

Gründerwertsteuerselbstberechnung  
RA Dr. Herbert Hochegger RA-Code 10318  
1040 Wien, Brucknerstraße 415  
ERFASSUNGSNUMMER  
10-209.672/2008



## KAUFVERTRAG

- 15 24 / 08

abgeschlossen zwischen

1. Marktgemeinde Gumpoldskirchen, 2352 Gumpoldskirchen, Schrankenplatz 1,  
im folgenden „Verkäuferin“ genannt  
einerseits und
2. Johannes Gebeshuber, 2352 Gumpoldskirchen, Schrankenplatz 4,  
im folgenden „Käufer“ genannt  
andererseits

wie folgt:

### I. Kaufobjekt

Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin der nachstehend angeführten Liegenschaft:

GRUNDBUCH 16110 Gumpoldskirchen EINLAGEZAHL 2222  
BEZIRKSGERICHT Mödling  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1125/1995  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
264/2 Baufl. (begrünt) 603  
.398 GST-Fläche 3628  
Baufl. (Gebäude) 3023  
Baufl. (befestigt) 605 Jubiläumsstraße 43  
GESAMTFLÄCHE 4231  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Marktgemeinde Gumpoldskirchen  
ADR: Schrankenpl. 1 Gumpoldskirchen 2352  
d 1125/1995 IM RANG 841/1994 Kaufvertrag 1993-12-17 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
5 gelöscht  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

Kaufobjekt ist die angeführte Liegenschaft, Baufläche, im Gesamtausmaß von 4.231 m<sup>2</sup> mitsamt den darauf errichteten Gebäuden Traubenübernahms- und Pressstelle, bestehend aus Traubenübernahme, Presshaus, Rotweintankraum, Lagerraum (in weiterer Folge kurz: „Presshaus“) und „Luegerkeller“, beide Jubiläumsstraße 43, 2352 Gumpoldskirchen.

Ein Plan der auf der Liegenschaft befindlichen Gebäuden ist diesem Kaufvertrag als integrierender Bestandteil, Anlage .A, angeschlossen.

## **II. Kaufabrede**

Die Verkäuferin verkauft und übergibt das in Punkt I nähere bezeichnete Kaufobjekt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt dieses mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör sowie mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin dieses besessen und benützt hat oder zu besitzen und benützen berechtigt war.

## **III. Kaufpreis**

Als Kaufpreis wird ein Betrag von € 270.000,00 (in Worten: Euro zweihundertsiebzigtausend) vereinbart und von den Vertragsparteien als angemessen anerkannt.

Der Kaufpreis ist vom Käufer binnen vier Wochen nach Vertragsunterfertigung und Übersendung eines grundbücherlichen Rangordnungsbeschlusses für den beabsichtigten Verkauf an den Rechtsvertreter des Käufers, Dr. Peter Döllner, Rechtsanwalt, 1040 Wien, Brucknerstraße 4/5, auf das Bankkonto der Verkäuferin bei der Raika Guntramsdorf, Konto Nr. 420018, BLZ 32250, zur überweisen. Bei Nichteinhalten der Zahlungsfrist sind Verzugszinsen im Ausmaß von 12 % per anno für den aushaftenden Betrag zur Zahlung fällig.

## **IV. Übergabe**

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit Unterzeichnung des Kaufvertrages. Mit diesem Tag gehen Gefahr, Schaden und Zufall, Nutzen und Lasten auf den Käufer über. Der Käufer hat ab diesem Zeitpunkt sämtliche öffentlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, die

mit dem Besitz des Kaufobjektes verbunden sind zu erfüllen, und die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten (Verrechnungstichtag).

Spätestens 30 Tage nach Übergabe des Kaufobjektes sind sämtliche Verwaltungsunterlagen des Kaufobjektes, insbesondere Versicherungspolizzen, an die Käuferin zu übergeben.

#### V. Gewährleistung

Der Käufer erklärt, das Kaufobjekt eingehend besichtigt zu haben und dessen Zustand zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung zu kennen. Die Verkäuferin haftet dafür, dass das Kaufobjekt mit Ausnahme der nachstehend angeführten Belastungen, frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie frei von Besitz- und Benützungrechten Dritter an den Käufer übergeht. Sie haftet jedoch nicht für ein bestimmtes Ausmaß des Kaufobjektes.

Der Zustand des Kaufobjektes zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung wird von den Vertragsparteien gemäß der diesem Kaufvertrag als integrierender Bestandteil zugrundeliegenden Zustandsfeststellung des DI Josef Gebeshuber vom 31.10.2005, einvernehmlich festgestellt.

Einvernehmlich festgehalten werden nachstehende außerbürgerliche Belastungen des Kaufobjektes:

1. Unentgeltliches Benützungsrecht der Gumpoldskirchner Winzergenossenschaft reg. Gen.m.b.H. am „Presshaus“ gemäß Pkt. VII des Kaufvertrages vom 17.12.1993, abgeschlossen zwischen der Gumpoldskirchner Winzergenossenschaft reg.Gen.m.b.H. und der Marktgemeinde Gumpoldskirchen. Einvernehmlich festgehalten wird, dass das in Punkt VII. 2. Absatz des Kaufvertrages vom 07.12.1993 der Gumpoldskirchner Winzergenossenschaft eingeräumte Benützungsrecht erloschen ist und durch einen zwischen der Marktgemeinde Gumpoldskirchen und der Winzergenossenschaft Gumpoldskirchen abgeschlossenen Bittleihevertrag vom 19.06.2001 ersetzt wurde.

2. Bittleihevertrag vom 19.06.2001, abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Gumpoldskirchen und der Winzergenossenschaft Gumpoldskirchen über die prekaristische Nutzung von Räumlichkeiten im Gebäude „Luegerkeller“.
3. Mietvertrag vom 19.06.2001, abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Gumpoldskirchen und der Winzergenossenschaft Gumpoldskirchen reg.Gen.m.b.H. über den gesamten Keller des Gebäudes „Luegerkeller“.

Die Verkäuferin verpflichtet sich und haftet dafür, dass das Kaufobjekt, abgesehen von den vorgenannten Belastungen, frei von anderen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten oder Besitz- und Benützungsberechtigungen Dritter ist und hat das Kaufobjekt frei von solchen Lasten an den Käufer zu übergeben.

Die Verkäuferin haftet dafür, dass keine den Vertragsgegenstand betreffenden Versicherungsprämien, Steuern oder sonstige öffentliche oder privatrechtliche Verpflichtungen oder Abgaben, die mit dem Besitz des Kaufobjektes verbunden sind, zum Übergabestichtag unberichtigt aushaften. Die Verkäuferin hält den Käufer für alle öffentlichen und privatrechtlichen Verpflichtungen, die mit dem Besitz des Kaufobjektes verbunden sind und die vor dem Übergabestichtag entstanden sind, schad- und klaglos.

Die Verkäuferin haftet ferner dafür, dass alle für die Errichtung und Benützung des Kaufobjektes erforderlichen Bau- und Benützungsbewilligungen aufrecht sind und/oder erteilt wurden, das Gebäude diesen Bewilligungen entsprechend errichtet ist, sowie alle in diesen Bewilligungen erteilten Auflagen zur Gänze erfüllt sind.

#### **VI. Vertragsübernahmen**

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, die unter Pkt V. 1. und Pkt V. 3 angeführten Vereinbarungen mit der Gumpoldskirchner Winzergenossenschaft zu übernehmen, sowie, zugunsten der Gumpoldskirchner Winzergenossenschaft grundbücherlich eintragen zu lassen, soweit dies gesetzlich möglich und zulässig ist.

Hinsichtlich des in Pkt V. 2. angeführten Bittleihevertrages, steht es dem Käufer frei, diesen gegenüber der Gumpoldskirchner Winzergenossenschaft zu beenden. Der

Käufer verpflichtet sich jedoch in diesem Fall, mit der Gumpoldskirchner Winzergenossenschaft einen unbefristeten Mietvertrag über ebenerdig gelegene Büroräumlichkeiten im Gesamtausmaß von 15 m<sup>2</sup> im Gebäude „Luegerkeller“ gegen angemessenen Mietzins abzuschließen.

Der Käufer räumt der Verkäuferin das unentgeltliche Recht ein, den „Präsentationskeller“ (=Holzfasskeller) des Gebäudes „Luegerkeller“ für maximal fünf Veranstaltungen der Verkäuferin pro Jahr zu nutzen. Die Veranstaltungen sind dem Käufer mindestens vier Wochen vor der Veranstaltung von der Verkäuferin anzukündigen und sollen tunlichst vorher mit dem Käufer abgesprochen werden. Die Verkäuferin verpflichtet sich, sämtlichen mit der Benützung des Präsentationskellers entstehenden Betriebsaufwand (Reinigung, Dekoration und ähnliches) zu tragen.

#### **VII. Anfechtungsverzicht**

Die Vertragsparteien bestätigen, dass Kaufobjekt und Kaufpreis für sie gleichwertig sind, Leistung und Gegenleistung den wirtschaftlichen Vorstellungen entsprechen und dass sie diesen Vertrag in Kenntnis des wahren Wertes des Kaufobjektes abschließen. Demgemäß verzichten die Vertragsteile auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes.

#### **VIII. Vorkaufsrecht**

Der Käufer räumt der Verkäuferin für die Dauer von 15 Jahren ab Vertragsunterfertigung hinsichtlich des Kaufobjektes ein Vorkaufsrecht ein. Die Verkäuferin ist berechtigt im Falle des Verkaufes oder sonstiger Übertragung des Kaufobjektes das Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ABGB auszuüben.

Für die Ausübung des Vorkaufsrechts gelten im übrigen die gesetzlichen Bestimmungen. Das Vorkaufsrecht ist gleichzeitig mit der Eigentumseinverleibung im Grundbuch einzutragen.

### IX. Widmung/Wiederkaufsrecht

Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt für die Dauer von 15 Jahren ab Vertragsunterfertigung ausschließlich zum Zwecke der Verarbeitung, der Lagerung, der Vermarktung, des Verkaufes von Erzeugnissen aus dem Weinbau samt der dafür erforderlichen Büroinfrastruktur, zu nutzen.

Weiters ist eine Verwendung des am Kaufobjekt gelegenen Gebäudes „Luegerkeller“ für Wohnzwecke des Käufers sowie Mitarbeiter des Käufers oder von diesem geführter Unternehmen, im ortsüblichen Ausmaß zulässig.

Für den Fall, dass der Käufer in dem vereinbarten Zeitraum gegen diese vertragliche Widmung und des Sanierungskonzept, welches diesem Kaufvertrag als integrierender Bestandteil Anlage ./B angeschlossen ist, verstößt, ist die Verkäuferin berechtigt, hinsichtlich des Kaufobjektes ein Wiederkaufsrecht gemäß §§ 1068-1070 ABGB auszuüben.

Als Wiederkaufspreis wird der Kaufpreis, wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005 = 100), Stand Oktober 2007, oder einen an seine Stelle tretenden Index, einvernehmlich festgelegt. Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehen, hat der Käufer zu tragen. Für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechtes durch die Gemeinde verpflichtet sich diese, zusätzlich zum Kaufpreis, die bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes vom Käufer in die Instandsetzung und Instandhaltung des Kaufobjektes getätigten Aufwendungen über die Nutzungsdauer aliquotiert zu ersetzen, sofern diese Maßnahmen im Sanierungskonzept enthalten sind oder aus diesem resultieren.

### X. Inländererklärung

Rechnungen? (für 476.000,-)

Der Käufer erklärt an Eides statt, Deviseninländer zu sein.

### XI. Bevollmächtigung

Beide Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den Vertragserrichter, Dr. Peter Döller, Rechtsanwalt, Brucknerstraße 4/5, 1040 Wien, alle zur Durchfüh-

Oktober 2007 = 104,4  
Dezember 2018 = 128,8 } + 23,4 = 333,180,-

zung dieses Vertrages im Grundbuch erforderlichen Schritte zu unternehmen und die entsprechenden Urkunden in ihrem Namen zu fertigen. Die Vertragsparteien bevollmächtigen den Vertragserrichter insbesondere dazu, den vorliegenden Vertrag zu ändern soweit dies zu seiner grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollte und alle Grundbuchseingaben, auch wenn diese Belastungen vorsehen, zur Durchführung dieses Vertrages für sie zu unterfertigen.

## XII. Aufsandungserklärung

Sohin erteilen

1. die Verkäuferin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieser Urkunde, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft, das Eigentumsrecht für

Johannes Gebeshuber, geb. 28.04.1968  
Schrannenplatz 4, 2352 Gumpoldskirchen,

einverleibt werde;

2. der Käufer seine ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieser Urkunde, ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen, ob der in Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft,
  - a) das Vorkaufsrecht bis zum 31.12.2022 gemäß Punkt VIII dieses Vertrages für die Marktgemeinde Gumpoldskirchen, Schrannenplatz 1, 2352 Gumpoldskirchen, einverleibt werde.
  - b) das Wiederkaufsrecht bis zum 31.12.2022 gemäß Punkt IX dieses Vertrages für die Marktgemeinde Gumpoldskirchen, Schrannenplatz 1, 2352 Gumpoldskirchen, einverleibt werde.

**XIII. Rechtsverbindlichkeit/Aufschiebende Bedingung**

Die Verkäuferin erklärt, dass dieses Rechtsgeschäft der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung bedarf und daher bis zum Vorliegen dieser Genehmigung aufschiebend bedingt ist.

Der gegenständliche Kaufvertrag ist aufschiebend bedingt mit einer allfälligen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

**XIV. Allgemeines**

Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, welcher Art immer, trägt der Käufer. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung der Verkäuferin hat diese zu tragen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform, dies gilt insbesondere auch für die Änderung der Schriftformklausel.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die für den Käufer bestimmt ist. Die Verkäuferin erhält eine einfache Kopie dieses Vertrages.

Gumpoldskirchen, am .....

Baden, am 3. DEZ. 2007

*Johannes Lebeschuber*  
28.4.1968

.....  
.....

Gumpoldskirchen, am 3. DEZ. 2007. Die Echtheit der Unterschrift des Johannes Lebeschuber, geb. 28.4.1968, Schraffen-Platz 4, 2352 Gumpoldskirchen wird bestätigt. Urkunden aus Baden bestehend. Zur Zahl ..... beim Finanzamt ..... angezeigt. Bezirksgericht Baden Geschäftsabteilung



3. DEZ. 2007  
*[Signature]*

gebühr € 129, .....  
entrichtet

beschlossen in der GR-Sitzung am 22.11.2007

Ferdinand Jod  
Bürgermeister



Carl Sillert  
geschäftsf. Gemeinderat

Kristina B. Binder  
Gemeinderat

Reinhold Krenn  
Gemeinderat