DR. FLORIAN BINDER
ÖFFENTLICHER NOTAR

Öffentlicher Notar Dr. Florian Binder
LL.M. (Cambridge), EMBA (Münster)

3204 Kirchberg an der Pielach | Schloßstraße 1
Tel. 02722 / 7420 | Fax -4
florian.binder@notar.at

UID: ATU68576944 | DVR: 4011885

□ Grunderwerbsteuer selbstberechnet
□ Abgabenerklärung erstattet
zu Erf.Nr.: _____
Dr. Florian Binder
öffentlicher Notar
Kirchberg an der Pielach

TAUSCHVERTRAG

welcher zwischen

1.) Herrn **Gregor WEISSENBÖCK, geboren am 10.08.1966**, 4611 Buchkirchen, Sonnberggasse 6, einerseits und

2.) der **Marktgemeinde Hofstetten-Grünau**, 3202 Hofstetten-Grünau, Hauptplatz 3-5, anderseits

errichtet wurde wie folgt:

I.
Sachverhalt, Grundbuchstand

Herr Gregor Weissenböck ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ.583 KG 19205 Hofstetten, deren Grundbuchstand sich zum unten angeführten Abfragezeitpunkt darstellt wie folgt:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19205 Hofstetten EINLAGEZAHL 583
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

****
Letzte TZ 3723/2009
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
265		Landw(10)	2644	
293		GST-Fläche	2301	
		Landw(10)	2260	
		Sonst(10)	41	
319/1		Landw(10)	1352	
319/2		GST-Fläche	1102	
		Landw(30)	149	
		Sonst(70)	953	

```
   320/1      Landw(10)                967
   320/2      GST-Fläche               898
              Bauf.(10)                 21
              Landw(10)                 12
              Landw(30)                243
              Sonst(70)                622
   325/1      Landw(10)                861
   325/2      GST-Fläche               545
              Landw(10)                167
              Landw(30)                293
              Sonst(70)                 85
   GESAMTFLÄCHE                      10670
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)
********************************** A2 ************************************
   1  a gelöscht
********************************** B *************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Gregor Weissenböck
     GEB: 1966-08-10 ADR: Sonnberggasse 6, Buchkirchen   4611
      a 3723/2009 Schenkungsvertrag 2008-11-28 Eigentumsrecht
********************************** C *************************************

********************************** HINWEIS *******************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

******************************************************************************

Grundbuch 06.06.2023 12:01:15
```

Die Marktgemeinde Hofstetten-Grünau ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ.624 KG 19205 Hofstetten, deren Grundbuchstand sich zum unten angeführten Abfragezeitpunkt darstellt wie folgt:

```
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19205 Hofstetten                          EINLAGEZAHL   624
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

******************************************************************************
Letzte TZ 2599/2014
********************************** A1 *************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   326/1      Landw(10)               789
   326/2      GST-Fläche              707
              Landw(10)               526
              Landw(30)               181
   GESAMTFLÄCHE                      1496
Legende:
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
********************************** A2 *************************************
   1  a gelöscht
********************************** B *************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Marktgemeinde Hofstetten-Grünau
     ADR: Hauptplatz 3-5, Hofstetten-Grünau   3202
      a 2599/2014 Kaufvertrag 2014-04-01 Eigentumsrecht
```

```
************************************ C ************************************

********************************** HINWEIS **********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

*****************************************************************************

Grundbuch 07.06.2023 14:41:52
```

Weiters ist die Marktgemeinde Hofstetten-Grünau Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ.45 KG 19205 Hofstetten, deren Grundbuchstand sich zum unten angeführten Abfragezeitpunkt darstellt wie folgt:

```
Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19205 Hofstetten                          EINLAGEZAHL    45
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

*****************************************************************************
Letzte TZ 1337/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    48       Sonst(70)                247
   .54       Sonst(10)                 51
    59     G GST-Fläche        *      640
              Sonst(10)                504
              Sonst(70)                136
    67/2     GST-Fläche              2960
              Bauf.(10)                100
              Sonst(10)                  4
              Sonst(70)               2856  Färbergasse 6
    68/1   G GST-Fläche        *      1724
              Landw(10)                322
              Sonst(10)                660
              Sonst(30)                742
    96/2     Sonst(10)                291
   173/5     Sonst(10)           *    433
   238       Landw(10)                122
   239/1     Landw(10)                 47
   248       Landw(10)                529
   251/2     Landw(10)           *    181
   255       Landw(10)               1180
   270/1     GST-Fläche             30269
              Landw(10)              25633
              Landw(30)               2038
              Sonst(10)               2598  Brunnenstraße 2
   270/2     Landw(10)              20318
   270/3     Sonst(70)                768
   270/4     Gärten(10)                51
   270/5     Sonst(10)           *   1330
   270/6     GST-Fläche              2878
              Bauf.(10)                 70
              Landw(30)                665
              Wald(10)                 290
              Sonst(70)               1853  Brunnenstraße 1
   330       Wald(10)                 144
   392/3     GST-Fläche             32764
              Bauf.(10)                911
              Landw(10)               5202
              Sonst(10)               1031
              Sonst(70)              25620  Sportplatzstraße 10
                                            Sportplatzstraße 12
```

```
   GESAMTFLÄCHE                    96927
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)
Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)
********************************** A2 ***********************************
  71  a gelöscht
********************************** B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Marktgemeinde Hofstetten-Grünau
     ADR: Hauptpl. 3-5, Hofstetten-Grünau   3202
      a Stand 1822 Eigentumsrecht
      e gelöscht
********************************** C ************************************
   1  a 1731/1984
          DIENSTBARKEIT der elektrischen Verteilanlagen gem Pkt 1
          Dienstbarkeitsvertrag 1983-11-25 auf Gst 392/3 für NEWAG
          Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft
   4  a 7938/1969
          DIENSTBARKEIT der Duldung der elektrischen Leitungsanlagen
          und der Transformatorenstation auf Gst 392/3 gem Pkt 1
          Dienstbarkeitsvertrag 1969-12-17 für NEWAG
          Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft
      b 2256/1989 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
          aus EZ 6

********************************* HINWEIS ********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

**************************************************************************

Grundbuch 06.06.2023 11:59:49
```

Mit dem vorliegenden Vertrag soll die Vermessungsurkunde der Vermessung Schubert ZT GmbH vom 27.06.2023 GZ. 31741, im Grundbuch durchgeführt werden. Soweit im Folgenden auf Grundstücke und Einlagezahlen verwiesen wird, beziehen sich diese Verweise auf die Katastralgemeinde 19205 Hofstetten.

II.
Tauschvereinbarung

Herr Gregor Weissenböck übergibt im Tauschwege an die Marktgemeinde Hofstetten-Grünau, und diese übernimmt zur Gänze aus dem Gutsbestand der, dem Ersteren allein gehörigen Liegenschaft EZ.583

- die neu vermessene Trennfläche 1 des Grundstücks 320/2 im Ausmaß laut Vermessungsurkunde von 194 m² sowie

- die neu vermessene Trennfläche 2 des Grundstücks 325/2 im Ausmaß laut Vermessungsurkunde von 56 m².

Hingegen übergibt im Tauschwege die Marktgemeinde Hofstetten-Grünau an Herrn Gregor Weissenböck, und dieser übernimmt zur Gänze aus dem Gutsbestand der, der Ersteren allein gehörigen Liegenschaft EZ.624

- die neu vermessene Trennfläche 4 des Grundstücks 326/2 im Ausmaß laut Vermessungsurkunde von 194 m² sowie
- die neu vermessene Trennfläche 5 des Grundstücks 326/1 im Ausmaß laut Vermessungsurkunde von 56 m².

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die Tauschobjekte derzeit nicht als Bauland gewidmet sind und jeweils einen Verkehrswert von € 750,-- (€ 3,-- pro Quadratmeter) aufweisen. Die Tauschobjekte sind gleichwertig, sodass keine Ausgleichszahlung zu leisten war.

III.
Beschaffenheit, Gewährleistung

Die Vertragsparteien haften wechselseitig weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine bestimmte Beschaffenheit der Tauschobjekte, wohl aber für deren bestand-, satz- und lastenfreie Übergabe.

IV.
Übergabe

Die Übergabe beziehungsweise Übernahme der Tauschobjekte in den physischen Besitz und Genuss der jeweiligen Tauschparteien erfolgt mit allseitiger Vertragsunterfertigung, und gehen daher auch von diesem Zeitpunkte angefangen Gefahr und Zufall sowie Nutzen und Lasten einschließlich der Leistungspflicht in Ansehung der Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben in Ansehung der Tauschobjekte auf die jeweiligen Tauschpartner über.

V.
Grundbuch

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilen sämtliche Vertragsparteien ihre Einwilligung zur Vornahme nachstehender Eintragungen im Grundbuch der Katastralgemeinde 19205 Hofstetten, und zwar

1.) die grundbücherliche Durchführung des vertragsgegenständlichen Teilungsplanes

2.) ob EZ.583:

   a. die **lastenfreie Abschreibung** der Trennfläche 1 des Grundstücks 320/2 und der Trennfläche 2 des Grundstücks 325/2

   b. die **Zuschreibung** der Trennfläche 4 des Grundstücks 326/2 unter **Einbeziehung** in das Grundstück 325/2 und der Trennfläche 5 des Grundstücks 326/1 unter **Einbeziehung** in das Grundstück 325/1

3.) ob EZ.624 die **lastenfreie Abschreibung** der Trennfläche 4 des Grundstücks 326/2 und der Trennfläche 5 des Grundstücks 326/1

4.) ob EZ.45 die **Zuschreibung** der Trennfläche 1 des Grundstücks 320/2 und der Trennfläche 2 des Grundstücks 325/2 unter **Einbeziehung** in das Grundstück 270/6.

VI.
Kosten und Abgaben

(1) Kosten.

Sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Notariatsgebühren und Vermessungskosten trägt die Marktgemeinde Hofstetten-Grünau.

(2) Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr.

Die bei beiden Vertragsparteien anfallenden Grunderwerbsteuern und Gerichtsgebühren trägt die Marktgemeinde Hofstetten-Grünau.

Die Parteien beauftragen und ermächtigen den Urkundenverfasser die Selbstberechnung/Anzeige der Grunderwerbsteuer vorzunehmen. Die Vertragsparteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass der oben angeführte Verkehrswert der Vertragsobjekte richtig ist.

(3) Aufschließungs-/Ergänzungsabgaben.

Allfällige Aufschließungs-/Ergänzungsabgaben trägt jeder Teil für sich selbst. Die Parteien erklären, diesbezüglich informiert zu sein und keine weiteren Erkundigungen durch den Urkundsverfasser zu wünschen.

(4) Immobilienertragsteuer.

Die aus dem Verkauf resultierende Immobilienertragssteuer (für beide Vertragsteile) trägt die Marktgemeinde Hofstetten-Grünau (vgl EStR Rz 6655a). Diesbezüglich machen die Vertragsparteien folgende Angaben:

- Von der Marktgemeinde Hofstetten-Grünau:
  - Die Marktgemeinde Hofstetten-Grünau ist eine Körperschaft iSd § 1 Abs 1 KStG.

- Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist nicht Teil eines Betriebsvermögens („private Grundstücksveräußerung").
- Es werden keine Befreiungstatbestände geltend gemacht.
- Das Tauschobjekt stellt „Neuvermögen" iSd § 30 EStG dar (letzter entgeltlicher Erwerb nach dem 31.03.2012). Die Anschaffungskosten betrugen 2,50 €/m².
- Es wurden keine Absetzungen für Abnutzung und keine steuerfreien Beträge iSd § 28 Abs 6 EStG im Zusammenhang mit dem Kaufobjekt geltend gemacht.

- Von Herrn Gregor Weissenböck:
  - Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist nicht Teil eines Betriebsvermögens („private Grundstücksveräußerung").
  - Falls anwendbar, wird die Befreiung gemäß § 30 Abs 2 Z 4 EStG geltend gemacht.
  - Das Tauschobjekt stellt „Altvermögen" iSd § 30 EStG dar (letzter entgeltlicher Erwerb vor dem 31.03.2002). Es fand keine Umwidmung iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG (Umwidmung in „Bauland") statt.
  - Es wurden keine Absetzungen für Abnutzung und keine steuerfreien Beträge iSd § 28 Abs 6 EStG im Zusammenhang mit dem Kaufobjekt geltend gemacht.

Die Vertragsparteien bestätigen mit ihrer Unterschrift die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Angaben und beauftragen den Urkundsverfasser die Selbstberechnung unter Zugrundelegung dieser Angaben vorzunehmen.

VII.
Sonstiges

(1) Inländereigenschaft, Grundverkehr.

Herr Gregor Weissenböck erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass das katastrale Ausmaß der vertragsgegenständlichen Trennstücke die Fläche von 3.000 m² nicht übersteigt und diese Trennstücke nicht innerhalb von verordneten Weinbaufluren liegen, sodass dieser Vertrag keiner Genehmigung nach den grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen bedarf.

(2) Genehmigungen.

Die Vertreter der Marktgemeinde Hofstetten-Grünau bestätigen, dass für diesen Vertrag keine gemeindeaufsichtsbehördliche Genehmigung erforderlich ist.

(3) Anwendbares Recht.

Auf diesen Vertrag findet ausschließlich österreichisches Recht Anwendung; ausgenommen sind österreichische und internationale Kollisionsnormen sowie die Bestimmungen des UN-Kaufrechts.

(4) Gerichtsstand.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes bestimmt ist, das sachlich zuständige Gericht für Hofstetten-Grünau vereinbart.

(5) Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

Im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung geben die Parteien folgende eidesstättige Erklärungen ab:

- Das vorliegende Geschäft dient keinesfalls Zwecken der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung.
- Die handelnden natürlichen Personen sind Deviseninländer mit Wohnsitz an den eingangs angeführten Adressen. Sie unterhalten keine engen privaten oder geschäftlichen Verbindungen zu sog. Hochrisikostaaten iSd FATF.
- Die Parteien handeln jeweils im eigenen Namen und auf eigene Rechnung (die Parteien sind je wirtschaftliche Eigentümer der erbrachten/erworbenen Leistungen).
- Die handelnden natürlichen Parteien üben aktuell oder übten in der Vergangenheit kein wichtiges öffentliches Amt oder eine Leitungsfunktion in einem staatseigenen Unternehmen aus (am vorliegenden Geschäft sind keine politisch exponierte Personen iSd § 36f NO beteiligt). Weiters sind die Parteien weder Familienmitglieder einer politisch exponierten Person noch einer solchen bekanntermaßen nahestehende Personen.

(6) Ausfertigungen.

Nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages erhält die Marktgemeinde Hofstetten-Grünau das Original, während Herr Gregor Weissenböck eine Kopie erhält.

Hofstetten-Grünau, am 26 September 2023

Marktgemeinde Hofstetten-Grünau

MARKTGEMEINDE HOFSTETTEN-GRÜNAU St. Pölten, NÖ

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates vom 26. 9. 2023

DR. FLORIAN BINDER, LL.M., EMBA
ÖFFENTLICHER NOTAR
3204 Kirchberg an der Pielach | Schloßstraße 1
Tel. 02722 / 7420 | Fax -14 | florian.binder@notar.at
UID: ATU68576944 | DVR: 4011885

ANERKENNUNGSERKLÄRUNG

Name, Beruf, Anschrift der Parteien (Identitätszeugen)
Art der Identitätsfeststellung

Unterschrift(en) der Parteien

Rosch Arthur
Bürgermeister

Wolfgang Grünbichler
Vizebürgermeister

Peter Meyer
Gemeinderat

Hollaus Herbert sen.
Gemeinderat