



Grunderwerbsteuer angezeigt über  
FinanzOnline zu  
ERFNR.:  
selbstberechnet am  
Dr. Thomas Friedrich Užnik, öffentl.  
Notar, 9141 Eberndorf, Kirchplatz 1

# KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. der **Gemeinde Gallizien**, 9132 Gallizien, Gallizien 27,  
als **Verkäuferin** einerseits, nachstehend auch so genannt, und
2. \*\*\*\*\*  
als **Käufer** andererseits, nachstehend auch so genannt,  
wie folgt:

## 1. Vertragsgrundlagen

- 1.1. Die Verkäuferin ist auf Grund des Kaufvertrages vom 27.07.2021 grundbücherliche Alleineigentümerin der **Liegenschaft EZ 464 Grundbuch 76208 Gallizien**, bestehend unter anderem aus dem in dieser Katastralgemeinde gelegenen Grundstück \*\*\*\*\* im unverbürgten Ausmaß von \*\*\*\*\* m<sup>2</sup>.
- 1.2. Im Gutsbestandsblatt A 2 der vogenannten Liegenschaft sind keine Eintragungen ersichtlich.
- 1.3. Im Lastenblatt C der vogenannten Liegenschaft sind nachstehende Eintragungen ersichtlich:

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 159/1953

Dienstbarkeit Transformatorstation

- auf Gst 575/1  
gem Abs 1) 3) Dienstbarkeitsvertrag 1953-01-07 für  
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
- b 606/2021 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 34
- 2 a 360/2002  
DIENSTBARKEIT Duldung Verlegung Erhaltung Betrieb  
20 kV-Erdverkabelung  
Trafostation Gallizien - Trafostation Wildenstein  
auf Gst 575/1 576 577 1482/1 1482/2 für  
KELAG-Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft  
(8En-737/1u2/2002)
- b 606/2021 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 34
- 3 a 227/2021 606/2021  
DIENSTBARKEIT 20-kV-Verkabelung  
KW Freibach - Trst Gallizien Moos Ost (Mast 147)  
Trst Gallizien Moos - Trst Gallizien Moos Ost (Mast 147)  
Trst Gallizien  
gem Pkt 1 und 2 Vereinbarung samt Trassenplan 2021-02-19  
Gehen Fahren  
über Gst 575/1  
für KNG-Kärnten Netz GmbH (FN 246961d)  
KELAG-Kärntner Elektrizitäts- Aktiengesellschaft  
(FN 99133i)
- b 606/2021 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 34

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

- 1.4. Die wegmäßige Aufschließung zum Kaufobjekt ist über \*\*\*\*\* gewährleistet.
- 1.5. Das **Grundstück \*\*\*\*\* KG Gallizien** der Liegenschaft **EZ 464 Grundbuch 76208 Gallizien** bildet das Kaufobjekt.

## 2. Verkauf und Kauf

- 2.1. Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit und der Käufer kauft und übernimmt hiermit das Kaufobjekt in sein Alleineigentum.
- 2.2. Die Übertragung des Kaufobjektes an den Käufer erfolgt mit allen Rechten und Zubehör und gleichen Grenzen und Ausmaßen, mit welchen die Verkäuferin dieses besaß und benützte oder doch hiezu berechtigt gewesen wäre.

## 3. Kaufpreis

- 3.1. Die Parteien vereinbaren den von ihnen als angemessen betrachteten Kaufpreis pauschal mit EUR 29,00 pro m<sup>2</sup> (neunundzwanzig Euro pro Quadratmeter) sohin € \*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\*).

Die Parteien erklären ausdrücklich, für den gegenständlichen Kaufgegenstand den § 6 (1) Z 9 a UStG in der geltenden Fassung in Anspruch zu nehmen und daher diesen Kaufvertrag ohne Umsatzsteuer in Bezug auf den Kaufpreis zu schließen.

- 3.2. Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufpreis von € \*\*\*\*\* binnen 3 Wochen ab der Unterfertigung dieses Vertrages durch die letztunterfertigende Vertragspartei zahlungshalber auf das Konto Nummer IBAN-Nummer \*\*\*\*\* , lautend auf die Gemeinde Gallizien, abzugsfrei zu überweisen.
- 3.3. Innerhalb von acht Tagen nach Vorschreibung seitens des Urkundenverfassers ist auch die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr vom Käufer auf das Treuhandkonto IBAN AT24 3150 0719 0800 4806 bei der Notartreuhandbank AG, BIC NTBAATWW, zur Einzahlung zu bringen.
- 3.4. Eine mittlere Verzinsung, Wertsicherung und Sicherstellung des Kaufpreises wird nicht vereinbart. Im Falle des Verzuges gelten 8 % Verzugszinsen jährlich ab Fälligkeit als vereinbart.
- 3.5. Gegenüber dem Grundbuchgericht ist kein Nachweis der Kaufpreiszahlung zu erbringen.
- 3.6. Die Parteien beauftragen den Urkundenverfasser die Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr sowie Immobilienertragsteuer im Wege der Selbstberechnung zu ermitteln.
- 3.7. Der Käufer erklärt, dass die Finanzierung des Kaufpreises gesichert ist.

#### **4. Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte**

- 4.1. Die Parteien sind in Kenntnis über die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der §§ 934 ff ABGB. (Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte).
- 4.2. Die Parteien erklären weiters an Eides statt, dass außer dem Kaufpreis und allfälliger sonstiger in diesem Vertrag vereinbarten Gegenleistungen keinerlei gesonderte Absprachen bestehen, die auf die Ermittlung der Grunderwerbsteuer bzw. Eintragungsgebühr Einfluss haben.

## **5. Übergabe**

- 5.1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den Besitz und Genuss des Käufers erfolgt, vorbehaltlich der ordnungsgemäßen Kaufpreiszahlung, mit der Unterfertigung dieses Kaufvertrages.
- 5.2. Mit dem Übergabszeitpunkt gehen Nutzung, Last, Vorteil und Gefahr hinsichtlich des Kaufobjektes auf den Käufer über, der ab diesem Zeitpunkt auch alle hiermit verbundenen Kosten und Abgaben zu tragen hat.
- 5.3. Verrechnungstichtag für die auf das Kaufobjekt entfallenden öffentlichen Abgaben ist der auf die Übergabe nächstfolgende Monatserste.

## **6. Gewährleistung**

- 6.1. Der Käufer hat das Kaufobjekt eingehend besichtigt und kennt dieses aus eigener Anschauung.
- 6.2. Die Verkäuferin leistet dafür Gewähr, dass:
  - a) das Kaufobjekt frei von Lasten und Rechten Dritter in das Eigentum des Käufers übergeht,
  - b) alle mit dem Kaufobjekt verbundenen öffentlichen Abgaben und Gebühren bis zum Übergabszeitpunkt ordnungsgemäß beglichen wurden,
  - c) ihr hinsichtlich des Kaufobjektes keine Kontaminationen oder Altlasten im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes, des Altlastensanierungsgesetzes, des Wasserrechtsgesetzes und weiterer allenfalls relevanter Gesetze bekannt sind.
  - d) keinerlei Grenzstreitigkeiten anhängig bzw. angedroht sind,
  - e) das Kaufobjekt rechtskräftig als Bauland gewidmet ist.
- 6.3. Jede weitere Gewährleistung der Verkäuferin, insbesondere hinsichtlich der Grenzen, der Lage und des Ausmaßes des Kaufobjektes sowie dessen Beschaffenheit, wird einvernehmlich ausgeschlossen.

## **7. Verwaltungsgesetzliche Erledigungen**

- 7.1. Der Käufer erklärt an Eides statt, \*\*\*\*\* Staatsbürger zu sein.
- 7.2. Das Kaufobjekt ist laut Angaben der Parteien als Bauland gewidmet.

- 7.3. Für die Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages ist noch die verwaltungsbehördliche Erledigung nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz einzuholen.
- 7.4. Die Parteien vereinbaren, dass die vertragsgegenständliche Grundübertragung rückwirkend rechtsunwirksam wird, sollte die erforderliche behördliche Genehmigung versagt werden.

### **8. Rangordnung**

- 8.1. Unter einem mit diesem Kaufvertrag unterfertigt die Verkäuferin einen Antrag an das Bezirksgericht Eisenkappel auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung des Kaufobjektes mit der Anweisung, den einzigen hierüber ergehenden Beschluss dem Urkundenverfasser zuzumitteln.
- 8.2. Die Parteien weisen den Vertragsverfasser einseitig unwiderruflich an, den hierüber ergehenden Ranganmerknungsbeschluss zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages zu verwenden und jede andere Verwendung davon abhängig zu machen, dass sie diesem Kaufvertrag nicht widerspricht.

### **9. Abgaben und Kosten**

- 9.1. Die Verkehrssteuern, Kosten und Gebühren, die mit der Errichtung, verwaltungsbehördlichen Erledigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbunden sind, trägt der Käufer, welcher alleine den Auftrag zur Vertragsverfassung erteilt hat.
- 9.2. Die Kosten der Lastenfreistellung und der Berechnung der Immobilienertragsteuer sowie diese trägt die Verkäuferin aus eigenem.
- 9.3. Den Parteien ist bekannt, dass sie für die zur Vorschreibung gelangenden Abgaben und Verkehrssteuern gemeinsam haften.
- 9.4. Die Verkäuferin wird vom Urkundenverfasser über die steuerlichen Auswirkungen hinsichtlich des Abschlusses dieses Kaufvertrages informiert.  
Die mit Abschluss dieses Kaufvertrages allenfalls von der Verkäuferin zu entrichtende Immobilienertragsteuer wird im Auftrag der Verkäuferin durch den Urkundenverfasser ermittelt und der Verkäuferin direkt zur Vorschreibung gebracht.

Sofern für die Berechnung der Immobilienertragsteuer Unterlagen benötigt werden, ist die Verkäuferin verpflichtet diese auf Verlangen des Urkundenverfassers beizubringen. Die Verkäuferin ist in Kenntnis, dass sollte die Umwidmung in Bauland nach dem 31.12.1987 erfolgt sein, vom Gesamtpreis 18 % Immobilienertragsteuer zu entrichten wäre.

- 9.5. Die Parteien erklären ausdrücklich sich über die steuerrechtlichen bzw. gebührenrechtlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Kaufvertrages erkundigt zu haben.

### **10. Bebauungsverpflichtung / Wiederkaufsrecht**

- 10.1. Der Käufer erwirbt das Kaufobjekt zum Zwecke der widmungsgemäßen Bebauung, gemäß des Tagesordnungspunktes \*\*\*\* der Gemeinderatssitzung vom \*\*\*\*\* der Gemeinde Gallizien, also zur Errichtung eines Eigenheimes (Wohnhauses) gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften sowie Auflagen, welche auch für das kaufgegenständliche Grundstück gelten.

Der Käufer erklärt ausdrücklich, den diesbezüglichen Teilbebauungsplan der Gemeinde Gallizien „Baulandmodell \*\*\*\*\*“, vollinhaltlich zu kennen und verpflichtet sich zur Einhaltung des darin Vorgegebenen (z.B.: Baulinie, Dachformen und Dachneigung, bauliche Ausnutzung, Bauweise, Geschossanzahl etc.). Der Käufer verpflichtet sich zur Errichtung eines Eigenheimes und Begründung eines Hauptwohnsitzes innerhalb von 5 (fünf) Jahren ab Vertragsunterfertigung. Diese Verpflichtung bildet auch eine wesentliche Vertragsgrundlage des Kaufvertrages, da die Verkäuferin wesentliches Interesse daran hat, dass das Baulandmodell zur Begründung von Hauptwohnsitzen führt.

- 10.2. Zur Sicherung dieses Zweckes vereinbaren die Vertragsparteien zugunsten der Gemeinde Gallizien als Verkäuferin das Wiederkaufsrecht im Sinne der Bestimmungen des §§ 1068 ff ABGB am Kaufobjekt. Die Verkäuferin kann jedoch dieses Wiederkaufsrecht nur geltend machen, wenn vom Käufer nicht innerhalb von 3 (drei) Jahren ab allseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages mit der widmungsgemäßen Bebauung des Kaufobjektes (mit der Errichtung

eines Eigenheimes) begonnen wurde. Für die beiderseitigen Rechte und Pflichten gelten die gesetzlichen Bestimmungen des ABGB über das Wiederkaufsrecht. Das Wiederkaufsrecht erlischt mit Beginn der widmungsgemäßen Bebauung des Kaufobjektes. Das Wiederkaufsrecht ist grundbücherlich beim Vertragsobjekt sicher zu stellen. Alle Kosten, Abgaben und Gebühren im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Abschluss des Kaufvertrages im Zuge der Ausübung des Wiederkaufsrechtes sowie die Löschung des Wiederkaufsrechtes hat der jetzige Käufer zu tragen.

### **11. Sonstiges**

- 11.1. Für allfällige aus diesem Kaufvertrag sich ergebende Rechtsstreitigkeiten vereinbaren die Parteien das Bezirksgericht Eisenkappel als sachlich zuständiges Gericht.
- 11.2. Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die Rechtsnachfolger der Parteien über.
- 11.3. Die Parteien bevollmächtigen hiermit Frau Tanja Drug, geboren am 03.08.1983, Notariatsangestellte, c/o 9141 Eberndorf, Kirchplatz 1, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls erforderlich werdenden Ergänzungen dieser Urkunde für sie zu errichten und grundbuchsfähig zu unterfertigen.
- 11.4. Diese Bevollmächtigung ermächtigt insbesondere auch zur Errichtung einer geänderten Aufsandungserklärung, wenn die grundbücherliche Abwicklung anders als hier vereinbart erfolgen sollte.
- 11.5. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt in einer dem Käufer gehörenden Urschrift.
- 11.6. Die Parteien bevollmächtigen den Vertragsverfasser Dr. Thomas Friedrich Užnik, öffentlicher Notar, 9141 Eberndorf, Kirchplatz 1, für sie diesen Vertrag grundbücherlich durchzuführen, sie im Zusammenhang damit gegenüber allen Behörden, insbesondere Gerichten und Finanzbehörden, sowie jedem Dritten zu vertreten und alles vorzukehren, was für diese Rechtsangelegenheit notwendig oder nützlich ist.

Die Vertragsparteien erteilen Ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Vertrag zusammenhängende Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zwecke deren Übermittlung an Gerichte und/oder Behörden im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden- und Verwaltungsverkehrs.

- 11.7. Jede der Parteien erhält eine einfache unbeglaubigte Vertragskopie, gegen Kostenersatz eine beglaubigte Vertragskopie.
- 11.8. Die Verkäuferin erklärt ihrerseits, dass sie wirtschaftliche Eigentümerin des Kaufobjektes, auch im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, ist.

## **12. Vorkaufsrecht**

- 12.1. Zur weiteren Absicherung der Vertragsgrundlage (siehe 10.) bedingt sich die Verkäuferin ein Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle gemäß der Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB hinsichtlich des Kaufobjektes aus. In jedem Fall einer Veräußerung beläuft sich der Einlösepreis auf EUR 29,00 pro m<sup>2</sup>. Eine Wertsicherung des Kaufpreises wird ausdrücklich ausgeschlossen, da insbesondere Spekulationsgeschäfte verhindert werden sollen.
- 12.2. Die Verkäuferin erklärt die Rechtsannahme und es wird die grundbücherliche Sicherstellung vereinbart.

## **13. Gemeinderatsbeschluss**

- 13.1. Es wird festgehalten, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft in der Gemeinderatssitzung der Verkäuferin vom \*\*\*\*\* genehmigt wurde.

## **14. Grundbuchsbewilligungen**

- 14.1. Aufgrund dieses Vertrages bewilligen die Parteien nachstehende Grundbuchsbewilligungen:

Bei der Liegenschaft **EZ 464 Grundbuch 76208 Gallizien**, die Abschreibung des Grundstückes \*\*\*\*\* aus der Liegenschaft, die Eröffnung einer neuen Einlagezahl hierfür im Grundbuch \*\*\*\*\* , und darauf:

- a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer,
- b) die Einverleibung des Wiederkaufsrechtes gemäß Punkt 10. dieses Vertrages im Sinne der §§ 1068 ABGB für die Verkäuferin.

14.2. Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages kann auch auf Antrag nur einer der Parteien erfolgen.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

die Verkäuferin

**für die Gemeinde Gallizien**

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

der Käufer:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

