

Selbstberechnung Grunderwerbsteuer

Erfassungsnummer
Dr. Günther Fuchs & Dr. Andreas Reim, NG-Code 0010661184
Öffentliche Notare
Selbstberechnung erfolgte am

Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen:

- der **Stadtgemeinde Purkersdorf** Hauptplatz 1 (Rathaus), 3002 Purkersdorf
als Verkäuferin, einerseits; und
-
-
als Käufer und so im folgenden kurz bezeichnet, andererseits;

wie folgt:

1. Vertragsgegenstand

Die **Stadtgemeinde Purkersdorf** ist Alleineigentümerin der Grundstücke Nummern 474/2, 474/3 und 474/4 je der Katastralgemeinde Purkersdorf.

Gemäß dem Teilungsplan der *Vermessung Koller ZT GmbH* vom **Datum**, Zahl GZ 5504A/10, sollen diese Grundstücke in folgende neu zu schaffende Grundstücke geteilt werden:

- Grundstück Nummer **Nr**, Bauplatz 1 im Ausmaß von 631 qm;
- Grundstück Nummer **Nr**, Bauplatz 2 im Ausmaß von 630 qm;
- Grundstück Nummer **Nr**, Bauplatz 3 im Ausmaß von 574 qm;
- Grundstück Nummer **Nr**, Bauplatz 4 im Ausmaß von 546 qm;
- Grundstück Nummer **Nr**, Bauplatz 5 im Ausmaß von 689 qm.

Die Grundstücke **Nr** (Bauplatz 1), **Nr** (Bauplatz 2), **Nr** (Bauplatz 3) und **Nr** (Bauplatz 5) werden direkt an das öffentliche Gut grenzen; das Grundstück **Nr** (Bauplatz 4) soll über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs 2 Z 1 lit c NÖ BauO erschlossen werden.

Das Grundstücke **Nr** (Bauplatz **X**) wird im Zug des Teilung zum Bauplatz im Sinn der NÖ BauO erklärt werden; damit wird eine Aufschließungsabgabe in Höhe von EUR **Betrag** fällig werden.

Die Grundstücke sind unbebaut; auf Teilen befindet sich eine geschotterte Straße und eine Betonmauer (Müllplatz). Die Grundstücke sind im geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als Grünland-Friedhof gewidmet; eine Umwidmung in Bauland-Wohngebot ist im Gang.

Gegenstand des Vertrages bildet das gemäß dem Teilungsplan zu bildende Grundstück Nr (Bauplatz x).

2. Kaufvereinbarung

Die *Stadtgemeinde Purkersdorf* verkauft den Vertragsgegenstand – unter der im Punkt 15. genannten aufschiebenden Bedingung - um den in Punkt 3. genannten Kaufpreis an den Käufer, der den Vertragsgegenstand erwirbt.

3. Kaufpreis

Als Barkaufpreis wird ein Betrag von EUR 370,00 pro Quadratmetern, alsoEUR Betrag
bei dem Grundstücks Nr (Bauplatz X) zuzüglich der AufschließungsabgabeEUR Betrag
in Summe alsoEUR Betrag
vereinbart.

4. Treuhandabwicklung

Die Abwicklung des Kaufes, nämlich die Verwahrung der Urkunden und die grundbücherliche Durchführung und die Kaufpreiszahlungen, erfolgt unter der Treuhandschaft von *Dr. Günther Fuchs*, öffentlichem Notar. Es wird eine gesonderte Treuhandvereinbarung errichtet.

Der Kaufpreis ist in zwei gleich hohen Raten zur Zahlung an den Treuhänder fällig:

- die erste Rate ist vor Unterfertigung dieses Kaufvertrages zur Zahlung an den Treuhänder fällig;
- die zweite Rate ist innerhalb von 14 Tagen ab Vorliegen aller zur grundbücherlichen Durchführung der Teilung erforderlichen Urkunden zur Zahlung an den Treuhänder fällig.

Wird der Kaufpreis auch nur teilweise durch Kreditaufnahme finanziert muss im Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung die Finanzierungszusage der Bank und auch alle erforderlichen Urkunden dem Treuhänder vorliegen, auf Grund derer die von der Bank gestellten Bedingungen für die Auszahlung erfüllt werden können (zB Pfandbestellungsurkunde).

5. Zahlungsverzug

Für den Fall des Zahlungsverzuges mit einer der Raten werden sofort fällige Verzugszinsen von 5% jährlich vereinbart. Sollte der Verzug länger als zwei Wochen andauern, ist die *Stadtgemeinde Purkersdorf* berechtigt, unter Setzung einer mindestens siebentägigen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes den einseitigen Rücktritt vom Vertrag zu erklären.

6. Übergabe

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den Besitz der Käufer hat innerhalb von drei Wochen ab Vorliegen aller für die Durchführung der Teilung erforderlichen Urkunden beim Treuhänder zu erfolgen; vom Zeitpunkt der Übergabe an gehen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten auf die Käufer über. Als Stichtag für die Verrechnung liegenschaftsbezogener Abgaben wird der der Übergabe nächstliegende Monatserste vereinbart. Bis zum Zeitpunkt der Übergabe hat die *Stadtgemeinde Purkersdorf* auf ihre Kosten die Betoneinfriedung zu entfernen.

7. Gewährleistung

Die Käufer haben den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt und sich über Ausmaß und Zustand, Flächenwidmung und Bebaubarkeit informiert.

Die *Stadtgemeinde Purkersdorf* hat keine besonderen Sacheigenschaften des Vertragsobjektes zugesichert; sie haftet nicht für eine besondere Eigenschaft des Vertragsgegenstandes.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Aufschließungsabgabe nach der Niederösterreichischen Bauordnung noch nicht vorgeschrieben ist und daher bei Bauführung noch zu zahlen sein wird.

Die *Stadtgemeinde Purkersdorf* haftet – soweit in dieser Urkunde nichts anderes festgelegt wurde –

- für den schulden-, lasten- und bestandfreien Eigentumsübergang;
- dafür, dass der Vertragsgegenstand nicht mit Material kontaminiert ist, das gemäß der Depo-nieverordnung nicht in Bodenaushubdeponien oder Baurestmassendeponien entsorgt werden darf, und daher in Reststoff-Deponien, Massenabfalldeponien oder auf andere Weise entsorgt werden muss; in einem solchen Fall sind die Käufer verpflichtet, die Verkäuferin unverzüglich von einer derartigen Kontamination zu verständigen; der Verkäuferin steht das Wahlrecht zu, für die Entsorgung selbst zu sorgen und die dadurch entstehenden Kosten allein zu tragen oder den Käufern die Kosten der Entsorgung des Aushubmaterials zu ersetzen.

8. Allgemeine Bestimmungen

Mehrere Käufer haften für alle Pflichten aus dem Kaufvertrag solidarisch und erwerben, soweit nicht explizit etwas anderes in diesem Vertrag vereinbart ist, zu gleichen Teilen.

Die Parteien erklären, die Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung an Hand von Vergleichs-objekten geprüft zu haben; sie halten eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht für möglich.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das nach grundbücherlicher Durchführung an den Käufer ausgefolgt und von ihm verwahrt wird; die *Stadtgemeinde Purkersdorf* erhält eine Kopie.

Die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages ist vom Käufer ehestmöglich vorzunehmen, sie wird vom Urkundenverfasser durchgeführt.

Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.

Für den Fall von Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis wird die ausschließliche örtliche Zustän-digkeit des sachlich zuständigen Gerichtes für Purkersdorf vereinbart.

9. Kosten, Verkehrsteuern

Die mit der Errichtung und Grundbuchseintragung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Verkehrsteuern verpflichtet sich der Käufer zu zahlen. Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 14 Tagen ab der Verständigung vom Eintritt der aufschiebenden Bedingung nach Punkt 15. an den Treuhänder die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von 4,5% vom Kaufpreis zu überweisen; der Treuhänder wird die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der gerichtliche Eintragungsgebühr vornehmen und die Abgaben an das Finanzamt überweisen.

Die mit der Teilung verbundenen Kosten und Gebühren werden ausschließlich von der *Stadtgemeinde Purkersdorf* getragen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die *Stadtgemeinde Purkersdorf* schließt mit dem Käufer des Grundstücks Nr (Bauplatz 4) gleichzeitig den Dienstbarkeitsvertrag zur Einräumung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs 2 Z 1 lit c NÖ BauO über die aus dem Teilungsplan ersichtliche dienstbare Teilfläche des Grundstücks 474/3.

11. Verbücherungserklärung

Die *Stadtgemeinde Purkersdorf* erteilt die Einwilligung, dass im Grundbuch das Eigentumsrecht für den Käufer einverleibt werden kann.

12. Vollmacht

Alle Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen *Dr. Günther Fuchs*, öffentlicher Notar, in ihrem Namen allfällige Nachträge und Ergänzungen dieses Vertrages nach entsprechender Verständigung der Parteien zu fertigen, soweit diese Ergänzungen und Nachträge zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind, und sie in allen zur Durchführung des Vertrages notwendigen Verfahren zu vertreten. Diese Vollmacht umfasst insbesondere auch eine Geldvollmacht, eine Vollmacht zur Selbstberechnung der Verkehrsteuern und Gebühren und eine Vollmacht zur Antragstellung beim Grundbuch, auch bezüglich von Eintragungen, die nicht zum Vorteil des Antragstellers sind.

13. Erklärungen

Der Käufer ist Verbraucher im Sinn des KSchG; das Vertragsobjekt dient der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses, da er beabsichtigt, dort zu bauen. Er erklärt, das Vertragsobjekt vor dem Tag der Vertragsunterfertigung bzw. der ersten Abgabe einer Vertragserklärung besichtigt zu haben. Es besteht daher kein gesetzliches Rücktrittsrecht gem § 30a KSchG.

Die Käuferin erklärt nach Information über die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung auf eigene Rechnung zu erwerben und damit wirtschaftliche Eigentümer zu sein.

14. Grundverkehrsrechtliches

Der Käufer erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

15. Aufschiebende Bedingung

Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung der rechtswirksamen Umwidmung der durch Teilung zu schaffenden Grundstücke in Bauland-Wohngebiet geschlossen (Vertragsbedingung).

Der Käufer ist zum Erlag der ersten Rate des Kaufpreises beim Treuhänder auch vor Eintritt der Vertragsbedingung verpflichtet.

Purkersdorf, am

Treuhand-Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

▫

einerseits; und:

▫ der **Stadtgemeinde Purkersdorf**, Stadtgemeinde, 3002 Purkersdorf
andererseits; und

▫ **Dr. Günther Fuchs**, öffentlicher Notar, Hauptplatz 3, 3002 Purkersdorf,
dieser als Treuhänder;
wie folgt:

1. Präambel

Heute wurde ein Kaufvertrag über das gemäß dem Teilungsplan der *Vermessung Koller ZT GmbH* vom **Datum**, Zahl GZ 5504A/10, zu schaffende Grundstück Nummer **Nr**, Bauplatz **X** der Katastralgemeinde Purkersdorf abgeschlossen.

Die Abwicklung der Teilung, die Kaufpreiszahlungen, die Urkundenverwahrung und die grundbücherliche Durchführung sollen über Notar *Dr. Günther Fuchs* als Treuhänder erfolgen.

Der Kaufvertrag wird beim Treuhänder hinterlegt. Der Barkaufpreis ist in zwei Raten innerhalb der im Kaufvertrag vereinbarten Frist auf das vom Treuhänder geführte Konto **Kto** bei der Notartreuhandbank AG (BLZ 31500) zu überweisen.

Die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr für die Grundbucheintragung in Höhe von **X** sind auf das Konto **Kto** bei der Notartreuhandbank AG (BLZ 31500) lautend auf Dr. Andreas Reim AK Sammelkonto GrEST einzuzahlen.

2. Treuhandschaft

Käufer und Verkäufer erteilen dem Treuhänder den Auftrag, die für die Durchführung des Rechtsgeschäftes notwendigen Urkunden zu verwahren und den Kaufpreis zu verwenden wie folgt.

Nach:

- Vorliegen des grundbuchstauglich unterfertigten Kaufvertrages;
- Vorliegen allenfalls erforderlicher weiterer verwaltungsbehördlicher Genehmigungen für die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrag (zB einer ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder Negativbestätigung);
- Einlangen der ersten Kaufpreistrate beim Treuhänder

- im Fall einer Fremdfinanzierung eines Teilkaufpreises die von der Bank gestellten Bedingungen erfüllt sind oder vom Treuhänder erfüllt werden können, das heißt insbesondere die Pfandbestellungsurkunde vorliegt,
- des vereinbarten Käuferhonorars beim Treuhänder (in Höhe von pauschaliert 1% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt und Barauslagen, darin nicht enthalten ist die Übernahme von Treuhandschaften finanzierenden Banken gegenüber)
- rechtswirksame Umwidmung der durch Teilung zu schaffenden Grundstücke in Bauland-Wohngebiet
- Einlangen der zweiten Kaufpreisrate beim Treuhänder
- Einlangen der Grunderwerbsteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr beim Treuhänder;
- Vorliegen aller für die Durchführung der Teilung notwendigen Unterlagen oder Genehmigungen (Teilungsplan, baubehördliche Nichtuntersagung, Vermessungsamt, sonstige für die einheitliche Durchführung notwendige Erwerbsurkunden)
- die lastenfreie Eigentumseinverleibung für den Käufer möglich ist;
- sind die Urkunden für die Käuferseite zu verwenden und das Grundbuchgesuch zur Einverleibung des Eigentumsrechtes einzubringen und danach ist der Verkäuferin an dem gesamten Kaufpreis - samt der Zinsen, abzüglich Kontoführungsspesen und Kapitalertragssteuer - Eigentum durch Überweisung zu verschaffen.

Die Überweisung soll auf folgendes Konto erfolgen:

Für den Fall, dass:

- der Kaufvertrag nicht bis längstens Datum rechtswirksam wird,
- die Eintragung des Eigentumsrechtes für die Käuferseite im vereinbarten Lastenstand nicht möglich ist,
- der Kaufvertrag widerrufen, aufgehoben oder infolge eines außerhalb dieses Vertrages vereinbarten Rücktrittsrechtes gegenstandslos geworden ist,
- der vom finanzierenden Kreditinstitut bedungene Rang für die pfandrechtliche Sicherstellung des Darlehens bzw Kredites nicht verschafft werden kann, oder
- eine der Auszahlungsvoraussetzungen nicht spätestens in angemessener Frist vorliegt,
- so hat der Treuhänder der Verkäuferseite den Kaufvertrag auszufolgen und der Käuferseite am erlegten Eigenmittelanteil samt Zinsen, abzüglich anteiliger Kontoführungsspesen und Kapitalertragssteuer - wieder Eigentum durch Überweisung zu verschaffen sowie den fremdfinanzierten Teil des Kaufpreises an das finanzierende Institut - samt anteiliger Zinsen, abzüglich anteiliger Kontoführungsspesen und Kapitalertragssteuer - zurückzuüberweisen.

Der Treuhänder wird diesen Treuhandauftrag ehestmöglich abwickeln. Sollte das nicht in angemessener Frist möglich sein, dann hat der Treuhänder so zu verfahren, wie im Fall der mangelnden Rechtswirksamkeit des Vertrages.

3. Allgemeines

Der Treuhandauftrag ist einseitig jeweils unwiderruflich. Der Treuhandauftrag ist nach Beginn der Erfüllung der Treuhandschaft auch beidseitig unwiderruflich.

Änderungen und Ergänzungen dieser Treuhand-Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Eine Auflösung dieses Treuhandverhältnisses ist an die Zustimmung des Treuhänders gebunden.

Das Treuhandgeld wird zu banküblichen Zinsen bei der *Notartreuhandbank AG* veranlagt.

Der Treuhänder darf die beteiligten Kredit- und Finanzinstitute von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses (§ 38 BWG) bei Vorliegen einer gesetzlichen Verpflichtung entbinden. Die Parteien entbinden den Treuhänder - soweit er nach den Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer über die Vorgangsweise bei notariellen Treuhandschaften vom 8.6.1999 Auskunfts- und Meldepflichten zu erfüllen hat - von der Verschwiegenheitspflicht (§ 37 NO).

Die Treugeber verzichten bis zur Beendigung der Treuhandschaft auf einen Rücktritt vom Treuhandauftrag und von dem dieser Treuhandschaft zugrundeliegenden Rechtsgeschäft, ferner auf Widerruf und Aufhebung der Treuhandschaft, sobald der Treuhänder bereits mit der Erfüllung der Treuhandschaft begonnen hat. Beginn der Erfüllung der Treuhandschaft ist die erste Verfügungshandlung des Treuhänders über das Treuhandgut oder Teile desselben bzw die Abgabe von Haftungserklärungen des Treuhänders dem finanzierenden Kreditinstitut gegenüber. Die Treuhandabwicklung wird von allfälligen, von einer Vertragspartei begehrten Verzugszinsen, Konventionalstrafen, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüchen nicht betroffen; vielmehr sind allfällige Ansprüche zwischen den Vertragsparteien direkt zu begehren beziehungsweise zu begleichen.

Diese Treuhandschaft darf bei Beendigung der Amtstätigkeit des Notars durch den Substituten, den Kanzleinachfolger, oder durch einen von der zuständigen Notariatskammer zu bestimmenden Notar fortgesetzt und beendet werden.

4. Registrierung der Treuhandschaft

Diese Treuhandschaft wird im Treuhandregister des Österreichischen Notariates, das mit Hilfe einer Datenverarbeitungsanlage geführt wird, registriert. Mitteilungen aus diesem Register dürfen nur an den Notar und an die zuständige Notariatskammer erfolgen.

Den Parteien ist der Versicherungsschutz des Treuhänders bekannt.

5. Zustellungen

Berichte des Treuhänders an die Treugeber können an die oben angeführten Adressen zugesandt werden. Änderungen sind schriftlich bekannt zu geben.

6. Ausschluss eines Vollmachtswiderrufs

Die Vertragsparteien haben dem Treuhänder Vollmacht erteilt. Sie erklären, dass die erteilte Vollmacht vor Beendigung der Treuhandschaft unwiderruflich sein soll.