

# Marktgemeindeamt Schardenberg

Schärdinger Straße 4 - 4784 Schardenberg

Tel.: 07713/7055 - Fax.: 7055-8

Mail: office@schardenberg.at



Wahl – 201 – 2016 - Sel

## VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die Sitzung der Mitglieder des Gemeinderates  
am **Donnerstag, den 13. Oktober 2016**

### TAGESORDNUNG

1. Prüfungsbericht des örtlichen Prüfungsausschusses
2. Zustimmung zum Weiterverkauf der Grundstücke von Maria und Stefan Stadler, Mesnerweg; Parzelle 146/16 KG Schardenberg im Ausmaß von 1075 m<sup>2</sup> und Parzelle 146/17 KG Schardenberg im Ausmaß von 1106 m<sup>2</sup> an Marco Sageder bzw. Angelika Sageder
3. Grundstücksangelegenheiten
  - a. Verkauf von Teilflächen des öffentlichen Gutes der Parz. 146/8 KG Schardenberg (Mesnerweg) im Ausmaß von je ca. 60 m<sup>2</sup> an Marco Sageder und Angelika Sageder zum Preis von € 37,-/m<sup>2</sup>
  - b. Verkauf der Parzelle 337/10, KG Schardenberg (Kubinger Feld) im Ausmaß von 900 m<sup>2</sup> an Ingo Arnold, Salzweg, zum Preis von € 35,-/m<sup>2</sup>
4. Flächenwidmungsplan Änderung:
  - a. Änderung des Flächenwidmungsplanes für Parzellen 357/1, 358/1 und 355/5, KG Fraunhof im Ausmaß von 2.100 m<sup>2</sup> Umwidmung von Grünland in Bauland (W) für Petra Schuritz und Andrea Moritz; Beschlussfassung
  - b. Änderung des Flächenwidmungsplanes für Parzelle 769/3, KG Gattern im Ausmaß von ca. 1300 m<sup>2</sup> von Grünland in Bauland (Wohngebiet) für Johann und Christiane Breinbauer, Beschlussfassung
  - c. Änderung des Flächenwidmungsplanes für Parzellen 240/1, 240/2 und Teilflächen der Parzelle 244, KG Gattern (Waldschloss) im Ausmaß von ca. 9545 m<sup>2</sup> von Grünland bzw. Dorfgebiet in Mischgebiet für Haas Holding GmbH, Schärding; Einleitungsverfahren
5. Genehmigung des Dienstpostenplanes
6. Zukunft unseres Aussichtsturmes
7. Allfälliges

### **Anwesende:**

1. Bürgermeister Josef Schachner, als Vorsitzender, ÖVP
2. Vizebürgermeisterin Rosa Hofmann, ÖVP
3. Gemeinderatsmitglied Gertrude Glas, ÖVP
4. Gemeinderatsmitglied Georg Helmut Mayr-Steffeldemel, ÖVP entschuldigt  
Ersatzmitglied Franz Söllwagner
5. Gemeinderatsmitglied Andreas Knunbauer, ÖVP
6. Gemeinderatsmitglied Roswitha Hell, ÖVP entschuldigt  
Ersatzmitglied Torsten Friedl
7. Gemeinderatsmitglied Josef Fasching, ÖVP
8. Gemeinderatsmitglied Christian Bachmair, ÖVP
9. Gemeinderatsmitglied Josef Dullinger, ÖVP
10. Gemeinderatsmitglied Josef Himsl, ÖVP
11. Gemeinderatsmitglied Andreas Kislinger, ÖVP
12. Gemeinderatsmitglied Philipp Meindl, ÖVP
13. Gemeinderatsmitglied Johann Mayrhofer, ÖVP
14. Gemeinderatsmitglied Florian Mair, ÖVP
15. Gemeinderatsmitglied Helga Brait, ÖVP
16. Gemeinderatsmitglied Helmut Mager, SPÖ
17. Gemeinderatsmitglied Günter Eymannsberger, SPÖ
18. Gemeinderatsmitglied Andreas Wiesner, SPÖ
19. Gemeinderatsmitglied Josef Bauer, FPÖ
20. Gemeinderatsmitglied Markus Georg Kasbauer, FPÖ
21. Gemeinderatsmitglied Veronika Maria Wirth, FPÖ
22. Gemeinderatsmitglied Franz Stefan Scharnböck, FPÖ
23. Gemeinderatsmitglied Günter Roland Pichler, FPÖ entschuldigt  
Ersatzmitglied Franz Wirth
24. Gemeinderatsmitglied Stefan Engertsberger, FPÖ
25. Gemeinderatsmitglied Andrea Leitner, FPÖ

Der Bürgermeister eröffnet um 20.00 Uhr die Sitzung und stellt fest, dass

- a) die Sitzung von ihm einberufen wurde;
- b) der Termin der heutigen Sitzung im Sitzungsplan (§ 45 Abs. 1 Oö. GemO) enthalten ist und die Verständigung hierzu an alle Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder zeitgerecht schriftlich am 05.10.2016 unter Bekanntgabe der Tagesordnung erfolgt ist;
- c) die Abhaltung der Sitzung durch Anschlag an der Gemeindeamtstafel am gleichen Tage öffentlich kundgemacht wurde,
- d) die Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung vom 18.08.2016 bis zur heutigen Sitzung während der Amtsstunden im Marktgemeindeamt zur Einsicht aufgelegt sind, während der Sitzung zur Einsicht noch aufliegt und gegen diese Verhandlungsschrift bis zum Sitzungsschluss Einwendungen eingebracht werden können;
- e) die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Sodann bestimmt er AL Klaus Selgrad zum Schriftführer dieser Sitzung.

### **Fragestunde**

Frau Grüblinger fragt an, wann beabsichtigt ist, die Siedlungsstraße in Ingling sowie den Parkplatz bei der Familie Peter staubfrei zu machen.

Der Bürgermeister schließt nicht aus, dass im nächsten Jahr die Straße und die Situation beim Parkplatz hergerichtet werden kann. Die Kosten dafür sind wahrscheinlich kein Problem. Er wird sich zusammen mit dem Straßenausschussobmann Markus Kasbauer die Situation vor Ort ansehen.

# BESCHLÜSSE

## **Punkt 1**

### **Prüfungsbericht des örtlichen Prüfungsausschusses**

Die Obfrau Veronika Wirth berichtet, dass der Prüfungsausschuss am 15. September 2016 die Gebarung in Zusammenhang mit dem Straßenbau der letzten 3 Jahre sowie die Abrechnung des Zubaus des Musikheimes geprüft hat. Es wurden dabei keine Beanstandungen festgestellt, allerdings ist die Abrechnung des Musikheimes noch nicht ganz vollständig, weil noch Rechnungen fehlen. Bei der anschließenden Belegprüfung gab es auch keine Beanstandungen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den Bericht des Prüfungsausschusses zur Kenntnis zu nehmen.

**Ergebnis: Sein Antrag wird mit Handerheben einstimmig angenommen.**

## **Punkt 2**

### **Zustimmung zum Weiterverkauf der Grundstücke von Maria und Stefan Stadler, Mesnerweg; Parzelle 146/16 KG Schardenberg im Ausmaß von 1075 m<sup>2</sup> und Parzelle 146/17 KG Schardenberg im Ausmaß von 1106 m<sup>2</sup> an Marco Sageder bzw. Angelika Sageder**

Nachdem bei der letzten Gemeinderatssitzung der Weiterverkauf an einen Interessenten, der ein Mehrfamilienhaus bauen wollte, keine Zustimmung fand, gibt es jetzt zwei Käufer, die jeweils ein Einfamilienhaus bauen wollen. Die Grundstücke werden verkauft, weil der geforderten Bebauung innerhalb 5 Jahren nicht nachgekommen werden konnte und eine 2-jährige Verlängerung jetzt ausläuft. Nach Beratungen im Gemeindevorstand wurde den Besitzern freigestellt, wem sie die Grundstücke verkaufen. Das war in der Vergangenheit auch bei anderen so üblich. Somit sollen die neuen Eigentümer Marco und Angelika Sageder sein. Mutter und Sohn wollen jeweils ein Haus bauen. Der Bürgermeister zeigt die Lage der Grundstücke. Der Kaufpreis hat € 37,-/m<sup>2</sup> zu betragen, der gleiche Preis wie vor 7 Jahren. Verkehrsflächenbeitrag, Aufschließungskosten und Vermessungskosten dürfen mit Indexanpassung weiter verrechnet werden. Nachdem jetzt schon 7 Jahre vergangen sind, wird für die neuen Besitzer ein Bauzwang innerhalb 3 Jahren festgesetzt. Die Kaufverträge liegen vor und werden vom Bürgermeister vollinhaltlich vorgetragen.

Der Bürgermeister stellt nun den Antrag, dem Weiterverkauf der Parzellen 146/16 im Ausmaß von 1075 m<sup>2</sup> und 146/17 im Ausmaß von 1106 m<sup>2</sup> an Marco Sageder bzw. an Angelika Sageder zuzustimmen.

Die beiden Kaufverträge werden dieser Niederschrift unter Anlage 1 und 2 beigelegt.

**Ergebnis: Sein Antrag wird mit Handerheben einstimmig angenommen.**

**Punkt 3a****Grundstücksangelegenheiten**

**Verkauf von Teilflächen des öffentlichen Gutes der Parz. 146/8 KG Schardenberg (Mesnerweg) im Ausmaß von je ca. 60m<sup>2</sup> an Marco Sageder und Angelika Sageder zum Preis von € 37,-/m<sup>2</sup>**

Durch die ursprüngliche Planung einer verdichteten Bebauung der Grundstücke am Mesnerweg wurde im Bereich der Parzellen 146/16 und 146/17 die öffentliche Fläche großzügig dimensioniert um dort noch Raum für Parkflächen zu haben. Nachdem aber eine verdichtete Bebauung nicht vollzogen wurde, sollen von den 11 m breiten öffentlichen Gut 3 m an die neuen Besitzer der Parzellen 146/16 und 146/17, Marco Sageder und Angelika Sageder zum Preis von € 37,-/m<sup>2</sup> abgetreten werden. Die Flächen betragen jeweils 75m<sup>2</sup>. Dies wurde auch als Bedingung für die Zusage zum Weiterverkauf der Parzellen ausgesprochen. Die Vermessungskosten werden von der Gemeinde getragen. Die vorliegenden Kaufvereinbarungen verliest der Bürgermeister vollinhaltlich.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den Verkauf von Teilflächen des öffentlichen Gutes der Parz. 146/8 KG Schardenberg (Mesnerweg) im Ausmaß von je 75 m<sup>2</sup> an Marco Sageder und Angelika Sageder zum Preis von € 37,-/m<sup>2</sup> zu beschließen.

Der Kaufvereinbarungen werden diesem Protokoll als Anlage 3 und 4 angeschlossen.

**Ergebnis: Sein Antrag wird mit Handerheben einstimmig angenommen.**

**Punkt 3b****Grundstücksangelegenheiten**

**Verkauf der Parzelle 337/10, KG Schardenberg (Kubinger Feld) im Ausmaß von 900m<sup>2</sup> an Ingo Arnold, Salzweg, zum Preis von € 35,-/m<sup>2</sup>**

Der Bürgermeister zeigt am Lageplan die Situierung des Grundstückes Gst. 337/10, KG Schardenberg (Kubingerfeld). Das Grundstück hat ein Ausmaß von 900 m<sup>2</sup> und soll nun nach der Reservierung in der letzten Sitzung um € 35,-/m<sup>2</sup> an Herrn Ingo Arnold, Frau Heide Arnold und Frau Johanna Pauli verkauft werden. Als Zahlungsziel wurde der 15. Dezember vereinbart. Den vorliegenden Kaufvertrag verliest der Bürgermeister vollinhaltlich.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den Kaufvertrag mit Herrn Ingo Arnold, Frau Heide Arnold und Frau Johanna Pauli zu beschließen.

Der Kaufvertrag wird diesem Protokoll als Anlage 5 angeschlossen.

**Ergebnis: Sein Antrag wird mit Handerheben einstimmig angenommen.**

**Punkt 4a****Flächenwidmungsplan Änderungen**

**Änderung Nr. 59 des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 für Parzellen 357/1 und 358/3, KG Fraunhof im Ausmaß von 2.478m<sup>2</sup>, Umwidmung von Grünland in Bauland (W) für Petra Schuritz und Andrea Moritz; Beschlussfassung**

Der Bürgermeister berichtet, dass entgegen der Kundmachung die Änderung Nr. 59 die Parzellen 357/1 und ein Teilstück der Parzelle 358/3 im Ausmaß von 2478 m<sup>2</sup> betrifft. Er zeigt den Flächenwidmungsplan und erklärt die Lage.

Seitens der Abteilung Raumordnung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht und der Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung keine Einwände.

Von den Abteilungen Grund- und Trinkwasserwirtschaft und Oberflächengewässerwirtschaft gibt es keine Zustimmung. Es wird argumentiert, dass die Widmungsfläche im südlichen Bereich an der Tiefenlinie liegt und somit der Oberflächenabfluss bei Starkregen im Widmungsbereich liegt. Dem hält der Bürgermeister entgegen, dass die Grundgrenze 5 m von der Tiefenlinie entfernt liegt und die Situation vom Sachverständigen noch vor Ort geprüft wird.

*Anmerkung des Schriftführers: Mit Schreiben vom 17.10.2016 (GWB-GR-2016-12579/6-DM) wird ein Grünzug zwischen Widmungsbereich und mittlerer Achse des Gewässers an der Tiefenlinie gefordert.*

Weiters wird einer Trinkwasserversorgung mit Hausbrunnen nicht zugestimmt. Es wäre grundsätzlich eine zentrale öffentliche Trinkwasseranlage erforderlich. Der Bürgermeister berichtet, dass diese Anmerkung keine gesetzliche Grundlage hat und im Genehmigungs- bzw. Verordnungsverfahren normalerweise keine Bedeutung hat.

Helmut Mager merkt an, dass demnach grundsätzlich kein Haus mehr gebaut werden kann, wenn ein Hausbrunnen zur Trinkwasserversorgung nicht mehr zulässig ist. Das dürfen wir so nicht zur Kenntnis nehmen.

Markus Kasbauer pflichtet ihm bei.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Änderung Nr. 59 des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 für Parzellen 357/1 und 358/3 (Teilstück), KG Fraunhof im Ausmaß von 2.478 m<sup>2</sup>, von Grünland in Bauland (W) für Petra Schuritz und Andrea Moritz umzuwidmen. **Zusätzlich geforderte** Abstände zur Tiefenlinie **sind als Schutzzone im Bauland** zu berücksichtigen und gegen die Notwendigkeit einer zentralen öffentlichen Trinkwasseranlage ist zu argumentieren.

**Ergebnis: Sein Antrag wird mit Handerheben einstimmig angenommen.**

#### **Punkt 4b**

#### **Flächenwidmungsplan Änderungen**

**Änderung Nr. 57 des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 für Parzelle 769/3, KG Gattern im Ausmaß von ca. 1300 m<sup>2</sup> von Grünland in Bauland (Wohngebiet) für Johann und Christiane Breinbauer, Beschlussfassung**

Der Tagesordnungspunkt wurde bei der letzten Gemeinderatssitzung abgesetzt. Jetzt sind alle Stellungnahmen vorhanden.

Das verkehrstechnische Gutachten genehmigt entgegen der zuletzt aufgefassten Meinung doch eine Zufahrt, jedoch keinen weiteren direkten Anschluss an die Landesstraße. Ein weiterer Anschluss ist auch nicht notwendig oder gewünscht.

Das forstfachliche Gutachten fordert die Ausweisung einer Schutzzone im Bauland von 20 m zum angrenzenden Wald. In dieser Schutzzone darf kein Objekt errichtet werden. Der Bürgermeister zeigt den Plan mit der dargestellten Schutzzone.

Das lärmschutztechnische Gutachten fordert eine immissionsschutzorientierte nachweisliche Planung. Die Immissionen der Bahn führen entsprechend dem Lärmkataster zu überhöhten Schallpegeln, wodurch die Planungsrichtwerte für Wohngebiete deutlich überschritten werden. Es ist dies Aufgabe des Ortsplaners im Zuge der Änderung diese Forderung planlich darzustellen. Von der Grund- und Trinkwasserwirtschaft und Oberflächenwasserwirtschaft bestehen keine Einwände.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Änderung Nr. 57 des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 für Parzelle 769/3, KG Gattern im Ausmaß von ca. 1300 m<sup>2</sup> von Grünland in Bauland (Wohngebiet) für Johann und Christiane Breinbauer unter Einhaltung der geforderten Auflagen zuzustimmen.

**Ergebnis: Sein Antrag wird mit Handerheben einstimmig angenommen.**

#### **Punkt 4c**

##### **Flächenwidmungsplan Änderungen**

**Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 für Parzellen 240/1, 240/2 und Teilflächen der Parzelle 244, KG Gattern (Waldschloss) im Ausmaß von ca. 9545m<sup>2</sup> von Grünland bzw. Dorfgebiet in Mischgebiet für Haas Holding GmbH, Schärding; Einleitungsverfahren**

Der Bürgermeister zeigt den Lageplan und den Flächenwidmungsplan und erklärt die Lage. Von der Abteilung Raumordnung DI Klaus Mitterndorfer wurde das Vorhaben als genehmigungsfähig eingestuft. Als Widmung schlägt er vor: „Sonderwidmung im Bauland für Tourismus“. Damit ist einerseits keine betriebliche Beschränkung für die jetzige Verwendung zu akzeptieren und kann andererseits auch kein anderes Bauprojekt wie z.B. Wohnbauten errichtet werden. Einschränkungen aus gewerbebehördlicher Sicht sind natürlich zu berücksichtigen.

Aus forstfachlicher Sicht wurde ein Mindestabstand von 20 m zum Wald vereinbart, der als Parkplatz oder Spielplatz genutzt werden kann.

Stefan Engertsberger sieht kein Problem und meint, dass es gut ist, wenn bestehende Betriebe nicht eingeengt werden, wenn schon ein Betriebsbaugebiet nicht in Aussicht ist.

Der Bürgermeister erwartet keine negativen Stellungnahmen der Sachverständigen.

Helmut Mager will wissen, ob der Forst Ersatzflächen oder sonstige Ersatzleistungen für die Rodung des Waldes verlangt. Der Bürgermeister kann darauf keine Auskunft geben, üblicherweise wird es verlangt.

Helmut Mager fragt, ob das jetzige Dorfgebiet damit hinfällig ist? Der Bürgermeister sagt, dass die Sonderwidmung im Bauland für Tourismus den gesamten Bauplatz umfasst.

Günter Eymannsberger fragt an, ob von den deutschen Behörden ein Einspruch zu erwarten ist. Der Bürgermeister meint, dass es noch keine Gespräche mit Passau gegeben hat und man sich noch informieren muss, wie mit Nachbarn an der Staatsgrenze umzugehen ist.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Einleitung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 für Parzellen 240/1, 240/2 und Teilflächen der Parzelle 244, KG Gattern (Waldschloss) im Ausmaß von ca. 9545 m<sup>2</sup> von Grünland bzw. Dorfgebiet in Mischgebiet für Haas Holding GmbH, Schärding, zuzustimmen.

**Ergebnis: Sein Antrag wird mit Handerheben einstimmig angenommen.**

#### **Punkt 5**


##### **Genehmigung des Dienstpostenplanes**

AL Klaus Selgrad berichtet, dass nun der seitens der Aufsichtsbehörde beanstandete Dienstpostenplan beschlussfähig ist.

Es wurde der Dienstposten des Amtsleiters als Beamter GD 10.1 / B II-VII festgelegt.

Die Befristungen bei den Dienstposten 2,75 PE VB GD 17.5 – I/d und 0,75 PE VB GD 18.5 – I/c werden in einer Fußnote erläutert.

Bei den Bediensteten der Krabbelstube ist so wie bei den anderen grundsätzlich auch das Gehaltsschema „Alt“ und „Neu“ darzustellen. Dazu ist es notwendig beim Dienstposten der pädagogischen Fachkraft die Bewertung „KBP“ im Gehaltsschema „Neu“ zu beschließen. Für die Hilfskräfte der Krabbelstube (1,25 PE GD 22.EB – I/d) wurde eine Einzelbewertung für die Einstufung im Gehaltsschema „Neu“ durchgeführt und bereits am 03. Oktober 2016 in der Gemeindevorstandssitzung beschlossen.

<b>Dienstpostenplan</b>				Marktgemeinde Schardenberg Stand 01.10.2016
<b>Bedienstete der Allgemeinen Verwaltung</b>				<b>Anmerkungen:</b>
1,00	B	GD 10.1	B II-VII	Selgrad
2,00	B	GD 16.3	C I-V	Lechner, Dirmhirn
2,75	VB	GD 17.5*	VB. I/d	Bachmair, Neissl, Schwarz U.
0,75	VB	GD 18.5**	VB. I/c	Kosch M.
<b>Bedienstete des handwerklichen Dienstes</b>				<b>Anmerkungen:</b>
1,00	VB	GD 19.1	VB. II/p 2	Schulwart (Mayer)
1,00	VB	GD 19.1	VB. II/p 3 ad personam II/p 2	Bauhof (Weitzhofer)
1,00	VB	GD 19.1	VB. II/p 3 ad personam II/p 2	Bauhof (Kosch H.)
1,00	VB	GD 19.1	VB. II/p 3 ad personam II/p 2	Bauhof (Scherrer A.)
1,32	VB	GD 23.1	VB. II/p 4	Schülerspeisung (Kasbauer, Mayr-Steffeldemel)
3,74	VB	GD 25.1	VB. II/p 5	Bauer, Engertsberger, Schönböck, Scherrer E., Böhm, Glas
<b>Bedienstete der Krabbelstube</b>				<b>Anmerkungen:</b>
0,84	VB	KBP	I/LI 2b 1	(Scherrer Ingrid) Maisriemler
1,25	VB	GD 22.EB	I/d	Mayrhofer, Schreiner, Schwarz D.
* Befristet auf die Dauer der Teilzeitbeschäftigung von Fr. Margit Kosch, danach wieder 2,5 PE				
** Befristet auf die Dauer der Teilzeitbeschäftigung von Fr. Margit Kosch, danach wieder 1 PE				

Der Bürgermeister stellt den Antrag, für den Dienstposten der pädagogischen Fachkraft die Bewertung „KBP“ im Gehaltsschema „Neu“ einerseits und den Dienstpostenplan in seiner Gesamtheit andererseits zu beschließen.

**Ergebnis: Sein Antrag wird mit Handerheben mehrstimmig angenommen.**

## **Punkt 6 Zukunft unseres Aussichtsturmes**

Jeder Schardenberger weiß, wie wichtig der Aussichtsturm und das Gasthaus in diesem Bereich für die Gemeinde ist, der Aussichtsturm ist unter anderem ein Wahrzeichen von Schardenberg. Von dem Zeitpunkt an, seitdem kein Pächter mehr im Gasthaus ist, haben sich einige Veränderungen ergeben, so der Bürgermeister. Es ist seither der Zugang zum Aussichtsturm nicht mehr gewährleistet.

Es wurde mit dem Besitzer, Herrn Pfaffinger aus Passau Kontakt aufgenommen und dieser hat bei einem Gespräch auch erklärt, dass er verkaufsbereit ist. Der Bürgermeister stellt die Überlegung an, den Turm zu kaufen bzw. auch einen Einfluss darauf auszuüben, wer der nächste Betreiber des Gasthauses beim Turm wird. Herr Pfaffinger hat eine Kostenschätzung vorgelegt, welche einem Steuerberater zur Einsichtnahme vorgelegt wurde. Der entstehende Kostenaufwand für die Erhaltung des Aussichtsturmes wäre für die Gemeinde erschwinglich. Der Bürgermeister sieht nun die Chance, den Aussichtsturm zu erwerben und ersucht um Diskussion.

Josef Fasching informiert über die Baugeschichte des Aussichtsturmes. Es ist ein historisches Bauwerk und eine Aussichtswarte, über welche nicht viele Gemeinden verfügen und von Seiten des Tourismus eine wertvolle Sehenswürdigkeit.

Der Bürgermeister erläutert, dass sich einige Sender auf dem Aussichtsturm befinden und es gibt eine Auflistung über die Höhe der Geldleistungen sowie über die Verträge und deren Laufzeit. Mit einem Bausachverständigen wurde der Aussichtsturm begangen und er hat keine wesentlichen Bedenken. AL Selgrad als Brandsachverständiger hat sehr wohl Bedenken.



Im August dieses Jahr gab es einen Pressebericht in der Passauer Neuen Presse mit dem Titel „Schardenbergs schönstes Platzl hat geschlossen“ und verteilt diesen Artikel an die Mitglieder des Gemeinderates.

Anschließend erläutert der Bürgermeister den Grundbesitz anhand einer Folie.

Josef Bauer spricht sich für den Erwerb des Aussichtsturmes aus. Vielleicht findet man mit ein bisschen Glück einen Investor mit neuen Ideen.

Andrea Leitner sieht wie auch viele Gemeindebewohner den Aussichtsturm als Wahrzeichen von Schardenberg und spricht sich für den Erwerb aus. Wahrscheinlich werden nicht gleich alle Sender dort abgebaut werden und es wird vermutlich auch nicht sofort ein visionäres Projekt entstehen. Es könnte evt. ein Leader-Projekt daraus werden so wie in der Gemeinde Freinberg, wo aus einem Silo ein Golfturm entstanden ist. Als zukunftsorientierte Gemeinde sollte diese Chance wahrgenommen werden.

Markus Kasbauer bemerkt, dass darüber bereits im Gemeindevorstand diskutiert wurde und hält es für wichtig, dass die Gemeinde diese Chance nutzt.

Der Bürgermeister informiert darüber, dass er in dieser Angelegenheit bei LR Hiegelsberger vorgesprochen und über das Ansinnen informiert hat und die Zusage erhalten hat, die notwendigen finanziellen Mittel aufzunehmen.

Stefan Engertsberger spricht sich dafür aus, dass der Gemeindevorstand die Verhandlungen mit Herrn Pfaffinger aufnimmt. Bedenken hat er in der Hinsicht, dass der Aussichtsturm nun doch verkäuflich ist, noch vor ein paar Monaten war Herr Pfaffinger nicht dazu bereit.

Beim Gasthaus sollte man keine Investitionen mehr tätigen.

Der Bürgermeister hat das Gefühl, dass Herr Pfaffinger auf jeden Fall der Gemeinde den Vorzug geben würde.

Auch Helmut Mager spricht sich für einen Ankauf aus, auf jeden Fall sollte man noch ausloten, ob es die Möglichkeit für eine Förderung aus dem Leader-Programm gibt.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass er bereits mit dem Geschäftsführer hinsichtlich einer Förderung gesprochen hat und für die Ankaufkosten keine Förderung erteilt werden kann. Sollte doch ein Projekt daraus entstehen, gibt es eine Möglichkeit der Förderung.

Franz Söllwagner fragt an, ob man Einsicht in die Verträge mit den einzelnen Senderbetreibern bekommt.

Der Bürgermeister hat eine Auflistung über die einzelnen Betreiber bekommen und er weist darauf hin, dass man bei einem evt. Erwerb den Vertrag mit einem Rechtsanwalt erstellen wird und dieser dann die einzelnen Verträge mit den Sendern berücksichtigt.

Markus Kasbauer ist sicher, dass der Bausachverständige die Konstruktion des Aussichtsturmes richtig erkannt hat.

Auch Vizebgm. Rosa Hofmann ist der Ansicht, dass man schnellstmöglich ein Angebot für den Ankauf erstellen sollte.

Der Bürgermeister gibt noch bekannt, dass wir durch Martina Lorenz, die Sekretärin von Herrn Pfaffinger einen „guten Draht“ haben.

Ein weiteres Problem besteht darin, dass sowohl im Leitbild als auch in der Wanderkarte der Aussichtsturm in mehreren Wegen enthalten sind und man noch nicht genau sagen kann, ob der Aussichtsturm bzw. das Gasthaus erhalten bleibt.

Günther Eymannsberger sieht es als Chance, dass die Gemeinde dann gestalterisch mitwirken kann.

Abschließend stellt der Bürgermeister den Antrag, dass hinsichtlich Erwerb der gesamten Liegenschaft an Herrn Pfaffinger ein Kaufangebot vorgelegt wird und die Verhandlungen weiter betrieben werden.

**Ergebnis: Sein Antrag wird mit Handerheben einstimmig angenommen.**



**Punkt 7**  
**Allfälliges**

Das Interesse der Gemeinderatsmitglieder an der **Besichtigung des zweiten Bauabschnittes bei der Hauptschulsanierung** hat sich in Grenzen gehalten. Frau Barbara Ratzinger-Selgrad hat die interaktive Schultafel vorgestellt, die bereits in vier Schulklassen montiert ist. Am kommenden Montag gibt es ein Gespräch mit den Planern und bauausführenden Firmen, wie es im kommenden Jahr mit den Arbeiten weitergehen soll. Es ergeht auch ein Ansuchen an den Landesschulrat, dass auf Grund der sehr umfangreichen Bauarbeiten in der Etappe 3 die Schulferien früher bzw. später beginnen.

Beim letzten **Fatimatag** gab es Probleme hinsichtlich der abgestellten Fahrzeuge im Bereich der Fatimakapelle und es findet eine allgemeine Diskussion hinsichtlich Lösungsmöglichkeiten statt. Markus Kasbauer schlägt vor, einen Zubringerdienst mit einem Kleinbus anzubieten.

Der Bürgermeister lädt zur Teilnahme am **Betriebsausflug** am kommenden Samstag ein.

Weiters informiert er darüber, dass es für den jetzigen Kombi beim Bauhof kein Pickerl mehr gibt. Es wurde mit der Firma Swietelsky Kontakt aufgenommen und wir bekommen einen **gebrauchten Doppelkabiner** zum Preis von € 2.700,00.

Als Zivilschutzbeauftragter informiert AL Klaus Selgrad über die **Zivilschutz-SMS** und bittet um Bewerbung in der Bevölkerung und um Anmeldung der Mandatäre.

Zum Thema **Abfallwirtschaft** informiert der Bürgermeister darüber, dass vom BAV gewünscht wird, dass im Randbereich die Entleerung der Mülltonnen 6-wöchig erfolgt. Weiters kam vom BAV die Verständigung, dass die Müllgebühren im neuen Jahr gleich bleiben.

Der **Neujahrsempfang** findet am Freitag, den 13. Jänner 2017 statt.

**Entgegnung** zu Pkt. 11 der Verhandlungsschrift der Juni-Sitzung, in der die neuen Öffnungszeiten des Marktgemeindeamtes behandelt wurden. Josef Fasching stellt die dokumentierte Aussage richtig: „Er kann sich sehr wohl vorstellen, dass die Kundendienstzeiten eingeschränkt werden, jedoch darf seiner Meinung nach die Haupteingangstüre zu den Dienstzeiten der Mitarbeiter nicht versperrt sein.“

Im Allgemeinen werden die neuen Öffnungszeiten gut angenommen, so der Amtsleiter.

Franz Scharnböck stellt die Frage, inwieweit ein **Zubau beim Kindergarten** geplant ist. Der Bürgermeister stellt dazu fest, dass im Kindergarten bereits eine Besichtigung mit der Firma Niedermayer stattgefunden hat und nach einer Lösung gesucht wird.

Markus Kasbauer ladet zum **Vortrag** am kommenden Donnerstag zum Thema „nachhaltig planen, bauen und sanieren“ im Gemeindeamt ein.



**MAG. BERNHARD EDER**  
öffentlicher Notar

4780 Schärding, Oberer Stadtplatz 45  
Tel. 07712/2365, Fax 07712/2365-10  
e-mail: office@notariat-schaerding.at

1023/16 Mag.E/D.

Im GOG-Urkundenarchiv des  
österreichischen Notariates  
registriert unter **N202901-3-**

Angezeigt am

zu **Erf.Nr.**

öffentliche Notare Mag. Bernhard Eder &

Dr. Gregor Heitzinger Partnerschaft, Schärding

## KAUFVERTRAG

vom .....

geschlossen zwischen

Herrn **Stefan Stadler**, geboren am 31.05.1984, SV-Nr. .... 310584, wohnhaft Anzberg 68, 4785 Freinberg, als **VERKÄUFER** einerseits, und

Herrn **Marco Sageder**, geboren am 21.02.1995, SV-Nr. 4728 210295, wohnhaft Haibach 93, 4785 Freinberg, als **KÄUFER** andererseits,

unter Beitritt der **Marktgemeinde Schardenberg**, politischer Bezirk Schärding, vertreten durch Herrn Bürgermeister Josef **Schachner**, geboren am 21.09.1955, wohnhaft Fraunhof 15, 4784 Schardenberg,

wie folgt:

### ERSTENS: Kaufgegenstand und Kaufpreis

Herr Stefan Stadler verkauft und übergibt an Herrn Marco Sageder und dieser letztere kauft und übernimmt vom Erstgenannten die demselben allein gehörige Liegenschaft EZ 497 GB 48236 Schardenberg, bestehend aus dem Grundstück 146/16, im Katasterausmaß von 1075 m<sup>2</sup>, so wie dieses Grundstück derzeit liegt und steht, samt allen damit verbundenen Rechten, Grenzen und Pflichten sowie samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zugehör, um den vereinbarten Kaufpreis von

## Anlage 1

---

€ 37,--/m<sup>2</sup>, daher um den **Gesamtkaufpreis von .....** **€ 39.775,--** (**neununddreißigtausendsiebenhundertfünfundsiebzig Euro**), welcher Kaufpreis innerhalb von vierzehn Tagen ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages zur Zahlung fällig und vom Käufer auf das vom Verkäufer namhaft gemachte Konto IBAN ..... bei der ..... spesenfrei zu überweisen ist.

Sollte der Kaufpreis nicht oder nicht vollständig fristgerecht (auch ohne Verschulden der Käuferseite) bezahlt bzw. überwiesen sein, hat die Verkäuferseite das Recht durch eingeschriebene schriftliche Erklärung an die Käuferseite unter der vorstehenden Anschrift unter Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Falle haftet die Käuferseite, welche dies zustimmend zur Kenntnis nimmt, der Verkäuferseite für jeden aus diesem Grunde entstehenden Schaden (Rückabwicklung des Kaufvertrages, allfälliger Minderkaufpreis bei Weiterveräußerung, etc.). Eine Rücktrittserklärung der Verkäuferseite ist jedoch unwirksam, wenn diese nach vollständigem Kaufpreiseingang bei der Käuferseite einlangt. Macht die Verkäuferseite von ihrem Rücktrittsrecht keinen Gebrauch, sind im Falle des Zahlungsverzuges Verzugszinsen von 6 % per anno zu entrichten, welche zwischen den Vertragsparteien direkt zu entrichten sind.

Der Schriftenverfasser wird einseitig unwiderruflich angewiesen, den Kaufvertrag erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung sowie Erstattung der von der Verkäuferseite an die Marktgemeinde Schardenberg bezahlten Verkehrsflächen- und Aufschließungsbeiträge grundbücherlich durchzuführen. Die Zahlung ist jedoch keine Vertragsbedingung und daher dem Grundbuchgericht nicht gesondert nachzuweisen. Der diesbezügliche Nachweis ist von der Verkäuferseite lediglich dem Schriftenverfasser und nicht dem Grundbuchgericht gegenüber zu erbringen und ist die Verkäuferseite verpflichtet, den Eingang des Kaufpreises sowie des vorgenannten Erstattungsbetrages dem Schriftenverfasser unverzüglich durch eine entsprechende schriftliche Mitteilung (auch per Telefax oder E-mail möglich) zu bestätigen.

### **ZWEITENS: Übergabe und Übernahme**

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes samt Last, Vorteil, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem Tag des Einganges des Kaufpreises sowie der zu erstattenden Verkehrsflächen- und Aufschließungsbeiträge auf dem Konto des Verkäufers und hat



## Anlage 1

---

von diesem Tage angefangen der Käufer alle das Vertragsobjekt betreffenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu tragen.

### **DRITTENS: Lastenfreiheit - Gewährleistung**

Das Grundstück ist unbebaut und nach Angaben der Vertragsparteien im geltenden Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet. Es grenzt unmittelbar an das Öffentliche Gut.

Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt und sich über Ausmaß und Zustand, Flächenwidmung, Bebaubarkeit und Aufschließung sowie Anschlussmöglichkeiten und Aufschließungskosten informiert.

Der Verkäufer haftet für keine bestimmte Beschaffenheit des Vertragsobjektes, wohl aber haftet er für das verrechnete Flächenausmaß, die Baulandwidmung und für die vollkommen lasten- und bestandsrechtsfreie Übergabe des kaufgegenständlichen Grundstückes, sowie dafür, dass auf dem gesamten Vertragsobjekt ein gewachsener Untergrund vorhanden ist und keinerlei Auffüllungen vorliegen.

Ob Liegenschaft EZ 497 GB 48236 Schardenberg ist im Lastenblatt nachstehendes Recht einverleibt und zwar:

- 1 a 1219/2010  
WIEDERKAUFSRECHT hins Gst 146/16  
gem Pkt 4 Kaufvertrag 2009-08-03  
für Marktgemeinde Schardenberg

Die diesem Vertrag beigetretene Marktgemeinde Schardenberg verzichtet hiemit im Hinblick auf die im Punkt „VIERTENS“ dieses Kaufvertrages erfolgte Neubestellung auf vorstehendes Wiederkaufsrecht und erteilt demgemäß ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 497 GB 48236 Schardenberg die Löschung des zu ihren Gunsten in C-LNr. 1a einverlebten Wiederkaufsrechtes hinsichtlich Grundstück 146/16 einverleibt werden kann.

Der Verkäufer erklärt, dass keine außerbüchlichen Lasten, wie z.B. Geh- oder Fahrtrechte, Wasser-, Abwasser-, Strom- oder Telefonleitungsrechte oder sonstige nicht verbücherte Dienstbarkeiten auf dem Vertragsobjekt vorhanden sind. Er haftet auch dafür, dass alle Grundbesitzabgaben ordnungsgemäß entrichtet wurden.

## Anlage 1

---

Für die Freiheit von Altlasten und Kontaminationen wird vom Verkäufer nur insoweit gehaftet, als dieser verbindlich und ausdrücklich erklärt, dass ihm nicht bekannt ist, dass auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück irgendwelche Ablagerungen, Altlasten oder sonstige umweltrechtlich relevante Umweltschäden, wie z.B. Boden- oder Gewässerverunreinigungen oder sonstige Kontaminationen vorliegen und er auch keine Kenntnis von Indizien einer Bodenkontamination oder von einer altlastenverdächtigen Vornutzung hat.

### **VIERTENS: Wiederkaufsrecht für Marktgemeinde Schardenberg**

Der Verkäufer bedingt sich für die Marktgemeinde Schardenberg aus und der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages auf dem kaufgegenständlichen Grundstück ein Wohnhaus zumindest im Rohbau zu errichten.

Zur Sicherstellung dieser Bauverpflichtung räumt der Käufer der Marktgemeinde Schardenberg am Vertragsobjekt ein das Wiederkaufsrecht nach den Bestimmungen der §§ 1068 ff. ABGB und zwar mit der Maßgabe, dass als Wiederkaufspreis der in diesem Vertrag fixierte Kaufpreis zu gelten hat, wobei eine Wertsicherung ausdrücklich ausgeschlossen wird.

Das Wiederkaufsrecht kann nur geltend gemacht werden, wenn der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger

- das Vertragsobjekt unverbaut weiter veräußern sollten,
- auf dem Vertragsobjekt nicht längstens binnen drei Jahren ab grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages einen Wohnhausrohbau errichtet haben oder
- das Vertragsobjekt in einer dem Siedlungszweck widrigen Weise benutzen sollten, insbesondere durch Führung von lärmenden Betrieben oder durch Verwendung des Grundstückes als Lagerplatz.

Sofern die Wiederkaufsberechtigte nicht längstens innerhalb von fünf Jahren nach Beginn des Rechtes zur Ausübung von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch macht, erlischt dieses ersatzlos.

Die Geltendmachung dieses Wiederkaufsrechtes ist mittels eingeschriebenen Briefes an den behördlich gemeldeten Wohnsitz des Käufers mitzuteilen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Tag der Postaufgabe maßgeblich ist.



## Anlage 1

---

Die vom Käufer nachweislich gemachten notwendigen oder nützlichen Aufwendungen sind im Falle der Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes von der Marktgemeinde Schardenberg unter der Voraussetzung zu ersetzen, dass das Vertragsobjekt dadurch verbessert, also sein Wert erhöht worden ist. Sollte über die Höhe des zu erstattenden Betrages unter den Vertragsparteien eine Einigung nicht erzielt werden können, ist die (allenfalls) eingetretene Werterhöhung von einem gerichtlich beideten Sachverständigen aus dem Immobilienwesen festzustellen. Können sich die Vertragsparteien über die Person des Sachverständigen nicht einigen, wäre der Sachverständige vom Vorsteher des Landesgerichtes Ried im Innkreis zu bestellen. Ebenso sind von der Wiederkaufsberechtigten sämtliche vom Käufer bezahlten Verkehrsflächenbeiträge gemäß §§ 19, 20 OÖ BauO sowie Aufschließungsbeiträge gemäß den Bestimmungen des OÖ ROG 1994 (nicht jedoch Erhaltungsbeiträge) zu erstatten; ebenso die bezahlten Vermessungskosten.

Im Falle der Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes sind alle Kosten und Gebühren der Rückübereignung vom Käufer zu tragen, sodass die Marktgemeinde Schardenberg als Wiederkäuferin diesbezüglich keine Auslagen treffen dürfen.

Die diesem Vertrag beigetretene Marktgemeinde Schardenberg nimmt durch ihr endesgefertigtes Organ dieses Wiederkaufsrecht vertraglich an und wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Wiederkaufsrecht mit der Errichtung des obgenannten Wohnhauses gegenstandslos wird und jederzeit über Verlangen des Käufers im Grundbuch gelöscht werden kann.

### **FÜNFTENS: Aufsandungserklärung**

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 497 GB 48236 Schardenberg nachstehende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können und zwar:

- A) Einverleibung des Eigentumsrechtes für  
**S a g e d e r Marco, geboren am 1995-02-21;**
- B) Einverleibung des Wiederkaufsrechtes gemäß Punkt „VIERTENS“ dieses Vertrages hinsichtlich Grundstück 146/16 für die  
**Marktgemeinde Schardenberg.**

## **Anlage 1**

---

### **SECHSTENS: Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren**

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren einschließlich der seinerzeitigen Vermessungskosten des Vertragsobjektes (ausgenommen allerdings die allfällige Immobilienertragsteuer) trägt der Käufer, welcher auch den alleinigen Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat. Der Verkäufer ist diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten, dies unbeschadet der solidarischen Haftung beider Vertragsteile gegenüber dem Finanzamt und dem Schriftenverfasser.

Der Verkäufer erklärt, dass laut Mitteilung der Marktgemeinde Schardenberg Verkehrsflächenbeiträge nach der OÖ Bauordnung sowie Aufschließungsbeiträge nach dem OÖ ROG 1994 (unter Berücksichtigung der Wertsicherung der geleisteten Beiträge) in Höhe von zusammen € 4.111,44 (viertausendeinhundertelf Euro vierundvierzig Cent) für Wasser/Kanal und öffentliche Verkehrsfläche bereits vorgeschrieben und von ihm bezahlt wurden und hat der Käufer diese Kosten sowie auch die Kosten der seinerzeitigen Vermessung des Vertragsobjektes, welche sich auf € ..... (..... Euro) belaufen, dem Verkäufer zu erstatten, da diese im Kaufpreis noch nicht berücksichtigt worden sind. Für weitere derartige künftige Verkehrsflächen- und Aufschließungskosten hat der Käufer alleine aufzukommen. Hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten wird auf den Punkt „ERSTENS“ des Kaufvertrages verwiesen, welche Bestimmungen analog gelten.

Der Verkäufer wurde über die seit 01.04.2012 geltende Immobilienertragsteuer vom Schriftenverfasser eingehend informiert. Er bestätigt, ein Informationsblatt über die Berechnung der Immobilienertragsteuer bei privaten Grundstücksveräußerungen ab 01.01.2016 erhalten zu haben. Der Verkäufer erklärt, mit dem gegenständlichen Rechtsgeschäft keinen Gewinn im Sinne des § 30 Abs. 3 EStG zu erzielen, sodass eine Immobilienertragsteuer nicht anfällt.

### **SIEBTENS: Rechtswirksamkeit - Grundverkehrserklärung**

Dieser Vertrag tritt mit allseitiger Unterfertigung in Rechtswirksamkeit.

Der Käufer erklärt im Sinne des § 16 Abs. 1 Z. 3 OÖ GVG 1994, dass es sich bei dem vertragsgegenständlichen Grundstück um ein unbebautes Grundstück handelt, welches im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Schardenberg als Bauland im



## **Anlage 1**

---

Sinne des § 21 OÖ ROG gewidmet ist, sodass der Rechtserwerb nach den Bestimmungen des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes genehmigungsfrei zulässig ist.

Dem Käufer sind in vollem Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ GVG 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt.

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

Dieser Vertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Schardenberg vom ..... genehmigt und bedarf gemäß den Bestimmungen der OÖ Gemeindeordnung keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

### **ACHTENS: Grundbuchsdurchführung**

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass dieser Vertrag erst nach Vorliegen der finanzamtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung verbüchert werden kann und erst mit Grundbuchsdurchführung der Eigentumsübergang erfolgt.

Die Erwirkung einer Veräußerungsrannganmerkung wird vereinbart und ist die einzige Beschlussausfertigung ausschließlich dem Schriftenverfasser zuzustellen.

### **NEUNTENS: Kenntnis des wahren Wertes - Anfechtungsverzicht**

Die Vertragsteile erklären, dass sie sich vor Unterfertigung dieses Vertrages über den wahren Wert des Kaufobjektes Kenntnis verschafft haben. Der Errichtung dieses Kaufvertrages sind Verhandlungen vorausgegangen, bei welchen die Vertragsteile auf den Wert von Leistung und Gegenleistung hinreichend Bedacht genommen haben. Jeder Vertragspartner erklärt bei Abschluss dieses Vertrages nicht benachteiligt zu sein und demnach keinen Anlass zu haben, diesen Vertrag wegen behaupteter Verletzung um oder über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten und verzichten beide Vertragsteile auf diese Anfechtung, soweit dies nach dem Gesetz möglich ist.

## Anlage 1

---

### **ZEHNTENS: Bevollmächtigung**

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und ermächtigen hiermit öffentlichen Notar Dr. Gregor Heitzinger mit dem Amtssitz in 4780 Schärding, allfällige nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages in jeglicher Form vorzunehmen, weiters alle notwendigen Erklärungen, insbesondere nach dem Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetz oder nach der Oberösterreichischen Bauordnung, abzugeben oder zu unterfertigen, soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages erforderlich ist.

### **ELFTENS: Vertragsausfertigungen**

Dieser Vertrag wird in einer einzigen für den Käufer bestimmten Urschrift ausgefertigt.

Die übrigen Vertragsparteien erhalten jeweils eine - über Wunsch auch beglaubigte - Abschrift.

Schärding, am

.....  
*Stefan Stadler, geb. 31.05.1984*

.....  
*Marco Sageder, geb. 21.02.1995*

### **Marktgemeinde Schardenberg**

.....  
*Bürgermeister Josef Schachner*

## Anlage 2

---



**MAG. BERNHARD EDER**  
öffentlicher Notar

4780 Schärding, Oberer Stadtplatz 45  
Tel. 07712/2365, Fax 07712/2365-10  
e-mail: office@notariat-schaerding.at

1025/16 Mag,E/D.

Im GOG-Urkundenarchiv des  
österreichischen Notariates  
registriert unter **N202901-3-**

Angezeigt am

zu Erf.Nr.

öffentliche Notare Mag. Bernhard Eder &

Dr. Gregor Heitzinger Partnerschaft, Schärding

# KAUFVERTRAG

vom .....

geschlossen zwischen

Frau **Maria Stadler**, geboren am 24.04.1986, SV-Nr. .... 240486, wohnhaft  
Anzberg 68, 4785 Freinberg, als *VERKÄUFERIN* einerseits, und

Frau **Angelika Sageder**, geboren am 13.02.1966, SV-Nr. .... 130266,  
wohnhaft Haibach 93, 4785 Freinberg, als *KÄUFERIN* andererseits,

unter Beitritt der **Marktgemeinde Schardenberg**, politischer Bezirk Schärding,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Josef **Schachner**, geboren am 21.09.1955,  
wohnhaft Fraunhof 15, 4784 Schardenberg,

wie folgt:

### ERSTENS: Kaufgegenstand und Kaufpreis

Frau Maria Stadler verkauft und übergibt an Frau Angelika Sageder und diese  
letztere kauft und übernimmt von der Erstgenannten die derselben allein gehörige  
Liegenschaft EZ 498 GB 48236 Schardenberg, bestehend aus dem Grundstück  
146/17, im Katastrausmaß von 1106 m<sup>2</sup>, so wie dieses Grundstück derzeit liegt und  
steht, samt allen damit verbundenen Rechten, Grenzen und Pflichten sowie samt  
allem tatsächlichen und rechtlichen Zugehör, um den vereinbarten Kaufpreis von



## Anlage 2

---

€ 37,--/m<sup>2</sup>, daher um den **Gesamtkaufpreis von ..... € 40.922,-- (vierzigtausendneunhundertzweiundzwanzig Euro)**, welcher Kaufpreis innerhalb von vierzehn Tagen ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages zur Zahlung fällig und von der Käuferin auf das von der Verkäuferin namhaft gemachte Konto IBAN ..... bei der ..... spesenfrei zu überweisen ist.

Sollte der Kaufpreis nicht oder nicht vollständig fristgerecht (auch ohne Verschulden der Käuferseite) bezahlt bzw. überwiesen sein, hat die Verkäuferseite das Recht durch eingeschriebene schriftliche Erklärung an die Käuferseite unter der vorstehenden Anschrift unter Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Falle haftet die Käuferseite, welche dies zustimmend zur Kenntnis nimmt, der Verkäuferseite für jeden aus diesem Grunde entstehenden Schaden (Rückabwicklung des Kaufvertrages, allfälliger Minderkaufpreis bei Weiterveräußerung, etc.). Eine Rücktrittserklärung der Verkäuferseite ist jedoch unwirksam, wenn diese nach vollständigem Kaufpreiseingang bei der Käuferseite einlangt. Macht die Verkäuferseite von ihrem Rücktrittsrecht keinen Gebrauch, sind im Falle des Zahlungsverzuges Verzugszinsen von 6 % per anno zu entrichten, welche zwischen den Vertragsparteien direkt zu entrichten sind.

Der Schriftenverfasser wird einseitig unwiderruflich angewiesen, den Kaufvertrag erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung sowie Erstattung der von der Verkäuferseite an die Marktgemeinde Schardenberg bezahlten Verkehrsflächen- und Aufschließungsbeiträge grundbücherlich durchzuführen. Die Zahlung ist jedoch keine Vertragsbedingung und daher dem Grundbuchsgericht nicht gesondert nachzuweisen. Der diesbezügliche Nachweis ist von der Verkäuferseite lediglich dem Schriftenverfasser und nicht dem Grundbuchsgericht gegenüber zu erbringen und ist die Verkäuferseite verpflichtet, den Eingang des Kaufpreises sowie des vorgenannten Erstattungsbetrages dem Schriftenverfasser unverzüglich durch eine entsprechende schriftliche Mitteilung (auch per Telefax oder E-mail möglich) zu bestätigen.

### **ZWEITENS: Übergabe und Übernahme**

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes samt Last, Vorteil, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem Tag des Einganges des Kaufpreises sowie der zu erstattenden Verkehrsflächen- und Aufschließungsbeiträge auf dem Konto der Verkäuferin und

## Anlage 2

---

hat von diesem Tage angefangen die Käuferin alle das Vertragsobjekt betreffenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu tragen.

### **DRITTENS: Lastenfreiheit - Gewährleistung**

Das Grundstück ist unbebaut und nach Angaben der Vertragsparteien im geltenden Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet. Es grenzt unmittelbar an das Öffentliche Gut.

Die Käuferin hat den Vertragsgegenstand besichtigt und sich über Ausmaß und Zustand, Flächenwidmung, Bebaubarkeit und Aufschließung sowie Anschlussmöglichkeiten und Aufschließungskosten informiert.

Die Verkäuferin haftet für keine bestimmte Beschaffenheit des Vertragsobjektes, wohl aber haftet sie für das verrechnete Flächenausmaß, die Baulandwidmung und für die vollkommen lasten- und bestandsrechtsfreie Übergabe des kaufgegenständlichen Grundstückes, sowie dafür, dass auf dem gesamten Vertragsobjekt ein gewachsener Untergrund vorhanden ist und keinerlei Auffüllungen vorliegen.

Ob Liegenschaft EZ 498 GB 48236 Schardenberg ist im Lastenblatt nachstehendes Recht einverleibt und zwar:

- 1 a 1220/2010  
WIEDERKAUFSRECHT hins Gst 146/17  
gem Pkt 4 Kaufvertrag 2009-08-03  
für Marktgemeinde Schardenberg

Die diesem Vertrag beigetretene Marktgemeinde Schardenberg verzichtet hiemit im Hinblick auf die im Punkt „VIERTENS“ dieses Kaufvertrages erfolgte Neubestellung auf vorstehendes Wiederkaufsrecht und erteilt demgemäß ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 498 GB 48236 Schardenberg die Löschung des zu ihren Gunsten in C-LNr. 1a einverlebten Wiederkaufsrechtes hinsichtlich Grundstück 146/17 einverleibt werden kann.

Die Verkäuferin erklärt, dass keine außerbücherlichen Lasten, wie z.B. Geh- oder Fahrtrechte, Wasser-, Abwasser-, Strom- oder Telefonleitungsrechte oder sonstige nicht verbücherte Dienstbarkeiten auf dem Vertragsobjekt vorhanden sind. Sie haftet auch dafür, dass alle Grundbesitzabgaben ordnungsgemäß entrichtet wurden.



## Anlage 2

---

Für die Freiheit von Altlasten und Kontaminationen wird von der Verkäuferin nur insoweit gehaftet, als diese verbindlich und ausdrücklich erklärt, dass ihr nicht bekannt ist, dass auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück irgendwelche Ablagerungen, Altlasten oder sonstige umweltrechtlich relevante Umweltschäden, wie z.B. Boden- oder Gewässerverunreinigungen oder sonstige Kontaminationen vorliegen und sie auch keine Kenntnis von Indizien einer Bodenkontamination oder von einer altlastenverdächtigen Vornutzung hat.

### **VIERTENS: Wiederkaufsrecht für Marktgemeinde Schardenberg**

Die Verkäuferin bedingt sich für die Marktgemeinde Schardenberg aus und die Käuferin verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages auf dem kaufgegenständlichen Grundstück ein Wohnhaus zumindest im Rohbau zu errichten.

Zur Sicherstellung dieser Bauverpflichtung räumt die Käuferin der Marktgemeinde Schardenberg am Vertragsobjekt ein das Wiederkaufsrecht nach den Bestimmungen der §§ 1068 ff. ABGB und zwar mit der Maßgabe, dass als Wiederkaufspreis der in diesem Vertrag fixierte Kaufpreis zu gelten hat, wobei eine Wertsicherung ausdrücklich ausgeschlossen wird.

Das Wiederkaufsrecht kann nur geltend gemacht werden, wenn die Käuferin oder deren Rechtsnachfolger

- das Vertragsobjekt unverbaut weiter veräußern sollten,
- auf dem Vertragsobjekt nicht längstens binnen drei Jahren ab grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages einen Wohnhausrohbau errichtet haben oder
- das Vertragsobjekt in einer dem Siedlungszweck widrigen Weise benutzen sollten, insbesondere durch Führung von lärmenden Betrieben oder durch Verwendung des Grundstückes als Lagerplatz.

Sofern die Wiederkaufsberechtigte nicht längstens innerhalb von fünf Jahren nach Beginn des Rechtes zur Ausübung von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch macht, erlischt dieses ersatzlos.

Die Geltendmachung dieses Wiederkaufsrechtes ist mittels eingeschriebenen Briefes an den behördlich gemeldeten Wohnsitz der Käuferin mitzuteilen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Tag der Postaufgabe maßgeblich ist.

## Anlage 2

---

Die von der Käuferin nachweislich gemachten notwendigen oder nützlichen Aufwendungen sind im Falle der Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes von der Marktgemeinde Schardenberg unter der Voraussetzung zu ersetzen, dass das Vertragsobjekt dadurch verbessert, also sein Wert erhöht worden ist. Sollte über die Höhe des zu erstattenden Betrages unter den Vertragsparteien eine Einigung nicht erzielt werden können, ist die (allenfalls) eingetretene Werterhöhung von einem gerichtlich beeedeten Sachverständigen aus dem Immobilienwesen festzustellen. Können sich die Vertragsparteien über die Person des Sachverständigen nicht einigen, wäre der Sachverständige vom Vorsteher des Landesgerichtes Ried im Innkreis zu bestellen. Ebenso sind von der Wiederkaufsberechtigten sämtliche von der Käuferin bezahlten Verkehrsflächenbeiträge gemäß §§ 19, 20 ÖÖ BauO sowie Aufschließungsbeiträge gemäß den Bestimmungen des ÖÖ ROG 1994 (nicht jedoch Erhaltungsbeiträge) zu erstatten; ebenso die bezahlten Vermessungskosten.

Im Falle der Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes sind alle Kosten und Gebühren der Rückübereignung von der Käuferin zu tragen, sodass die Marktgemeinde Schardenberg als Wiederkäuferin diesbezüglich keine Auslagen treffen dürfen.

Die diesem Vertrag beigetretene Marktgemeinde Schardenberg nimmt durch ihr endesgefertigtes Organ dieses Wiederkaufsrecht vertraglich an und wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Wiederkaufsrecht mit der Errichtung des obgenannten Wohnhauses gegenstandslos wird und jederzeit über Verlangen der Käuferin im Grundbuch gelöscht werden kann.

### **FÜNFTENS: Aufsandungserklärung**

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 498 GB 48236 Schardenberg nachstehende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können und zwar:

- A) Einverleibung des Eigentumsrechtes für  
**S a g e d e r Angelika, geboren am 1966-02-13;**
- B) Einverleibung des Wiederkaufsrechtes gemäß Punkt „VIERTENS“ dieses Vertrages hinsichtlich Grundstück 146/17 für die  
**Marktgemeinde Schardenberg.**



## **Anlage 2**

---

### **SECHSTENS: Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren**

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren einschließlich der seinerzeitigen Vermessungskosten des Vertragsobjektes (ausgenommen allerdings die allfällige Immobilienertragsteuer) trägt die Käuferin, welche auch den alleinigen Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat. Die Verkäuferin ist diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten, dies unbeschadet der solidarischen Haftung beider Vertragsteile gegenüber dem Finanzamt und dem Schriftenverfasser.

Die Verkäuferin erklärt, dass laut Mitteilung der Marktgemeinde Schardenberg Verkehrsflächenbeiträge nach der OÖ Bauordnung sowie Anschließungsbeiträge nach dem OÖ ROG 1994 (unter Berücksichtigung der Wertsicherung der geleisteten Beiträge) in Höhe von zusammen € 4.205,55 (viertausendzweihundertfünf Euro fünfundsünfzig Cent) für Wasser/Kanal und öffentliche Verkehrsfläche bereits vorgeschrieben und von ihr bezahlt wurden und hat die Käuferin diese Kosten sowie auch die Kosten der seinerzeitigen Vermessung des Vertragsobjektes, welche sich auf € ..... (..... Euro) belaufen, der Verkäuferin zu erstatten, da diese im Kaufpreis noch nicht berücksichtigt worden sind. Für weitere derartige künftige Verkehrsflächen- und Anschließungskosten hat die Käuferin alleine aufzukommen. Hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten wird auf den Punkt „ERSTENS“ des Kaufvertrages verwiesen, welche Bestimmungen analog gelten.

Die Verkäuferin wurde über die seit 01.04.2012 geltende Immobilienertragsteuer vom Schriftenverfasser eingehend informiert. Sie bestätigt, ein Informationsblatt über die Berechnung der Immobilienertragsteuer bei privaten Grundstücksveräußerungen ab 01.01.2016 erhalten zu haben. Die Verkäuferin erklärt, mit dem gegenständlichen Rechtsgeschäft keinen Gewinn im Sinne des § 30 Abs. 3 EStG zu erzielen, sodass eine Immobilienertragsteuer nicht anfällt.

### **SIEBTENS: Rechtswirksamkeit - Grundverkehrserklärung**

Dieser Vertrag tritt mit allseitiger Unterfertigung in Rechtswirksamkeit.

Die Käuferin erklärt im Sinne des § 16 Abs. 1 Z. 3 OÖ GVG 1994, dass es sich bei dem vertragsgegenständlichen Grundstück um ein unbebautes Grundstück handelt, welches im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Schardenberg als Bauland im

## **Anlage 2**

---

Sinne des § 21 OÖ ROG gewidmet ist, sodass der Rechtserwerb nach den Bestimmungen des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes genehmigungsfrei zulässig ist.

Der Käuferin sind in vollem Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ GVG 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt.

Die Käuferin erklärt an Eides statt, Österreichische Staatsbürgerin zu sein.

Dieser Vertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Schardenberg vom ..... genehmigt und bedarf gemäß den Bestimmungen der OÖ Gemeindeordnung keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

### **ACHTENS: Grundbuchsdurchführung**

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass dieser Vertrag erst nach Vorliegen der finanzamtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung verbüchert werden kann und erst mit Grundbuchsdurchführung der Eigentumsübergang erfolgt.

Die Erwirkung einer Veräußerungsrannganmerkung wird vereinbart und ist die einzige Beschlussausfertigung ausschließlich dem Schriftenverfasser zuzustellen.

### **NEUNTENS: Kenntnis des wahren Wertes - Anfechtungsverzicht**

Die Vertragsteile erklären, dass sie sich vor Unterfertigung dieses Vertrages über den wahren Wert des Kaufobjektes Kenntnis verschafft haben. Der Errichtung dieses Kaufvertrages sind Verhandlungen vorausgegangen, bei welchen die Vertragsteile auf den Wert von Leistung und Gegenleistung hinreichend Bedacht genommen haben. Jeder Vertragspartner erklärt bei Abschluss dieses Vertrages nicht benachteiligt zu sein und demnach keinen Anlass zu haben, diesen Vertrag wegen behaupteter Verletzung um oder über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten und verzichten beide Vertragsteile auf diese Anfechtung, soweit dies nach dem Gesetz möglich ist.



## Anlage 2

---

### **ZEHNTENS: Bevollmächtigung**

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und ermächtigen hiermit öffentlichen Notar Dr. Gregor Heitzinger mit dem Amtssitz in 4780 Schärding, allfällige nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages in jeglicher Form vorzunehmen, weiters alle notwendigen Erklärungen, insbesondere nach dem Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetz oder nach der Oberösterreichischen Bauordnung, abzugeben oder zu unterfertigen, soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages erforderlich ist.

### **ELFTENS: Vertragsausfertigungen**

Dieser Vertrag wird in einer einzigen für die Käuferin bestimmten Urschrift ausgefertigt.

Die übrigen Vertragsparteien erhalten jeweils eine - über Wunsch auch beglaubigte - Abschrift.

Schärding, am

.....  
*Maria Stadler, geb. 24.04.1986*

.....  
*Angelika Sageder, geb. 13.02.1966*

### **Marktgemeinde Schardenberg**

.....  
*Bürgermeister Josef Schachner*

## Anlage 3

---

### Marktgemeindeamt Schardenberg

Schärdinger Straße 4 - 4784 Schardenberg  
Tel.: 07713/7055 - Fax.: 7055-8  
Mail: office@schardenberg.at



---

Schardenberg, am 13.10.2016

### Kaufvereinbarung

geschlossen zwischen

Marktgemeinde Schardenberg, politischer Bezirk Schärding, vertreten durch  
Herrn Bürgermeister Josef Schachner, geboren am 21.09.1955, wohnhaft Fraunhof  
15, 4784 Schardenberg, als VERKÄUFERIN einerseits,

und

Frau Angelika S a g e d e r, geboren am 13.02.1966, SV-Nr. .... 130266,  
wohnhaft Haibach 93, 4785 Freinberg, als KÄUFERIN andererseits,.

Frau Angelika Sageder kauft von der Marktgemeinde Schardenberg das Trennstück 1 von  
Grundstück 146/8, EZ 497, GB Schardenberg in der Größe von 75m<sup>2</sup> zum Preis von € 37,-/m<sup>2</sup>.  
Maßgeblich dafür ist die Vermessungsurkunde der Geometer Schachinger Ziviltechniker  
GmbH, GZ 11839 vom 07.10.2016.

Die Vermessungskosten werden von der Marktgemeinde Schardenberg getragen.

Der Gesamtpreis von € 2.775,- ist innerhalb von 4 Wochen ab Vertragsunterzeichnung auf das  
Konto der Marktgemeinde Schardenberg, Raiffeisenbank Region Schärding eGen, Bankstelle  
4784 Schardenberg, IBAN AT33 3445 5000 0461 0234, BIC: RZOOAT2L455, spesenfrei zu  
überweisen.

Diese Kaufvereinbarung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 13. Oktober 2016 beschlos-  
sen.

Schardenberg, am .....

Marktgemeinde Schardenberg

.....  
Bürgermeister Josef Schachner

.....  
Angelika Sageder

## Anlage 4

---

### Marktgemeindeamt Schardenberg

Schärdinger Straße 4 - 4784 Schardenberg  
Tel.: 07713/7055 - Fax.: 7055-8  
Mail: office@schardenberg.at



---

Schardenberg, am 13.10.2016

### Kaufvereinbarung

geschlossen zwischen

Marktgemeinde Schardenberg, politischer Bezirk Schärding, vertreten durch  
Herrn Bürgermeister Josef Schachner, geboren am 21.09.1955, wohnhaft Fraunhof  
15, 4784 Schardenberg, als VERKÄUFERIN einerseits,

und

Herrn Marco S a g e d e r, geboren am 21.02.1995, SV-Nr. 4728 210295, wohnhaft  
Haibach 93, 4785 Freinberg, als KÄUFER andererseits.

Herr Marco Sageder kauft von der Marktgemeinde Schardenberg das Trennstück 2 von  
Grundstück 146/8, EZ 497, GB Schardenberg in der Größe von 75m<sup>2</sup> zum Preis von € 37,-/m<sup>2</sup>.  
Maßgeblich dafür ist die Vermessungsurkunde der Geometer Schachinger Ziviltechniker  
GmbH, GZ 11839 vom 07.10.2016.

Die Vermessungskosten werden von der Marktgemeinde Schardenberg getragen.

Der Gesamtpreis von € 2.775,- ist innerhalb von 4 Wochen ab Vertragsunterzeichnung auf das  
Konto der Marktgemeinde Schardenberg, Raiffeisenbank Region Schärding eGen, Bankstelle  
4784 Schardenberg, IBAN AT33 3445 5000 0461 0234, BIC: RZOOAT2L455, spesenfrei zu  
überweisen.

Diese Kaufvereinbarung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 13. Oktober 2016 beschlos-  
sen.

Schardenberg, am .....

Marktgemeinde Schardenberg

.....  
Bürgermeister Josef Schachner

.....  
Marco Sageder



**MAG. BERNHARD EDER**  
öffentlicher Notar

4780 Schärding, Oberer Stadtplatz 45  
Tel. 07712/2365, Fax 07712/2365-10  
e-mail: office@notariat-schaerding.at

Im GOG-Urkundenarchiv des  
österreichischen Notariates  
registriert unter **N202901-3-**

1038/16 Mag.AK./TA.

Angezeigt am

zu Erf.Nr.

öffentliche Notare Mag. Bernhard Eder &

Dr. Gregor Heitzinger Partnerschaft, Schärding

## KAUFVERTRAG

vom

geschlossen zwischen

der **Marktgemeinde Schardenberg**, politischer Bezirk Schärding, vertreten durch  
Herrn Bürgermeister **Josef Schachner**, geboren am 21.09.1955, wohnhaft Fraunhof  
15, 4784 Schardenberg, als *VERKÄUFERIN* einerseits,

sowie Herrn **Ingo Arnold**, geboren am 03.05.1977, Frau **Heide Arnold**, geboren  
am 30.03.1954, und Frau **Johanna Pauli**, geboren am 05.10.1989, alle wohnhaft  
Goldener Steig 8, D-94121 Salzweg, als *KÄUFER* andererseits,  
wie folgt:

### ERSTENS: Kaufgegenstand und Kaufpreis

Die Marktgemeinde Schardenberg verkauft und übergibt gleichzeitig an Herrn Ingo  
Arnold, Frau Heide Arnold und Frau Johanna Pauli und diese letzteren kaufen und  
übernehmen gleichzeitig von der Erstgenannten aus dem Gutsbestand der derselben  
allein gehörigen Liegenschaft EZ 514 GB 48236 Schardenberg das Grundstück  
337/10 im Katasterausmaß von 900 m<sup>2</sup>, so wie dieses Grundstück derzeit liegt und  
steht, samt allen damit verbundenen Rechten, Grenzen und Pflichten sowie samt  
allem tatsächlichen und rechtlichen Zugehör, um den vereinbarten Kaufpreis von  
€ 35,-/m<sup>2</sup>, daher um den Gesamtkaufpreis von ..... **€ 31.500,-**  
(einunddreißigtausendfünfhundert Euro), welcher Kaufpreis bis längstens  
15.12.2016 (fünfzehnten Dezember zweitausendsechzehn) zur Zahlung fällig ist und



## **Anlage 5**

---

von den Käufern auf das von der Verkäuferin namhaft gemachte Konto bei der Raiffeisenbank Region Schärding eGen, Bankstelle 4784 Schardenberg, IBAN AT33 34455 0000 4610234, BIC: RZOOAT2L455, spesenfrei zu überweisen ist.

Sollte der Kaufpreis nicht oder nicht vollständig fristgerecht (auch ohne Verschulden der Käuferseite) bezahlt bzw. überwiesen sein, hat die Verkäuferseite das Recht durch eingeschriebene schriftliche Erklärung an die Käuferseite unter der vorstehenden Anschrift vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Falle haftet die Käuferseite, welche dies zustimmend zur Kenntnis nimmt, der Verkäuferseite für jeden aus diesem Grunde entstehenden Schaden (Rückabwicklung des Kaufvertrages, allfälliger Minderkaufpreis bei Weiterveräußerung, etc.). Eine Rücktrittserklärung der Verkäuferseite ist jedoch unwirksam, wenn diese nach vollständigem Kaufpreiseingang bei der Käuferseite einlangt. Macht die Verkäuferseite von ihrem Rücktrittsrecht keinen Gebrauch, sind im Falle des Zahlungsverzuges Verzugszinsen von 6 % per anno zu entrichten, welche zwischen den Vertragsparteien direkt zu entrichten sind.

Der Schriftenverfasser wird einseitig unwiderruflich angewiesen, den Kaufvertrag erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung grundbücherlich durchzuführen. Die Zahlung ist jedoch keine Vertragsbedingung und daher dem Grundbuchgericht nicht gesondert nachzuweisen. Der diesbezügliche Nachweis ist von der Verkäuferseite lediglich dem Schriftenverfasser und nicht dem Grundbuchgericht gegenüber zu erbringen und ist die Verkäuferseite verpflichtet, den Kaufpreiseingang dem Schriftenverfasser unverzüglich durch eine entsprechende schriftliche Mitteilung (auch per Telefax oder E-mail möglich) zu bestätigen.

### **ZWEITENS: Übergabe und Übernahme**

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes samt Last, Vorteil, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem Tag des Einganges des Kaufpreises auf dem Konto der Verkäuferin und haben von diesem Tage angefangen die Käufer alle das Vertragsobjekt betreffenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu tragen.

### **DRITTENS: Lastenfreiheit - Gewährleistung**

Das Grundstück ist unbebaut und nach Angaben der Vertragsparteien im geltenden Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet. Es grenzt unmittelbar an das Öffentliche Gut.

Die Käufer haben den Vertragsgegenstand besichtigt und sich über Ausmaß und Zu-



## Anlage 5

---

stand, Flächenwidmung, Bebaubarkeit und Aufschließung sowie Anschlussmöglichkeiten und Aufschließungskosten informiert.

Die Verkäuferin haftet für keine bestimmte Beschaffenheit des Vertragsobjektes, wohl aber haftet sie für das verrechnete Flächenausmaß, die Baulandwidmung und für die vollkommen lasten- und bestandsrechtsfreie Übergabe des kaufgegenständlichen Grundstückes, sowie dafür, dass auf dem gesamten Vertragsobjekt ein gewachsener Untergrund vorhanden ist und keinerlei Auffüllungen vorliegen.

Die Verkäuferin erklärt durch ihr endesgefertigtes Organ, dass keine außerbücherlichen Lasten, wie z.B. Geh- oder Fahrrechte, Wasser-, Abwasser-, Strom- oder Telefonleitungsrechte oder sonstige nicht verbücherte Dienstbarkeiten auf dem Vertragsobjekt vorhanden sind. Sie haftet auch dafür, dass alle Grundbesitzabgaben ordnungsgemäß entrichtet wurden.

Für die Freiheit von Altlasten und Kontaminierungen wird von der Verkäuferin nur insoweit gehaftet, als diese durch ihr endesgefertigtes Organ verbindlich und ausdrücklich erklärt, dass ihr nicht bekannt ist, dass auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück irgendwelche Ablagerungen, Altlasten oder sonstige umweltrechtlich relevante Umweltschäden, wie z.B. Boden- oder Gewässerverunreinigungen oder sonstige Kontaminierungen vorliegen und sie auch keine Kenntnis von Indizien einer Bodenkontaminierung oder von einer altlastenverdächtigen Vornutzung hat.

### **VIERTENS: Wiederkaufsrecht**

Die Käufer sind in Kenntnis, dass dieser Vertrag zur Deckung des Baulandbedarfs in der Marktgemeinde Schardenberg abgeschlossen wird und verpflichten sich daher die Käufer innerhalb von fünf Jahren ab grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages ein Wohnhaus zumindest im Rohbau zu errichten.

Zur Sicherstellung dieses Siedlungszweckes – nämlich der Widmung von Grundstücken zur Errichtung von Wohnhäusern – behält sich die Verkäuferin am Vertragsobjekt das Wiederkaufsrecht nach den Bestimmungen der §§ 1068 ff. ABGB vor und zwar mit der Maßgabe, dass als Wiederkaufspreis der in diesem Vertrag fixierte Kaufpreis zu gelten hat, wobei eine Wertsicherung desselben ausdrücklich ausgeschlossen wird.

Das Wiederkaufsrecht kann nur geltend gemacht werden, wenn die Käufer oder deren Rechtsnachfolger

## Anlage 5

---

- das Vertragsobjekt unverbaut weiter veräußern sollten,
- auf dem Vertragsobjekt nicht längstens binnen fünf Jahren ab grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages einen Wohnhausrohbau errichtet haben oder
- das Vertragsobjekt in einer dem Siedlungszweck widrigen Weise benutzen sollten, insbesondere durch Führung von lärmenden Betrieben oder durch Verwendung des Grundstückes als Lagerplatz.

Sofern die Wiederkaufsberechtigte nicht längstens innerhalb von fünf Jahren nach Beginn des Rechtes zur Ausübung von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch macht, erlischt dieses ersatzlos.

Die Geltendmachung dieses Wiederkaufsrechtes ist mittels eingeschriebenen Briefes an den behördlich gemeldeten Wohnsitz der Käufer mitzuteilen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Tag der Postaufgabe maßgeblich ist.

Die von den Käufern nachweislich gemachten notwendigen oder nützlichen Aufwendungen sind im Falle der Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes von der Verkäuferin unter der Voraussetzung zu ersetzen, dass das Vertragsobjekt dadurch verbessert, also sein Wert erhöht worden ist. Sollte über die Höhe des zu erstattenden Betrages unter den Vertragsparteien eine Einigung nicht erzielt werden können, ist die (allenfalls) eingetretene Werterhöhung von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen aus dem Immobilienwesen festzustellen. Können sich die Vertragsparteien über die Person des Sachverständigen nicht einigen, wäre der Sachverständige vom Vorsteher des Landesgerichtes Ried im Innkreis zu bestellen.

Im Falle der Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes sind alle Kosten und Gebühren der Rückübereignung von den Käufern zu tragen, sodass die Verkäuferin (=Wiederkäuferin, nämlich die Marktgemeinde Schardenberg) diesbezüglich keine Auslagen treffen dürfen.

Die Verkäuferin nimmt hiermit dieses Wiederkaufsrecht vertraglich an und wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Wiederkaufsrecht mit der Errichtung des obgenannten Wohnhauses gegenstandslos wird und jederzeit über Verlangen der Käufer im Grundbuch gelöscht werden kann.

### **FÜNFTENS: Aufsandungserklärung**

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuch der Katastralgemeinde 48236 Schar-



## Anlage 5

---

denberg nachstehende Grundbuchseintragungen vorgenommen werden können und zwar:

- A) Abschreibung des vertragsgegenständlichen Grundstückes 337/10 vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ 514, die Eröffnung einer neuen Grundbuchseinlage hierfür und die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob dieser neu eröffneten Grundbuchseinlage je zu einem Drittel für  
**A r n o l d Ingo, geboren am 1977-05-03,**  
**A r n o l d Heide, geboren am 1954-03-30 und**  
**P a u l i Johanna, geboren am 1989-10-05**
- B) Einverleibung des Wiederkaufsrechtes gemäß Punkt „VIERTENS“ dieses Vertrages hinsichtlich Grundstück 337/10 vorgetragen ob der gemäß „A)“ dieses Vertragspunktes neu eröffneten Grundbuchseinlage, für die  
**Marktgemeinde Schardenberg.**

### SECHSTENS: Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren einschließlich der seinerzeitigen Vermessungskosten des Vertragsobjektes (ausgenommen allerdings die Immobilien-ertragsteuer) tragen die Käufer zur ungeteilten Hand, welche auch den alleinigen Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt haben. Die Verkäuferseite ist diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten, dies unbeschadet der solidarischen Haftung beider Vertragsteile gegenüber dem Finanzamt und dem Schriftenverfasser.

Die Verkäuferseite erklärt durch ihr endesgefertigtes Organ, dass Verkehrsflächenbeiträge nach §§ 19, 20 OÖ BauO sowie Aufschließungsbeiträge nach dem O.ö. ROG 1994 für Wasser und Kanal noch nicht vorgeschrieben wurden. Die Käuferseite hat für diese künftigen Kosten alleine aufzukommen bzw. allenfalls der Verkäuferseite zwischenzeitig hinsichtlich des Kaufobjektes zur Vorschreibung gelangende diesbezügliche Beträge unverzüglich zu ersetzen.

Die Verkäuferseite wurde über die seit 01.04.2012 geltende Immobilienertragsteuer vom Schriftenverfasser eingehend informiert. Die Verkäuferseite erklärt durch ihr endesgefertigtes Organ, mit dem gegenständlichen Rechtsgeschäft keinen Gewinn im Sinne des § 30 Abs. 3 EStG zu erzielen, sodass eine Immobilienertragsteuer nicht anfällt.

## **Anlage 5**

---

### **SIEBTENS: Rechtswirksamkeit - Grundverkehrserklärung**

Dieser Vertrag tritt sofort mit Unterfertigung in Rechtswirksamkeit.

Die Käufer erklären im Sinne des § 16 Abs. 1 Z. 3 OÖ GVG 1994, dass es sich bei dem vertragsgegenständlichen Grundstück um ein unbebautes Grundstück handelt, welches im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Schardenberg als Bauland im Sinne des § 21 OÖ ROG gewidmet ist, sodass der Rechtserwerb nach den Bestimmungen des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes genehmigungsfrei zulässig ist.

Den Käufern sind in vollem Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ GVG 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt.

Die Käufer erklären an Eides Statt, Staatsbürger der Bundesrepublik Deutschland zu sein.

Dieser Vertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Schardenberg vom 13.10.2016 genehmigt und bedarf gemäß § 106 Abs. 1 Z. 2 OÖ Gemeindeordnung keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung, da der Wert 20 % der Einnahmen des ordentlichen Gemeindevoranschlages des laufenden Haushaltsjahres nicht übersteigt.

### **ACHTENS: Grundbuchsdurchführung**

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass dieser Vertrag erst nach Vorliegen der finanzamtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung verbüchert werden kann und erst mit Grundbuchsdurchführung der Eigentumsübergang erfolgt.

Die Erwirkung einer Veräußerungsrannganmerkung wird trotz ausdrücklicher Rechtsbelehrung nicht vereinbart.

### **NEUNTENS: Kenntnis des wahren Wertes - Anfechtungsverzicht**

Die Vertragsteile erklären, dass sie sich vor Unterfertigung dieses Vertrages über den wahren Wert des Kaufobjektes Kenntnis verschafft haben. Der Errichtung dieses Kaufvertrages sind Verhandlungen vorausgegangen, bei welchen die Vertragsteile auf den Wert von Leistung und Gegenleistung hinreichend Bedacht genommen haben. Jeder Vertragspartner erklärt bei Abschluss dieses Vertrages nicht benachteiligt zu



## Anlage 5

---

sein und demnach keinen Anlass zu haben, diesen Vertrag wegen behaupteter Verletzung um oder über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten und verzichten beide Vertragsteile auf diese Anfechtung, soweit dies nach dem Gesetz möglich ist.

### **ZEHNTENS: Bevollmächtigung**

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und ermächtigen hiermit öffentlichen Notar Doktor Gregor Heitzinger mit dem Amtssitz in 4780 Schärding, allfällige nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages in jeglicher Form vorzunehmen, weiters alle notwendigen Erklärungen, insbesondere nach dem Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetz oder nach der Oberösterreichischen Bauordnung, abzugeben oder zu unterfertigen, soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages erforderlich ist.

### **ELFTENS: Vertragsausfertigungen**

Dieser Vertrag wird in einer einzigen für die Käufer zu Händen des Herrn Ingo Arnold bestimmten Urschrift ausgefertigt.

Die Verkäuferin erhält eine - über Wunsch auch beglaubigte - Abschrift.

Schärding, am

Schärding, am

### **Marktgemeinde Schardenberg**

.....  
*BGM. Josef Schachner*

.....  
*Ingo Arnold, geb. 03.05.1977*

.....  
*Heide Arnold, geb. 30.03.1954*

.....  
*Johanna Pauli, geb. 05.10.1989*

-----  
Unterschrift des Schriftführers:

-----  
Unterschrift des Vorsitzenden:

-----  
Unterschrift eines Mitgliedes  
der ÖVP-Gemeinderatsfraktion:

-----  
Unterschrift eines Mitgliedes  
der FPÖ-Gemeinderatsfraktion:

-----  
Unterschrift eines Mitgliedes  
der SPÖ-Gemeinderatsfraktion:

Genehmigung der Verhandlungsschrift der letzten Sitzung:

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung vom 25.08.2016 zur Einsichtnahme aufgelegt ist und keine Einwendungen vorgebracht wurden. Er erklärt sie daher für genehmigt und schließt die Sitzung.

Der Bürgermeister:

Ende: 22:00 Uhr  
Abschluss: Wirt z'Kubing