

N | P | Z

RECHTSANWÄLTE  
VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN

/DL 4.doc Marktg3/GebeJo-1

**DIE SELBSTBERECHNUNG DER  
GRUNDERWERBSTEUER  
WURDE GEM. § 11 GRESTG UNTER  
ERF.NR. 10-185.133/2019  
VORGENOMMEN UND WIRD  
GEMÄSS § 13 GRESTG ABGEFÜHRT.  
NITSCH PAJOR ZÖLLNER  
RECHTSANWÄLTE OG, 29.05.19 R**

MAG. THOMAS NITSCH  
DR. SACHA PAJOR  
DR. PHILIPP ZÖLLNER, BSc  
MAG. STEPHANIE ZÖLLNER  
Rechtsanwaltsanwärtin  
A-2340 Mödling  
Hauptstraße 48  
Tel.: 02236 / 22 167, 23 239  
Fax: 02236 / 46 404 - 31  
kanzlei@npz-recht.at  
www.npz-recht.at

Die nachstehenden Parteien, und zwar

1)

a) Herr

Johannes **GEBESHUBER**, geb. 28.04.1968, SVNr. 4064  
2352 Gumpoldskirchen, Schrankenplatz 4

als Verkäuferseite einerseits

und

2)

Marktgemeinde Gumpoldskirchen  
2352 Gumpoldskirchen, Schrankenplatz 1

als Käuferseite, als auch Vorkaufs- und Wiederkaufsberechtigte andererseits

schließen am heutigen Tage nachstehenden

## KAUFVERTRAG:

Nitsch Pajor Zöllner Rechtsanwälte OG

Bankverbindung: Raiffeisen Regionalbank Mödling | IBAN: AT25 3225 0000 0070 1342 | BIC: RLNWATWWGTD  
UID Nr. ATU71249437 | FN 453185 z | RA-Code: P210221 | Mitglieder der Treuhand-Revision der NÖ RAK

I.

Darstellung der Rechtsverhältnisse:

Die **Verkäuferseite** ist aufgrund des Kaufvertrags vom 10.12.2007 zur Gänze grundbücherliche Liegenschaftseigentümer der EZ 2222, Grundbuch 16110 Gumpoldskirchen, Gerichtsbezirk Mödling, mit den Grundstücks Nr. 264/2 Gärten (Gärten) und .398 Bauf. (Gebäude), Bauf. (Gebäudenebenflächen), im Gesamtausmaß von 4231 m<sup>2</sup> und der Liegenschaftsadresse Jubiläumsstraße 43.

Dem Kaufvertrag liegt nachstehender Grundbuchsstand zugrunde:

KATASTRALGEMEINDE 16110 Gumpoldskirchen EINLAGEZAHL 2222  
BEZIRKSGERICHT Mödling  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3530/2015  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
264/2 Gärten(10) 603  
.398 GST-Fläche 3628  
Bauf.(10) 3023  
Bauf.(20) 605 Jubiläumsstraße 43  
GESAMTFLÄCHE 4231  
Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) \*  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 1942/2010 Denkmalschutz hins. Gst .398 "Winzergenossenschaft"  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Johannes Gebeshuber  
GEB: 1968-04-28 ADR: Schrankenpl. 4, Gumpoldskirchen 2352  
e 1524/2008 Kaufvertrag 2007-12-10 Eigentumsrecht  
f 1524/2008 Vorkaufsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
6 a 1524/2008  
VORKAUFRECHT bis 2022-12-31  
gem Pkt VIII des Kaufvertrages 2007-12-10 zugunsten  
Marktgemeinde Gumpoldskirchen  
7 a 1524/2008  
WIEDERKAUFRECHT bis 2022-12-31  
gem Pkt IX des Kaufvertrages 2007-12-10 zugunsten  
Marktgemeinde Gumpoldskirchen  
8 a 1778/2008 Pfandurkunde 2008-03-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 225.420,--  
zugunsten Raiffeisenkasse Guntramsdorf registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
b 1034/2013 Kautionsband  
9 a 1742/2010 Pfandurkunde 2010-03-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.000,--  
für Raiffeisenkasse Guntramsdorf registrierte

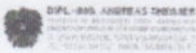
- Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 99100k)
- b 1034/2013 Kautionsband
- 10 a 9286/2010 Pfandurkunde 2010-10-29  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 143.000,--  
 für HYPO NOE Landesbank AG (FN 286087t)
- b 9286/2010 Kautionsband
- c 9286/2010 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZZ 2042 3247  
 3259 3310 279
- d 774/2011 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE  
 EZZ 610 624 670 1060 1095 je GB 04023 Pfaffstätten  
 (BG Baden)
- 11 gelöscht
- \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

**Vertragsgegenständlich ist ausschließlich ein Teil des Grundstückes 264/2 im Ausmaß von 500 m<sup>2</sup>, welches als Grundstück Nr. 264/2 im Teilungsplan Dipl. Ing. Andres Theimer mit der GZ 4479 A vom 28.02.2019 ersichtlich ist wie nachstehend:**

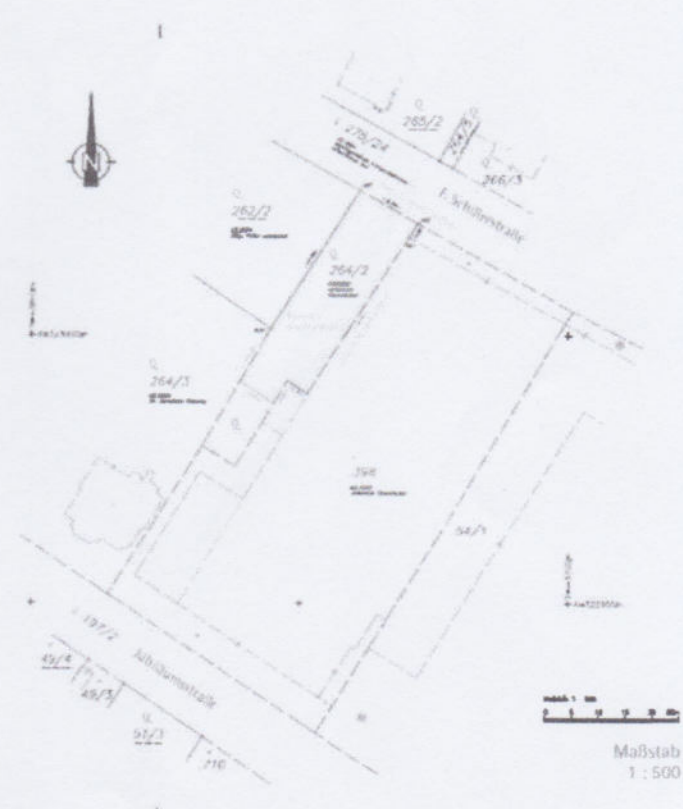
**Teilungsentwurf A**

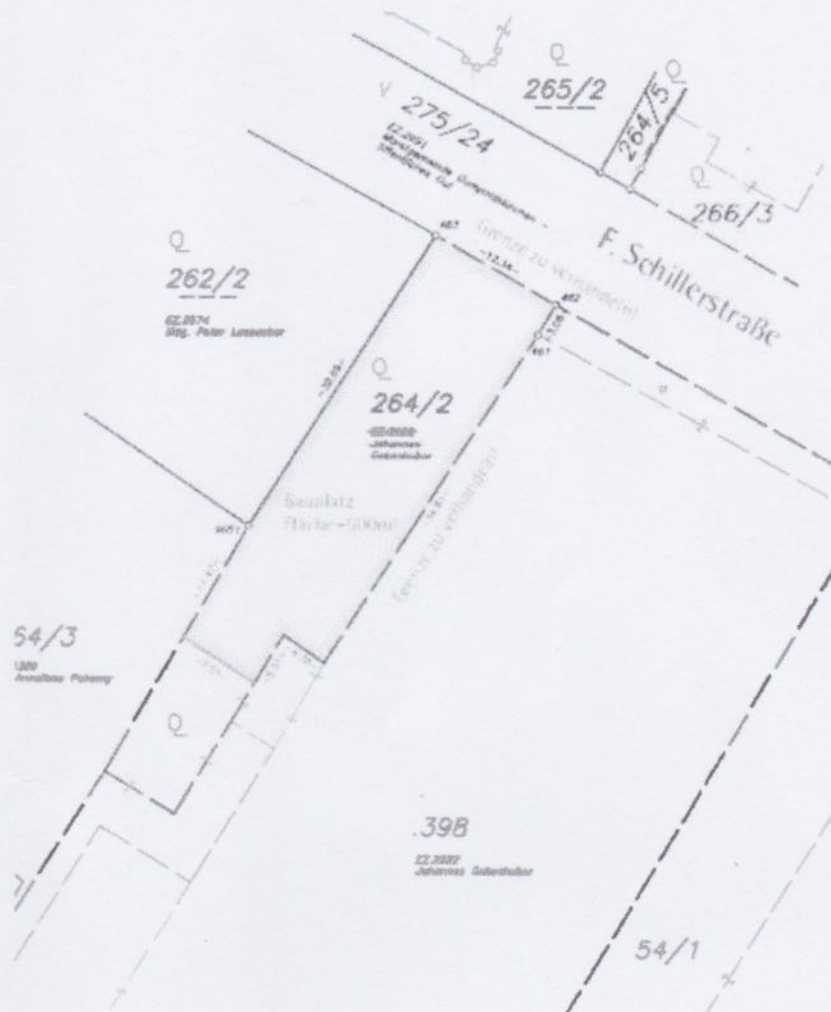
Kat.Gem. Gumpoldskirchen 16110

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung des Verfassers. Die Haftung für die Richtigkeit der Angaben ist ausgeschlossen. Der Entwurf ist ein Angebot und kann ohne weiteres zurückgenommen werden. Die Haftung für die Richtigkeit der Angaben ist ausgeschlossen. Der Entwurf ist ein Angebot und kann ohne weiteres zurückgenommen werden.



**DIPL.-ING. ANDREAS THEIMER**  
 GZ 4479 A  
 Baden, am 28.02.2019





II.

Willenseinigung der Parteien/Kaufpreis:

Die **Verkäuferseite**, Johannes **GEBESHUBER**, geb. 28.04.1968, verkauft und übergibt hiermit und die **Käuferseite**, die **Marktgemeinde Gumpoldskirchen**, kauft und übernimmt hiermit die unter Punkt I. definierten Liegenschaftsanteile samt allem rechtlichen und tatsächlichem Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, so wie die **Verkäuferseite** diese besessen und benützt hat und zu besitzen und zu benützen berechtigt war,

um den hiermit einvernehmlich vereinbarten und für angemessen erachteten Gesamtkaufpreis in der Höhe von

**€ 250.000,00**

(in Worten Euro zweihundertfünfzigtausend)

Dieser Kaufpreis versteht sich für das von Schuldlasten, welcher Art auch immer, freie somit unbelastete, Vertragsobjekt. Die **Käuferseite** kauft absolut **geldlastenfrei**.

Es liegt ein Verkehrswertgutachten der gerichtlich beeideten Sachverständigen Alexandra Muck vor und sind beide Parteien in Kenntnis Desselbigen.

### III.

#### grundbücherliche Belastungen:

Einvernehmlich festgehalten wird, dass im Lastenblatt folgende Belastungen intabuliert sind:

- 6 a 1524/2008  
VORKAUFRECHT bis 2022-12-31  
gem Pkt VIII des Kaufvertrages 2007-12-10 zugunsten  
Marktgemeinde Gumpoldskirchen
- 7 a 1524/2008  
WIEDERKAUFRECHT bis 2022-12-31  
gem Pkt IX des Kaufvertrages 2007-12-10 zugunsten  
Marktgemeinde Gumpoldskirchen
- 8 a 1778/2008 Pfandurkunde 2008-03-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 225.420,--  
zugunsten Raiffeisenkasse Guntramsdorf registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
b 1034/2013 Kautionsband
- 9 a 1742/2010 Pfandurkunde 2010-03-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.000,--  
für Raiffeisenkasse Guntramsdorf registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 99100k)  
b 1034/2013 Kautionsband
- 10 a 9286/2010 Pfandurkunde 2010-10-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 143.000,--  
für HYPO NOE Landesbank AG (FN 286087t)  
b 9286/2010 Kautionsband

c 9286/2010 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZZ 2042 3247  
3259 3310 279  
d 774/2011 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE  
EZZ 610 624 670 1060 1095 je GB 04023 Pfaffstätten  
(BG Baden)

Diese intabulierten Belastungen (Dienstbarkeiten, Pfandrechte) werden von der **Käuferseite nicht** übernommen bzw. mitübertragen.

Die **Käuferseite** als Vorkaufs- bzw. Wiederkaufsberechtigte stimmt ausdrücklich diesem Vertrag zu.

Die Vertragserrichterin wird ausdrücklich von der **Verkäuferseite** beauftragt, für die intabulierten Pfandrechte **C-LNr. 8 bis 10** jeweils eine Zustimmungserklärung (Teillöschungserklärung) seitens der Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (vormals Raiffeisenkasse Guntramsdorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung) sowie der HYPO NOE Landesbank AG zu erwirken.

#### IV.

##### Fälligkeit und Berichtigung des Kaufpreises:

a)

Die Vertragsteile bestellen einseitig und unwiderruflich die Nitsch Pajor Zöllner Rechtsanwälte OG, Hauptstraße 48, 2340 Mödling, zur Treuhänderin.

b)

Es verpflichtet sich die **Käuferseite** den Kaufpreis von **€ 250.000,00** innerhalb von 14 Tagen nach Kaufvertragsunterfertigung an die Treuhänderin Nitsch Pajor Zöllner Rechtsanwälte OG auf deren Treuhandkonto bei der Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen, **IBAN: AT95 3225 0685 0070 1342, BIC: RLNWATWWGTD**, so zur Anweisung zu bringen, dass der Kaufpreis innerhalb von 14 Tagen nach der Kaufvertragsunterfertigung dem obigen Treuhandkonto gutgebucht ist.

Die **Käuferseite** verpflichtet sich ebenfalls binnen 14 Tagen nach Kaufvertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % € 8.750,00  
und die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % € 2.750,00  
des Gesamtkaufpreises von € 250.000,00 insgesamt sohin € 11.500,00  
auf das eigens hierfür eröffnete Treuhandkonto „Steuern und Gebühren“,  
**IBAN: AT77 3225 0010 0070 1342, BIC: RLNWATWWGTD**, ebenfalls bei der **Raiffei-  
sen Regionalbank Mödling eGen.**, zur Überweisung zu bringen.

Für den Fall, dass die **Käuferseite** mit der Bezahlung des Kaufpreises samt Nebengebühren laut Pkt. IV. b) dieses Kaufvertrages länger als 14 Tage in Verzug geraten sollte, ist die **Verkäuferseite** berechtigt, unter Setzung einer einwöchigen Nachfrist, mittels eingeschriebenen Briefes, adressiert an die VertragserrichterIn, von gegenständlichem Kaufvertrag zurückzutreten. Diesfalls sind sämtliche aufgelaufenen Kosten und Gebühren von der **Käuferseite** zu bezahlen.

Weiters werden 4 % Verzugszinsen p.a. vereinbart.

c)

Der Kaufpreis ist durch die Treuhänderin an die **Verkäuferseite** nach Bekanntgabe einer geeigneten Kontoverbindung sowie nach Erfüllung der nachfolgenden kumulativen Voraussetzungen zur Zahlung fällig:

1. Vorliegen einer grundbuchsfähigen Kaufvertragsurkunde mit Unterfertigung der Kaufvertragsparteien samt notarieller Beglaubigung ihrer Unterschriften bei der Treuhänderin Nitsch Pajor Zöllner Rechtsanwälte OG.
2. Vorliegen einer absicherungsrelevanten **Veräußerungsrangordnung** bei der Treuhänderin Nitsch Pajor Zöllner Rechtsanwälte OG (wird beim Kaufvertragserrichtungstermin bei der Treuhänderin Nitsch Pajor Zöllner Rechtsanwälte OG von der **Verkäuferseite** unterfertigt).

3. Vorliegen einer grundbuchsfähigen **Zustimmungserklärung** (bzw. Teillöschungserklärung) der Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (vormals Raiffeisenkasse Guntramsdorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung) (**C-LNr. 8 und 9**).
4. Vorliegen einer grundbuchsfähigen **Zustimmungserklärung** (bzw. Teillöschungserklärung) der HYPO NOE Landesbank AG (**C-LNr. 10**).
5. Eintragung des Eigentumsrechtes der **Käuferseite** in das Grundbuch.

Die auf dem Treuhandkonto angereifte Verzinsung steht der **Verkäuferseite** zu; die Kontoführungskosten, wie sie seitens der Bank verrechnet werden, werden von der **Verkäuferseite** getragen, sodass zur Auszahlung an die **Verkäuferseite** das tatsächlich bei Schließung des Kontos aufscheinende Guthaben bei Beendigung der Treuhandschaft gelangt.

d)

Die VertragserrichterIn wird ausdrücklich ermächtigt, die derzeit bestehende Forderung der **Käuferseite** gegenüber der **Verkäuferseite** aus dem Titel „Hausbesitzerabgaben“ in der Höhe von **€ 16.135,00** (in Worten: Euro sechzehntausendeinhundertundfünfunddreißig) aus dem erliegenden Treuhandbetrag in Abzug zu bringen und an die Käuferseite auszubezahlen.

V.

Übergabe:

In den Besitz und Genuss des Kaufobjektes mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör tritt die **Käuferseite** – bzw. erfolgt die Übergabe – am

Tage der Vertragserrichtung.