechtigte vor Vorliegen einer Löschungsquittung ausgezahlt werden muss, stimmen die Vertragsparteien dieser Vorgangsweise ausdrücklich zu, sofern eine schriftliche Bestätigung (Brief, Fax, Email) des jeweils Berechtigten beim Treuhänder vorliegt, wonach sich der Berechtigte

verpflichtet, die Lösungsquittung nach Begleichung der offenen Forderung an den Treuhänder zu übermitteln.

4. Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr - Selbstberechnung

4.1. Die kaufende Partei hat

a. eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 %, das sind	EUR	161.000,00
b. eine Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 %, das sind	EUR	50.600,00
c. Bankspesen des Treuhandkontos in Höhe von	EUR	200,00
gesamt somit	EUR	211.800,00

zu bezahlen.

4.2. Die kaufende Partei beauftragt und ermächtigt die Schriftenverfasserin zur Selbstberechnung von Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr für das vertragsgegenständliche Kaufgeschäft. Der hierfür oben errechnete Betrag von EUR 211.800,00 ist daher von der kaufenden Partei gesondert binnen 4 Wochen ab Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung auf das Grunderwerbsteuerkonto der Schriftenverfasserin bei der Raiffeisenbank Attersee-Süd mit dem Sitz in Nußdorf, IBAN AT62 3436 3899 0003 4322, BIC: RZOOAT2L363, unter Angabe des Zahlungszweckes „Abgaben zum KV S&L/Gemeinde Unterach“ zu überweisen.

4.3. Gleichzeitig wird die Schriftenverfasserin beauftragt, ermächtigt und angewiesen, die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr bei Fälligkeit an das Grundbuchgericht bzw. an das Finanzamt zu bezahlen. Die kaufende Partei verpflichtet sich der Schriftenverfasserin gegenüber, eine allfällige Nachforderung auf die Grunderwerbsteuer bzw. Eintragungsgebühr zu bezahlen.

5. Übergabe, Übernahme, Besitz- und Gefahrenübergang

5.1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss der kaufenden Partei erfolgt am Tag der Einverleibung des Eigentumsrechtes der kaufenden Partei im Grundbuch.

5.2. Dieser Tag gilt als Stichtag für den Übergang aller Besitzvorteile, aber auch als Stichtag für den Übergang von Last, Zufall und Gefahr; mit gleichem Tag gehen alle mit dem Besitz und Eigentum des vertragsgegenständlichen Grundstückes verbundenen öffentlichen Abgaben und Steuern an die kaufende Partei über.

6. Gewährleistung, Zusagen

6.1. Das Kaufobjekt ist der kaufenden Partei aus eigener Wahrnehmung bekannt; es wurde von ihr besichtigt und nicht beanstandet, sodass sie es im derzeitigen, ihr bekannten Zustand übernimmt.

6.2. Wohl aber haftet die verkaufende Partei dafür, dass das Kaufobjekt vollkommen lastenfrei in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht. Insbesondere hinsichtlich des

Pfandrechtes CLNR 7 zugunsten der Volksbank Krems-Zwettl Aktiengesellschaft hat die verkaufende Partei eine Löschungserklärung zu erwirken.

6.3. Weiters haftet die verkaufende Partei dafür, dass

6.3.1. keinerlei eingeleitete verwaltungsbehördliche Verfahren oder bescheidmäßig bereits verfügte öffentlich-rechtliche Beschränkungen oder Belastungen in Ansehung des Kaufgegenstandes vorliegen, ebenso wenig angekündigte oder bereits anhängige Rechtsstreitigkeiten,

6.3.2. hinsichtlich des Vertragsobjektes keine Bestandrechte oder bestandrechtsähnliche Rechtsverhältnisse bestehen und dass am Kaufobjekt auch niemandem irgendwelche sonstige außerbücherliche Rechte zustehen, ausgenommen davon sind allfällige Rechte im Zusammenhang mit Stromleitungen, Kabelfernsehen und Verkabelungen der Post- und Telegraphendirektion bzw. Leitungsverlegungen im Zusammenhang mit der Wasserversorgung bzw. Abwässerentsorgung der Vertragsliegenschaft,

6.3.3. hinsichtlich des Kaufobjektes bis zum Übergabstag keine Rückstände an öffentlichen Gebühren und Steuern aushaften; die verkaufende Partei wird die kaufende Partei diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten,

7. Erklärung nach dem OÖ Grundverkehrsgesetz

7.1. Die kaufende Partei erklärt an Eides Statt, Angehörige eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union und somit nicht Ausländer im Sinne der Begriffsbestimmungen des § 2 Abs. 4 des Grundverkehrsgesetzes idGF, zu sein.

7.2. Beim Kaufgegenstand handelt es sich bei den Grundstücken .69, 112 und 114 um Grundstücke mit der Widmung Bauland-Sonderwidmung Tourismus und bei den Grundstücken .68, 117 und 118 um Grundstücke mit der Widmung Bauland Kerngebiet, welche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes gelegen sind und schon während der letzten 5 Jahre zu Freizeitwohnsitzzwecken bzw. touristisch genutzt wurden, sodass die vertragsgegenständlichen Rechtserwerbe nach den Bestimmungen des OÖ. Grundverkehrsgesetzes idGF genehmigungsfrei zulässig sind. Den Unterzeichneten sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994 idGF sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt.

8. Anmerkung der Rangordnung

8.1. Zur Sicherung des Grundbuchsranes verpflichtet sich die verkaufende Partei der kaufenden Partei gegenüber, gleichzeitig mit Unterfertigung dieses Kaufvertrages auch eine Rangordnungserklärung für die beabsichtigte Veräußerung in Ansehung des kaufgegenständlichen Grundstückes in beglaubigter Form zu unterfertigen und nötigenfalls zu verlängern.

8.2. Die einzige Ausfertigung des vom zuständigen Grundbuchsgericht hierüber zu erlassenden Beschlusses ist der Vertragsverfasserin zu eigenen Händen zuzustellen.

9. Kosten, Gebühren und Abgaben

- 9.1. Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren einschließlich der vorzuschreibenden Grunderwerbsteuer, der gerichtlichen Eintragungsgebühr sowie der mit der Einholung aller Genehmigungen erforderlichen Verwaltungsabgaben trägt die kaufende Partei alleine, welche auch den Auftrag an die Vertragsverfasserin erteilt hat.
- 9.2. Die Kosten einer allfälligen Lastenfreistellung trägt die verkaufende Partei alleine.

10. Vollmacht

- 10.1. Die Vertragsteile bevollmächtigen mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages die Dr. Heinz Häupl Rechtsanwalts GmbH, FN 385542z, 4865 Nußdorf am Attersee, Stockwinkl 18.
- 10.2. Mit Unterfertigung dieses Vertrages wird die bestellte Vertragsrichterin von den Vertragsteilen bevollmächtigt, beauftragt und ermächtigt, alles zur Verbücherung dieses Kaufvertrages Erforderliche vorzukehren, alle nötigen behördlichen Genehmigungen einzuholen, die Vertragsteile in allen behördlichen Verfahren zu vertreten, notwendige Abänderungen, Nachträge und Ergänzungen dieses Rechtsgeschäftes vorzunehmen und beglaubigt ausdrücklich im Sinne und in Form einer Selbstkontraktion im Namen aller Vertragsteile zu unterfertigen, zweckdienliche Erklärungen aller Art, auch Erklärungen nach den grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen und sonstiger verwaltungsrechtlicher Bestimmungen sowie Aufsandungserklärungen im Sinne der Bestimmungen des Grundbuchgesetzes 1955 abzugeben, Grundbuchgesuche aller Art einzubringen und zu unterfertigen, auch wenn diese nicht zum Vorteil eines der Vertragsteile gereichen, insbesondere auch Grundbuchgesuche auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung.
- 10.3. Die Bevollmächtigte ist insbesondere auch berechtigt, Schriftstücke und Zustellungen aller Art in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel zu erheben und Rechtsmittelverzichtserklärungen für sämtliche Vertragsparteien abzugeben.
- 10.4. Die gegenständliche Vollmacht erlischt nicht bei Untergang einer Vertragspartei.
- 10.5. Sollten zur Verbücherung dieses Kaufvertrages noch weitere persönlich abzugebende Erklärungen notwendig sein, so verpflichten sich die Parteien, diese Erklärungen auf erstes Anfordern unverzüglich abzugeben und allenfalls noch notwendige Urkunden in grundbuchsfähiger Form zu fertigen.

11. Einverleibungsklausel, Aufsandungserklärung

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass - auch über einseitiges Einschreiten einer von ihnen -

aufgrund dieses Vertrages sowie aufgrund allfälliger verwaltungsrechtlicher Vorbewilligungen im Grundbuch 50111 Unterach, Gerichtsbezirk Vöcklabruck, die nachstehenden Grundbucheintragen vorgenommen werden können:

in EZ 98

Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Gemeinde Unterach am Attersee

12. Nebenabreden

- 12.1. Änderungen dieses Vertrages sowie das Abgehen vom Schriftformerfordernis selbst bedürfen zu ihrer Rechtsverbindlichkeit der Schriftform.
- 12.2. Für das Rechtsverhältnis zwischen den Vertragsteilen soll nur dieser schriftlich ausgefertigte Vertrag maßgeblich sein. Alle anders lautenden mündlichen Nebenabreden verlieren mit Unterfertigung dieses Vertrages ihre Verbindlichkeit.
- 12.3. Die Vertragsparteien wurden vom Vertragsverfasser über die Bestimmungen der §§ 69 ff Versicherungsvertragsgesetz bezüglich der liegenschaftsbezogenen Versicherungsverträge informiert.
- 12.4. Beide Vertragsteile stellen übereinstimmend fest, für ihre eigenen Leistungen eine den tatsächlichen Wertverhältnissen entsprechende Gegenleistung zu erhalten, sodass eine Anfechtung dieses Vertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht stattzufinden haben wird.
- 12.5. Die mit diesem Kaufvertrag übernommenen Rechte und Pflichten gehen beidseits auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über.
- 12.6. Dieser Vertrag wird in einer einzigen, grundbuchs-fähig unterzeichneten Ausfertigung errichtet, welche nach grundbücherlicher Durchführung für die kaufende Partei bestimmt ist.
- 12.7. Dieser Vertrag wurde gemäß § 106 OÖ. Gemeindeordnung vom Gemeinderat der Gemeinde Unterach am Attersee in der Sitzung vom 26.09.2019 unter Tagesordnungspunkt 11 beschlossen und bedarf der aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

Nußdorf, am 18.11.2019



im Vollmachtsnamen für die
S & L Immobilien GmbH

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Mag. Thomas Steinhuber, öff. Notar, Mondsee

Beurkundungsregisterzahl: 2476/2019

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn **Othmar Seidl**, geboren am 07.07.1964 (siebenten Juli neunzehnhundertvierundsechzig), Kirchengasse 12, 3552 Stratzing, und der Zeichnung der **Gemeinde Unterach am Attersee** Unterach am Attersee, durch Herrn **Georg Baumann**, geboren am 08.07.1971 (achten Juli neunzehnhunderteinundsiebzig), Menerweg 6, 4866 Unterach am Attersee, als Bürgermeister wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Mondsee, am 18.11.2019 (achtzehnten November zweitausendneunzehn).



Dr. Gisela Bartosch
Dr. Gisela Bartosch
als Substitutin des öff. Notars
Mag. Thomas Steinhuber
mit dem Amtssitz in Mondsee