

Grundwerbsteuer selbstberechnet am 28.10.2008

zu Erfnr.: G-209.619/2008

DR. HEINZ SEISER

Öffentlicher Notar in Imst

KAUFVERTRAG

Vertragsparteien sind:

1.) als Verkäuferin:

die Agrargemeinschaft See, Tabland und Zein, 6414 Mieming, vertreten durch die zeichnungsbefugten Organe;

2.) als Käufer:

Herr Josef K r u g (geb. am 1.5.1958), Landwirt, wohnhaft in 6414 Mieming, See Nr. 91.

I.

Die Agrargemeinschaft See, Tabland und Zein ist aufgrund des Bescheides vom 25.6.1968 Alleineigentümerin der Liegenschaft in Einlagezahl 918 Grundbuch 80103 Mieming, zu deren Gutsbestand unter anderem gehört:
Gst 8276/1 Wald im Ausmaße von 1181 m².

Herr Josef Krug ist Alleineigentümer der Liegenschaft in Einlagezahl 90125 Grundbuch 80103 Mieming.

Mit diesem Grundbuchskörper ist unter A2-Nr. 6 das Holz- und Streunutzungsrecht in EZ 918 auf Gst 8276/1 von 1181 m² verbunden.

II.

Die Agrargemeinschaft See, Tabland und Zein verkauft und übergibt hiemit unter Hinweis auf den Vollversammlungsbeschluss vom 11.4.2008 das vorgenannte

Gst 8276/1 von 1181 m², so wie dieses liegt und steht, an Herrn Josef Krug, und letztere kauft und übernimmt dieses Grundstück zu nachstehenden, einvernehmlich festgesetzten Bedingungen.

III.

Die Höhe des Kaufpreises beim Verkauf von Grundstücken (Baugrund und Gewerbegrund) durch die Agrargemeinschaft See, Tabland und Zeln richtet sich nach dem Umstand, ob der Erwerber ein Agrargemeinschaftsmitglied, Ortsbewohner von Mierning oder Ortsfremder ist, wobei seitens des zuständigen Organes der Agrargemeinschaft die Kaufpreise einerseits für Baugrundstücke und andererseits für Gewerbegrund gesondert für Agrargemeinschaftsmitglieder, Ortsbewohner von Mierning und Ortsfremde festgesetzt sind und diese Kaufpreise bei Bedarf angepasst bzw. neu festgesetzt werden.

Der Käufer ist Agrargemeinschaftsmitglied und es beträgt der Kaufpreis für das kaufsgegenständliche Baugrundstück aufgrund des Beschlusses aus dem Protokollbuch vom 11.11.2000 für Besitzer von Holz- und Streunutzungsrechten € 2,90 pro m², insgesamt somit € 3.424,90 (Euro dreitausendvierhundertvierundzwanzig 90/100).

Der gesamte Kaufpreis wurde bereits vor Unterfertigung dieses Kaufvertrages bar bezahlt, worüber die Verkäuferin rechtsverbindlich quittiert.

IV.

Diesen Kaufvertrag begleiten noch die nachstehenden Allgemeinbestimmungen:
1.) In den rechtlichen Besitz und Genuss der Kaufsliegenschaft tritt der Käufer mit heutigem Tage ein und trägt auch von da an Gefahr, Lasten und Vorteile;

- 2.) die Besitzübertragung geschieht in alten Rechten und Lasten, Grenzen, Marken und Dienstbarkeiten, ohne Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, wohl aber unter Gewährleistung für die Freiheit von Pfandschulden;
- 3.) die Vertragsparteien erklären, dass sowohl Leistung als auch Gegenleistung ihren allseitigen, wirtschaftlichen Interessen und Wertvorstellungen entspricht; sie sind daher der Überzeugung, dass für dieses Rechtsgeschäft das Rechtsmittel des § 934 des ABGB. nicht anzuwenden ist;
- 4.) dieser Vertrag bedarf der Genehmigung durch die Grundverkehrs- und Agrarbehörde;
- 5.) als Erwerber des gegenständlichen, unbebauten Baugrundstückes erklärt die Käufer gemäß § 11 Abs. 2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996:
 - a.) durch den beabsichtigten Rechtserwerb keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen und
 - b.) das Grundstück innerhalb von fünf Jahren (vorbehaltlich der Verlängerungsmöglichkeit nach § 11 Abs. 3 Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996) zu bebauen;
- 6.) der Käufer erklärt an Eidesstatt, dass er die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt;
- 7.) die mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Stempel, Gebühren und Steuern aller Art trägt der Käufer allein.

V.

Die mit dem Grundbuchskörper in EZ 918 GB Mierning verbundenen Holz- und Streunutzungsrechte in EZ 918 GB Mierning verbleiben ungeschmälert bei der bisherigen Stammsitzliegenschaft und werden von diesem Vertrage nicht berührt.

Gemäß § 39 TFLG ist eine Genehmigung durch die Agrarbehörde nicht erforderlich, da von der Stammsitzliegenschaft nicht mehr als 2000 m² abgeschrieben werden und eine Fläche von mehr als einem Hektar bei der Stammsitzliegenschaft verbleibt.

VI.

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab beiderseitiger Unterfertigung dieses Kaufvertrages auf dem Kaufgrundstück mit dem Bau eines Wohnhauses zu beginnen und binnen weiterer fünf Jahre dieses Objekt fertigzustellen und als Hauptwohnsitz zu beziehen.

Der Käufer räumt der Verkäuferin das Wiederkaufsrecht in Sinne der §§ 1068 ABGB am Kaufgrundstück samt allfälligen Baulichkeiten für die Dauer von zwanzig Jahren ab rechtskräftiger, grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages ein, welches nur dann nicht ausgeübt werden darf, wenn die Verpflichtungen im vorangeführten Absatz vollständig eingehalten werden.

Das Wiederkaufsrecht ist durch schriftliche Erklärung der Verkäuferin an den Käufer (oder dessen Rechtsnachfolger) auszuüben, wobei die Erklärung innerhalb der 20-Jahresfrist abzugeben ist.

Bei Geltendmachung dieses Wiederkaufsrechtes, solange das Kaufgrundstück unbebaut ist, hat die Agrargemeinschaft Anspruch auf Übertragung des Kaufgrundstückes zu dem in diesem Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis, und zwar ohne zwischenzeitliche Verzinsung und Wertsicherung, wobei das Holz- und Streunutzungsrecht wieder auf den Nutzungsberechtigten der EZ 90125 wie bisher zurückfällt.

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes hinsichtlich des Kaufgrundstückes ab Bebauung desselben hat die Agrargemeinschaft Anspruch auf Rückübertragung des Kaufgrundstückes hinsichtlich Grund und Boden (ohne Baulichkeit) zu dem in diesem Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis, und zwar ohne zwischenzeitliche Verzinsung und Wertsicherung, hinsichtlich der auf dem Kaufgrundstück vorhandenen Baulichkeiten jedoch zum Schätzwert, mangels Einigung ermittelt von zwei gerichtlich beeideten Sachverständigen in einem gemeinsamen Gutachten, wobei jede

Vertragspartei (Verkäufer- und Käufersseite) je einen Sachverständigen namhaft machen kann und die Kosten des Schätzungsgutachtens beide Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen haben.

Bei Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes ist die Liegenschaft unverzüglich in das volle Eigentum der Verkäuferin oder einer von der Verkäuferin namhaft gemachten Rechtsperson zu übertragen, dies frei von Belastungen, die seit dem Kauf hinzugekommen sein sollten.

Alle Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung, sowie sämtliche Gebühren und Steuern, welche bei Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes entstehen, gehen zur Gänze zu Lasten des Käufers, ohne Zahlungsverpflichtung der Agrargemeinschaft.

Die Einräumung des Wiederkaufsrechtes wird von der Verkäuferin ausdrücklich angenommen.

Zur Sicherstellung dieses Wiederkaufsrechtes zugunsten der Agrargemeinschaft ist dieses im Grundbuch einzuverleiben.

VII.

Weiters behält sich die Agrargemeinschaft am Kaufsgrundstück einschließlich allenfalls darauf begonnener oder fertiggestellter Baulichkeit ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ABGB. auf die Dauer von zwanzig Jahren ab rechtskräftiger, grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages vor, wobei dasselbe bei jeder Art einer Veräußerung, ausgenommen bei Übertragung der Liegenschaft an den Ehegatten, an Nachkommen des Käufers oder an Geschwister des Käufers oder dessen Nachkommen, geltend gemacht werden kann.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes muss durch schriftliche Erklärung erfolgen.

Bei Veräußerung an den genannten, verwandtschaftlichen Personenkreis hat der Käufer (= Veräußerer) die Verpflichtung, den Erwerber/den Erwerbem aufzutragen, wiederum ein inhaltlich identes Vorkaufsrecht der Verkäuferin (=Agrargemeinschaft) kostenfrei für letztere und unentgeltlich grundbücherlich einzuräumen (zeitlich begrenzt mit dem Endtermin der ursprünglichen 20 Jahre).

Sollte dies nicht befolgt werden, so kann die Verkäuferin (Agrargemeinschaft) auch in diesem Veräußerungsfalle das Vorkaufsrecht ausüben und es darf das Eigentumsrecht des neuen Erwerbers ohne Genehmigung der Agrargemeinschaft nicht verbüchert werden.

Bei Geltendmachung dieses Vorkaufsrechtes besteht seitens der Agrargemeinschaft Anspruch auf Festsetzung des Kaufpreises hierfür, wie es beim Wiederkaufsrecht laut vorausgehendem Vertragspunkt festgelegt ist.

Sollte bei einer Veräußerung die Agrargemeinschaft von ihrem Vorkaufsrecht innerhalb der Anbotsfrist von einem Monat keinen Gebrauch machen und das Kaufgrundstück also veräußert werden, so verpflichtet sich der Käufer bei dieser Weiterveräußerung, der Agrargemeinschaft für das Kaufgrundstück (ohne Berechnung der Baulichkeit) den Differenzbetrag zwischen dem in diesem Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis und dem zum Zeitpunkt dieser Weiterveräußerung geltenden bzw. von der Agrargemeinschaft festgesetzten Kaufpreis für Agrargemeinschaftsmitglieder, Ortsbewohner der Gemeinde Mieming bzw. Ortsfremde aufzuzahlen, je nachdem, ob das Kaufgrundstück an Agrargemeinschaftsmitglieder, Ortsbewohner der Gemeinde Mieming oder an Ortsfremde veräußert wird.

Ohne Zahlung dieses Differenzbetrages an die Agrargemeinschaft darf das Eigentumsrecht des neuen Erwerbers nicht verbüchert werden.

Vor gänzlicher Leistung dieser Aufzahlung ist die Agrargemeinschaft zur Abgabe einer Freistellungs- bzw. Zustimmungserklärung hinsichtlich ihres Vorkaufsrechtes nicht verpflichtet.

Die Einräumung des Vorkaufsrechtes wird von der Verkäuferin angenommen.

Dieses Vorkaufsrecht ist zur Verdinglichung im Grundbuch einzuverleiben.

VIII.

Gemeinsame Bestimmungen:

Im Falle der Geltendmachung des Wieder- oder Vorkaufsrechtes durch die Agrargemeinschaft hat der Käufer und ein allfälliger nachfolgender Erwerber für die angefallenen Kosten (Vermessung, Vertragserstellung, Gebühren und Steuern usw.) keinen Rückvergütungsanspruch.

Wieder- und Vorkaufsrecht bleiben während der vereinbarten Dauer auch für jeden Rechtsnachfolger des Käufers bestehen.

Nach Ablauf von zwanzig Jahren ab rechtskräftiger grundbücherlicher Durchführung des Kaufvertrages erlischt sowohl das Wieder- als auch das Vorkaufsrecht.

Die Agrargemeinschaft erteilt bereits jetzt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Einverleibung der Löschung des Wieder- und Vorkaufsrechtes auf dem Kaufgrundstück nach Ablauf der vereinbarten Geltungsdauer, dies jedoch ohne Kosten für die Agrargemeinschaft.

Wieder- und Vorkaufsrecht bestehen jeweils selbständig, also voneinander unabhängig.

IX.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages über auch nur einseitiges Begehren im Grundbuch 80103 Mieming die nachstehenden Eintragungen vorgenommen werden:

1.) In Einlagezahl 918:

die Abschreibung des Gst 8276/1, die Eröffnung einer neuen Grundbuchseinlage für diese Parzelle und hierauf die Einverleibung:

- a.) des Eigentumsrechtes für **Josef Krug** (geb. am 1.5.1958);
- b.) des Vor- und Wiederkaufsrechtes gemäß Vertragspunkte VI., VII. und VIII. zugunsten der Agrargemeinschaft See, Tabland und Zein, 6414 Mieming;

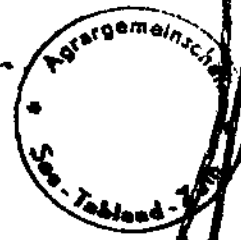
2.) In Einlagezahl 90125:

die Löschung des Holz- und Streunutzungsrechtes A2-INr. 6 in EZ 918, jedoch nur hinsichtlich Gst 8276/1.

X.

Herr Josef Krug bevollmächtigt mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages und allen damit verbundenen Eingaben, insbesondere mit der Durchführung der Selbstberechnung, den öffentlichen Notar Dr. Heinz Seiser, mit dem Amtssitz in Imst.

Reinhold Thoma 13.11.1969 *Oblm*
Maurus Polster 09.02.1961
Krug Josef 1.5.1958



LT. LEGALISIERUNGSREGISTER Z. NABEN PLATZ DER BEI DER
 PERSÖNLICH BEKANNTEN) *Reinhold Thoma 13.11.1969,*
Maurus Polster 09.02.1961, Josef Krug 1.5.1958
 WOHNT IN MIEMING, DIESE URKUNDE EIGENHÄNDIG UNTERSCHRIEBEN
 LEG. ST. *6 40* MIEMING, *17.6.2008*
 STEMPEL *6 40*
 Nr. *6 40*



EINGELANGT

am 28. OKT. 2008

Notariat Imst

Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde 1. Instanz
AgrB-~~2153/05-209~~ Innsbruck, am ~~24.10.2008~~ ^{24.10.2008}
Dieser Vertrag wird gemäß § ~~40.1~~ ^{40.1} Tiroler Flurverfas-
sungslandesgesetz 1996, i.d. F. LGBl. Nr. 55/2001 genehmigt.

RECHTSMITTELLEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen ab der Zustellung das Rechtsmittel der Berufung beim Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde 1. Instanz in Innsbruck, Landhaus, eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, telegraphisch, mit Teletax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder auf andere technisch mögliche Weise einzubringen. Sie hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Für das Amt der Landesregierung


Mag. Walser