



Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya

2136 Laa a.d. Thaya, Stadtplatz 43

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die am **10. Oktober 2012** stattgefundene Sitzung des

GEMEINDERATES

Zeit: 20.00 Uhr

Ort: Großer Sitzungssaal

Anwesend: Bürgermeister Ing. Manfred FASS, Vorsitzender

1. Vbgm. LAbg. Hermann FINDEIS
2. Vbgm. BSI Brigitte RIBISCH

Stadträte: Georg EIGNER, Dir. Roman NEIGENFIND, OSR Dir. Reinhart NEUMAYER, Ing. Karl SCHÄFFER, Harald SCHITTENHELL, Mag. Thomas STENITZER,

Gemeinderäte: Christian BAUER, OV Günter DORN, Annemarie ERNST, OV Thomas GRUSS, Franz KRIEHLER, Peter LUKSCH, Julius MARKL, Erwin MOISSEL, Helga NADLER, Christian NIKODYM, Werner POSPICAL, Klaus OBERNDORFER, Günther SCHMID, Mag. Roland SCHMIDT, Manfred STARIBACHER, Ing. Manfred STEINER, Johannes WEIDINGER

Entschuldigt: StR Rudolf KOFFLER, StR Dir. Mag. Isabella ZINS, GR Ing. Thomas GOTSCHIM

Weitere Teilnehmer: Schriftführung:
Robert KRENDL
Mag. Reinhold RUSS

Bürgermeister Ing. Manfred FASS als Vorsitzender stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

Weiters berichtet er, dass vor Beginn der Sitzung 5 Dringlichkeitsanträge schriftlich eingebracht wurden.

Stadtrat Mag. Stenitzer für proLaa stellt den Antrag,

- **TOP 5 von der Tagesordnung zu nehmen:**
als Dringlichkeitsantrag zu werten und in die Tagesordnung aufzunehmen.

Begründung:

1. wegen fehlender Akteneinsicht
2. wegen fehlender Ertragsaufstellung als wesentliche Entscheidungsgrundlage für den Verkauf
3. wegen nicht nachvollziehbarer Kaufpreisfindung
4. wegen offener Fragen zur Gestaltung des Kaufvertrags

Der Antrag wird unter Tagesordnungspunkt 1 a) eingereicht.

Bürgermeister Ing. Fass für die ÖVP-Fraktion und den SPÖ-Klub stellt den Antrag,

- **Beschlussfassung Arbeitsübereinkommen Stadterneuerung**
als Dringlichkeitsantrag zu werten und in die Tagesordnung aufzunehmen.

Begründung:

Eine Erledigung dieses Antrages auf diese Art und Weise ist deshalb notwendig, da erst nach der Einladung zur Gemeinderatssitzung das Arbeitsübereinkommen an die Stadtgemeinde Laa an der Thaya übermittelt wurde und eine rasche Beschlussfassung im Sinne der Stadtgemeinde Laa an der Thaya ist.

Der Antrag wird unter Tagesordnungspunkt 5 a) eingereicht.

Bürgermeister Ing. Fass für die ÖVP-Fraktion und den SPÖ-Klub stellt den Antrag,

- **Geschäftsstücke des Grundverkehrs – Kaufvertrag Felix Breyer-Bayer**
als Dringlichkeitsantrag zu werten und in die Tagesordnung aufzunehmen.

Begründung:

Eine Erledigung dieses Antrages auf diese Art und Weise ist deshalb notwendig, da erst nach der Einladung zur Gemeinderatssitzung der genannte Kaufvertrag eingegangen ist. Aus Gründen der Serviceorientierung unserer Bürgerinnen und Bürgern gegenüber und als finanzieller Vorteil für die Stadtgemeinde Laa an der Thaya ist diese Vorgehensweise sinnvoll.

Der Antrag wird unter Tagesordnungspunkt 5 b) eingereicht.

Bürgermeister Ing. Fass für die ÖVP-Fraktion und den SPÖ-Klub stellt den Antrag,

- **Geschäftsstücke des Grundverkehrs – Freilassungserklärung MS energie & service KG**
als Dringlichkeitsantrag zu werten und in die Tagesordnung aufzunehmen.

Begründung:

Eine Erledigung dieses Antrages auf diese Art und Weise ist deshalb notwendig, da erst nach der Einladung zur Gemeinderatssitzung die genannte Freilassungserklärung an die Stadtgemeinde Laa übermittelt wurde und eine rasche Beschlussfassung im Sinne der Stadtgemeinde Laa ist.

Der Antrag wird unter Tagesordnungspunkt 5 c) eingereicht.

Bürgermeister Ing. Fass für die ÖVP-Fraktion und den SPÖ-Klub stellt den Antrag,

- **Bericht über aktuelle Aktivitäten Klimamodellregion**
als Dringlichkeitsantrag zu werten und in die Tagesordnung aufzunehmen.

Begründung:

Da diese aktuellen Informationen zur Klimamodellregion erst heute bekannt wurden, sollen diese im Gemeinderat vorgebracht werden.

Der Antrag wird unter Tagesordnungspunkt 6 a) eingereicht.

1. Entscheidung über Einwendungen gegen die Verhandlungsschrift der letzten Sitzung

Da keine schriftlichen Einwendungen vorliegen, gilt das Protokoll als genehmigt.

1 a) TOP 5 von der Tagesordnung zu nehmen – DRINGLICHKEITSANTRAG

Stadtrat Mag. Stenitzer stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt 5. Verkauf der Gemeindehäuser von der Tagesordnung zu nehmen:

Begründet wird dies wie folgt:

1. wegen fehlender Akteneinsicht zum im Stadtrat erwähnten „zweistufigen Verfahren zur Angebotslegung“: Jeweils nur die Erstanbote liegen in den Unterlagen zur Gemeinderatssitzung auf. StR Neigenfind behauptete in der Stadtratssitzung auf Nachfrage von proLAA, dass „Gespräche mit beiden Anbietern stattgefunden hätten und beide zur Nachbesserung aufgefordert wurden“. In der Mappe finden sich dazu KEIN Schriftverkehr, KEINE Protokolle und KEINE Amtsvermerke. Auch auf Urgenz von proLAA bei Bgm. Fass wurden diese nicht vorgelegt.
2. wegen fehlender Ertragsaufstellung als wesentliche Entscheidungsgrundlage für den Verkauf. Es wurde lediglich im Finanzausschuss behauptet, dass die Gemeindehäuser nicht kostendeckend sind. Im Gutachterbericht des Landes NÖ ist dies nicht nachvollziehbar, da die im Rechnungsabschluss dargestellten Instandhaltungskosten nicht mit den Positionen des Gutachters übereinstimmen.
3. wegen nicht nachvollziehbarer Kaufpreisfindung: Aus den Unterlagen wird ersichtlich, dass Fa. Rosenberger ein Anbot legte und nicht zur Nachbesserung eingeladen wurde. Fa. Kamptal gestaltete ihr Anbot offensichtlich nach Vorlage des 1. Anbots und nach Überreichung des Gutachterberichts des Landes NÖ zum Bewertungsstichtag 15. 1. 2011. Darauf deutet die Formulierung im Schreiben der Fa. Kamptal hin: „Nach Durchsicht des Bewertungsgutachtens vom 11. 2. 2011 genehmigt der Aufsichtsrat den Ankauf der Liegenschaften...“. Seit wann erhält ein Käufer VOR Anbotslegung das Schätzgutachten der Objekte?
4. wegen offener Fragen zur Gestaltung des Kaufvertrags: In Punkt IV lit. g ist zu lesen: „Auf die Übergabe der Hauptzinsreserve, nicht jedoch auf deren Verrechnung, wird verzichtet.“ Wie ist das zu verstehen?

Im Übrigen sind die beiden Angebote nicht vergleichbar, zumal die Fa. Kamptal die Gebäude in 2 Tranchen zu kaufen beabsichtigt und somit der Zinsverlust in den Vergleich der beiden Angebote mit einzurechnen wäre.

Beschluss: Der Antrag von StR Mag. STENITZER wird abgelehnt.
Abstimmungsergebnis: 6 Pro – 20 Kontrastimmen (ÖVP, SPÖ)

2. Änderung der Entsendung in die Gemeinderatsausschüsse und sonstigen Ausschüsse

Bürgermeister Ing. Fass stellt den Antrag, nachfolgende Änderungen zu beschließen:

GA/6 – Bau und Siedlungswesen, Feuerwehr, Dienstleistungen
 statt: DI Roland Moser – neu: GR Helga Nadler

GA/8 – Wasser

statt: DI Roland Moser – neu: GR Helga Nadler

GA/11 – Prüfungsausschuss

statt: DI Roland Moser – neu: GR Helga Nadler

Jagd- und Wildschadenkommission

statt: DI Roland Moser: – neu: GR OV Günter Dorn

Beschluss: Der Antrag von Bgm. Ing. Fass wird angenommen.Abstimmungsergebnis: einstimmig**3. Auftragsvergabe – Kanalprojekt Kellerhügel Phase II**

Stadtrat Dir. Neigenfind stellt den Antrag, nachfolgende Auftragsvergabe zu beschließen:

Der Gemeinderat möge das Thema Ausschreibung und Realisierung Kanalprojekt Kellerhügel Phase II beschließen. In der letzten Gemeinderatssitzung wurde die Umsetzung des Kanalprojektes Kellerhügel Phase I, bei dem die Lilienstraße und der Bahnhof entwässert werden, beschlossen. Aufgrund von Optimierungsarbeiten in der Planung konnte für die Phase I ein niedrigerer Realisierungspreis als geplant erzielt werden. Aufgrund der reservierten Finanzmittel zu guten Konditionen (KanalDarlehen 500.00) und der Möglichkeit die ursprünglich zugesagte Fördersumme der Abteilung Wasserwirtschaft des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung durch ein Nachfolgeprojekt zu erhalten (und nicht zu reduzieren), ist es sinnvoll die Phase II, das heißt den Anschluss der Rosen- und Tulpenstraße an den neuen Kanal aus der Phase I mit daraus folgender Entlastung der Grillparzerstraße, gleichzeitig mit der Phase I zu realisieren, zumal die geschätzten Gesamtkosten in der Höhe von 180.000 Euro finanziert (150.000 Euro geschätzte Realisierungskosten und 30.000 Euro geschätzte Planungs- und Ausschreibungskosten ÖSTAP) wären und auch noch ein kleiner finanzieller Puffer beim Bau der Phase I bleibt (da es auf die Gesamtinvestitionssumme der Phase I einen Kostenzuschuss der ÖBB gibt). Für die Umsetzung der Planung und Ausschreibung soll die Fa. ÖSTAP beauftragt werden. Eine Detailkostenschätzung dafür liegt auf. Die Realisierung soll ab 2013 erfolgen.

Beschluss: Der Antrag von StR Dir. Neigenfind wird angenommen.Abstimmungsergebnis: einstimmig**4. Ansuchen um Gewährung einer Wirtschaftsförderung**

Stadtrat Dir. Neigenfind stellt den Antrag, nachfolgendes Ansuchen zu beschließen:

Firma Fenz GmbH, Thayapark 9, 2136 Laa:Ansuchen um Gewährung einer Förderung in der Höhe von **€ 20.611,17** für die Erweiterung des Firmenareals.Beschluss: Der Antrag von StR Dir. Neigenfind wird angenommen.Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. Verkauf der Gemeindehäuser

Stadtrat Dir. Neigenfind stellt den Antrag, den Verkauf der Gemeindehäuser zu beschließen:

Der Gemeinderat möge den Verkauf der Gemeindehäuser EZ 4414, KG Laa an der Thaya, Johann Sebastian Bach-Gasse 8; EZ 4822, KG Laa an der Thaya, Mozartgasse 1 - Staatsbahnstraße 119; EZ 4519, KG Laa an der Thaya, Mozartgasse 2 – Staatsbahnstraße 121; EZ 4631, KG Laa an der Thaya, Staatsbahnstraße 123; EZ 4732, KG Laa an der Thaya, Staatsbahnstraße 125 – Josef Haydn-Gasse 1 sowie EZ 4415, KG Laa an der Thaya, Staatsbahnstraße 137 – Kindergartenstraße 2 beschließen. Der Grund für den Verkauf liegt vor allem darin, dass die Aufsichtsbehörde des Landes Niederösterreich alle Gemeinden dazu anhält, sich auf die Kernaufgaben zu konzentrieren. Der Besitz und Betrieb von Gemeindehäusern gehört nicht dazu. Außerdem entwickeln sich die Preise am Immobilienmarkt derzeit gut. Weiters wird zur Kenntnis gebracht, dass in den nächsten Jahren wieder fix Instandhaltungskosten auf die Gemeinde zukommen (bereits im vorliegenden Schätzgutachten dokumentierter Instandhaltungsrückstau), wobei die Gemeindehäuser langfristig geringe bis keine Renditen abwerfen (beispielsweise Einnahmen-Ausgaben-Rechnung 2009-2011 leicht negativ). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Verkauf an die Mieter der Wohnungen keine Zielsetzung ist, zumal die bestehenden MieterInnen praktisch keinen Kauf der Wohnungen plus nachfolgender Selbstverwaltung und Aufkommen für Instandhaltungen anstreben. Ein Schätzgutachten des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung, Gruppe Baudirektion, Gebietsbauamt I – Korneuburg (Beilage 1) liegt vor und hat einen Verkehrswert in der Höhe von insgesamt 1.165.000,- Euro ermittelt. Es liegen zwei Angebote vor, wobei beide Interessenten im Bereich von Hausverwaltungen erfahren und kompetent sind und auch bereits Kontakt zur Stadt Laa an der Thaya haben. Die Fa. Kamptal hat ein Angebot (Beilage 2) in der Höhe von 1.165.000 Euro vorgelegt, die Familie Rosenberger, die seit über 5 Jahren die Hausverwaltung der genannten Häuser inne hat, ein Angebot (Beilage 3) in der Höhe von 1.150.000 Euro. Beide Interessenten wurden in einem zweistufigen Verfahren zur Angebotslegung eingeladen (Beilage 4, die auf Wunsch im Detail den Unterlagen zur Sitzungsvorbereitung am 5. Oktober 2012 beigelegt wurde). Der jeweilige Kaufpreis wird in 2 Tranchen 2012 und 2013 angeboten (gemäß des im Dezember 2011 beschlossenen Vorschlages 2012). Es wird empfohlen, den Bestbieter in Bezug auf den Preis den Vorzug zu geben. Im Zuge des Verkaufes wird auf die steuerlichen Neuerungen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 – gültig ab 1. April 2012 – hingewiesen, die die Gemeinden allgemein im Rahmen des neuen Körperschaftssteuergesetzes insofern treffen, dass Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen steuerpflichtig sind. Laut Auskunft des Steuerberaters der Stadtgemeinde Laa an der Thaya wird in diesem Fall die Pauschal-Versteuerung zur Anwendung kommen, d.h. konkret 3,5 Prozent vom Kaufpreis als Steuer zu berechnen sein. Die Kaufverträge (Beilagen 5-10) für die genannten Häuser liegen vor. Obwohl für die bestehenden Mietvereinbarungen das Mietrechtsgesetz gilt, wurde bei der Auswahl der Bieter tunlichst darauf geachtet, keine Finanzinvestoren anzufragen, die rein auf die Verwertung der Wohnungen abzielen. In Bezug auf die Hauptmietzinsreserve wird auf die gesetzlichen Regelungen (§ 20 MRG (18)) verwiesen, die auch in diesem Fall zur Anwendung kommen bzw. derart in den Verträgen integriert sind. Laut Auskunft der Hausverwaltung sind keine Rücklagen vorhanden. Weiters liegt der aktuelle Schuldenstand für die Lastenfreistellung vor (Beilage 11). In Bezug auf das Energie-Ausweis-Vorlage-Gesetz wurde ein Angebot für die Erstellung eines Energie-Ausweises von der Hausverwaltung eingeholt (5.000 Euro Erstellungskosten), das je nach dem Zeitpunkt des Verkaufes zur Umsetzung gelangt. Nach der Willensbekundung im Gemeinderat ist ein aufsichtsbehördliches Genehmigungsverfahren notwendig, dessen Zeitrahmen nicht abgeschätzt werden kann.

Stadtrat Mag. Stenitzer stellt den Antrag, die gegenständlichen Wohnungen vorrangig den jeweiligen Mieterinnen und Mietern zum Kauf anzubieten. Der angebliche Bestbieter Fa. Kamptal bietet einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 300,--. Dies bedeutet einen durchschnittlichen Kaufpreis pro Wohnung von ca. € 18.000,--. Derartige Ankaufspreise werden si-

cherlich im Interesse der Mieterinnen und Mieter und es könnte unter Umständen sogar in Summe ein Mehrerlös erzielt werden.

Beschluss: Der Antrag von StR Mag. Stenitzer wird abgelehnt.
Abstimmungsergebnis: 6 Pro – 20 Kontrastimmen (ÖVP, SPÖ)

Beschluss: Der Antrag von StR Dir. Neigenfind wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: 20 Pro – 6 Kontrastimmen (proLAA, FPÖ)

5 a) Beschlussfassung Arbeitsübereinkommen Stadterneuerung – DRINGLICHKEITSANTRAG

Bürgermeister Ing. Fass stellt den Antrag, das Arbeitsübereinkommen zwischen der Stadtgemeinde Laa und der NÖ Dorf- und Stadterneuerung zu beschließen:

Aufgrund des erst nach der Einladung zum Gemeinderat eingegangenen Arbeitsübereinkommens zwischen der Stadtgemeinde Laa an der Thaya und der Niederösterreichischen Stadterneuerung möge der Gemeinderat diese grundsätzliche Zusammenarbeitsvereinbarung beschließen. Das Ansuchen der Stadtgemeinde Laa an der Thaya um Wiederaufnahme, das am 26. März 2012 einstimmig im Gemeinderat beschlossen wurde, ist somit positiv bewertet worden. Mit dem Beschluss zum Arbeitsübereinkommen kann die Stadtgemeinde Laa an der Thaya ab 1. Jänner 2013 wieder für vier Jahre in der Stadterneuerung Niederösterreich aktiv sein. Die konkreten Inhalte werden im Rahmen eines Stadterneuerungskonzeptes ab dem nächsten Jahr in eigenen Workshops erarbeitet, wobei alle politischen Parteien, sowie Bürgervertreterinnen und -vertreter dazu eingeladen sind. Dieses Stadterneuerungskonzept beinhaltet eine Strukturanalyse, Leitbild und –ziele sowie eine Aufstellung von umzusetzenden Maßnahmen. Die Themenbereiche sind breit gestreut und reichen von Ortsbildgestaltung über Tourismus bis hin zu Ökologie und Energiekreisläufe. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit erwächst der Stadtgemeinde Laa an der Thaya eine jährliche Kostenbeteiligung von 13.400 Euro (bereits abzüglich der jährlichen Förderung von 14.500 Euro), die ab dem nächsten Voranschlag entsprechend berücksichtigt wird.

Beschluss: Der Antrag von Bgm. Ing. Fass wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig

5 b) Geschäftsstücke des Grundverkehrs – Kaufvertrag Felix Preyer-Bayer – DRINGLICHKEITSANTRAG

2. Vizebürgermeisterin BSI Ribisch stellt den Antrag, nachfolgenden Kaufvertrag zu beschließen:

Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Laa als Verkäufer und Herrn **Felix Preyer-Bayer**, 2136 Laa, Anton Kührtreiber-Straße 3 als Käufer über das **Grundstück Nr. 7443/58**, EZ: 5898, KG Laa im Ausmaß von 723 m² zum Gesamtkaufpreis von **€ 18.393,12**.

Beschluss: Der Antrag von 2. Vbgm. BSI Ribisch wird angenommen.
Abstimmungsergebnis: einstimmig

5 c) Geschäftsstücke des Grundverkehrs – Freilassungserklärung MS energie & service KG - DRINGLICHKEITSANTRAG

Bürgermeister Ing. Fass stellt den Antrag, nachfolgende Freilassungserklärung zu beschließen:

Die **Firma MS energie & service KG** tritt an die Stadtgemeinde Laa das Grundstück Nr. 802/13, Figur 4 (neu Grundstück Nr. 802/18) im Ausmaß von 264 m² ab. Die Stadtgemeinde Laa erklärt sich bereit, jedoch nicht auf ihre Kosten, Figur 4 (neu Grundstück Nr. 802/18) im Ausmaß von 264 m² des Grundstückes Nr. 802/13 Thayapark 27 lastenfrei von der EZ 775 KG Hanfthal abzuschreiben.

Beschluss: Der Antrag von Bgm. Ing. Fass wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6. Grundsatzbeschluss für das Modell Straßenbeleuchtung Laa

Stadtrat Dir. Neigenfind stellt den Antrag, nachfolgenden Grundsatzbeschluss zu fassen:

Der Gemeinderat möge, das am 3. Oktober 2012 in einer Informationsveranstaltung für alle Gemeinderäten vorgestellte Modell zur Sanierung der Straßenbeleuchtung in der Großgemeinde Laa an der Thaya beschließen. In den nächsten Jahren kommt auf die Stadtgemeinde Laa an der Thaya im Bereich der Straßenbeleuchtung ein erheblicher Sanierungsbedarf zu. Die Gründe dafür sind, dass bestimmte Leuchtmittel bis 2017 auslaufen, Masten und Tragwerke einer Sanierung bedürfen und die elektrische Basisverkabelung evaluiert und saniert gehört. Alternativ zu einer unkoordinierten, stückweisen Sanierung liegt nun ein Modell zur pauschalen Sanierung von 1.523 Lichtpunkten (der 2.232 Lichtpunkte insgesamt) in der Großgemeinde Laa an der Thaya vor, das gemeinsam mit dem Ziviltechniker Ing. Gruber/Fa. Lux erarbeitet wurde. Grundsätzlich kann mit diesem Modell grosso modo im Rahmen einer pauschalen Annuität pro Jahr die Neuinvestition durch die Energieeinsparungen gedeckt werden. Das detaillierte Konzept mit den inhaltlichen und finanziellen Details liegt vor. Der Gemeinderat möge eine Willensbekundung dazu abgeben, ob dieses Modell weiterverfolgt werden soll.

Beschluss: Der Antrag von StR Dir. Neigenfind wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6 a) Bericht über aktuelle Aktivitäten Klimamodellregion - DRINGLICHKEITSAN- TRAG

Stadtrat Neumayer berichtet über die offizielle Verleihung der Bezeichnung Klima- und Modell-Region für das Land um Laa bzw. die Stadtgemeinde Laa an der Thaya und geht im Detail auf die Optimierungschancen in Zukunft für die Großgemeinde Laa an der Thaya und das Land um Laa ein.

Ende der Sitzung: 21.20 Uhr

Bürgermeister:
Ing. Manfred FASS

Schriftführung:
Robert KRENDL

Für die ÖVP:

Für die SPÖ:

Für proLAA:

Für die FPÖ:

Beilage 1

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Baudirektion
Gebietsbauamt I - Korneuburg
Postanschrift 2100 Korneuburg, Laaer Straße 23



NÖ Gebietsbauamt Korneuburg I, 2100

Stadtgemeinde Laa an der Thaya
z. H. des Bürgermeisters
Stadtplatz 43
2136 Laa an der Thaya

Achtung!
Neue Adresse und Telefonnummer des
Gebietsbauamtes Korneuburg:
Laaer Straße 23, 2100 Korneuburg,
Tel. 02262 9025 45124, Fax 02262 9025 45120

Beilagen

GBA KO-D-126/028-2010
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug

BearbeiterIn
Ing. Werner Gube

(0 22 62) 9025
Durchwahl
45144

Datum
11.02.2011

Betrifft
Stadtgemeinde Laa an der Thaya, Bewertung von Gemeindehäusern in der KG Laa an der Thaya

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Liegenschaften:

- a) EZ 4414, KG Laa an der Thaya
(Johann Sebastian Bach-Gasse 8)
- b) EZ 4822, KG Laa an der Thaya
(Mozartgasse 1)
- c) EZ 4519, KG Laa an der Thaya
(Mozartgasse 2)
- d) EZ 4631, KG Laa an der Thaya
(Staatsbahnstraße 123)
- e) EZ 4732, KG Laa an der Thaya
(Staatsbahnstraße 125 - Josef Haydn-Gasse 1)
- f) EZ 4415, KG Laa an der Thaya
(Staatsbahnstraße 137 - Kindergartenstraße 2)

Zusammenfassung

Liegenschaft	Verkehrswert 1/1 Anteil
a) EZ 4414, KG Laa an der Thaya (Johann Sebastian Bach-Gasse 8)	€ 149.000,--
b) EZ 4822, KG Laa an der Thaya (Mozartgasse 1)	€ 185.000,--
c) EZ 4519, KG Laa an der Thaya (Mozartgasse 2)	€ 188.000,--
d) EZ 4631, KG Laa an der Thaya (Staatsbahnstraße 123)	€ 270.000,--
e) EZ 4732, KG Laa an der Thaya (Staatsbahnstraße 125 - Josef Haydn-Gasse 1)	€ 213.000,--
f) EZ 4415, KG Laa an der Thaya (Staatsbahnstraße 137 - Kindergartenstraße 2)	€ 160.000,--

Gesamt ~~€ 1.171.000,--~~

1.165.000,--

Auftraggeber: Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya, Stadtplatz 43, 2136 Laa/Thaya

Zweck der Bewertung: Feststellung des Verkehrswertes der vorangeführten Liegenschaften.
Die Stadtgemeinde beabsichtigt diese gemeindeigenen Liegenschaften zu verkaufen. Dieses Rechtsgeschäft bedarf der Bewilligung des Amtes der NÖ Landesregierung.

Bewertungstichtag: 15.01.2011

Grundlagen:

- a) Besichtigung der Liegenschaften am 10.01.2011, 12.01.2011 und 13.01.2011 im Beisein eines Vertreters der Stadtgemeinde Laa, Herrn Ing. Franz Winna.
- b) Kopie der Grundbuchsauszüge – Abfragedatum 29.12.2010
- c) Mappenplankopien
- d) Flächenwidmungsplankopien
- e) Baubehördliche bewilligte Einreichpläne
- f) Einsichtnahme in die Bauakte der Stadtgemeinde Laa
- g) Zinsliste der Hausverwaltung Mag. Alois Rosenberger vom 10.01.2011
- h) Erhebungen am Bauamt der Stadtgemeinde Laa
- i) verwendete Literatur: LBG, Kranewitter, Ross-Brachmann, Immobilienbewertung Österreich

Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertwertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktconformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Die Umsatzsteuer ist in den angeführten Preisen nicht enthalten.
- Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination des Bodens vorhanden ist. Beim Lokalaugenschein ergaben sich keine Verdachtsmomente hierfür.

BEFUND**Beschreibung der einzelnen Liegenschaften:**

a) EZ 4414, KG Laa an der Thaya (2136 Laa, Johann Sebastian Bach-Gasse 8)

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken Nr. 3770/12 und 3770/91, KG Laa/Thaya

Größe: 1.678 m² und 242 m² (gesamt 1.920 m²)

Lage: östlich des Hauptplatzes, Kreuzungsbereich Hubertusgasse und Johann Sebastian Bach-Gasse, beide Grundstücke liegen nebeneinander und bilden eine Einheit

Form: rechteckig, wobei entlang der Johann Sebastian Bach-Gasse eine Frontlänge von ca. 45 m vorhanden ist

Oberflächenbeschaffenheit: horizontal eben

Widmung: Bauland-Wohngebiet, unregelmäßiges Bauland

Bebauung im umliegenden Bereich: die umliegenden Grundstücke sind vorwiegend mit Einfamilienwohnhäusern bebaut

Bebauung: die Liegenschaft ist in der Natur mit einem Wohngebäude bebaut

Beschreibung des Gebäudes:

Das Wohngebäude ist in offener Bauweise auf der Liegenschaft errichtet. Das Gebäude besteht auf dem Grundstück Nr. 3770/91. Dieses Grundstück ist vom Gartengrundstück Nr. 3770/12 umgeben.

Folgende Räumlichkeiten bzw. Wohnungen sind vorhanden:

Erdgeschoß:	
Wohnung 1 - Vorraum, Bad + WC, Wohnküche und Zimmer	44,66 m ²
Wohnung 2 - Vorraum, Bad + WC, Wohnküche und Zimmer	53,38 m ²
Wohnung 3 - Vorraum, Bad + WC, Wohnküche und Zimmer	53,38 m ²
Wohnung 4 - Vorraum, Bad + WC, Wohnküche und Zimmer	44,66 m ²
1. Stock:	
Wohnung 5 - Vorraum, Bad + WC, Wohnküche und Zimmer	44,66 m ²
Wohnung 6 - Vorraum, Bad + WC, Wohnküche und Zimmer	53,38 m ²
Wohnung 7 - Vorraum, Bad + WC, Wohnküche und Zimmer	53,38 m ²
Wohnung 8 - Vorraum, Bad + WC, Wohnküche und Zimmer	44,66 m ²
Keller:	
Kellerabteile 1-8, 2 Zählerräume und Gänge mit einer Nutzfläche von ca.	190 m ²

Technische Beschreibung:

Außenwände:	25 cm starkes Hohlblockziegelmauerwerk + Vollwärmeschutz 6 cm - Erdgeschoß und 1. Stock 40 cm starkes Betonmauerwerk - Keller
Innenwände:	40 cm Vollziegelmauerwerk 7 cm, 12 cm Vollziegelmauerwerk
Decken:	Massivdecken + Wärmedämmung am Dachboden (10 cm) und Keller (5 cm)
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Strangfalzziegel
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüren - Alukonstruktion, Holztüren
Stiege:	Holzstiege mit verputzter Untersicht, Massivstiege
Fußböden:	Terrazzo - Gang, Keller Beton - Keller
Heizung:	Einzelofenheizung
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal, Gas
Baualter:	Baubewilligung - 24.03.1952 Benützungsbewilligung - ca. 1954, kein Bescheid im Bauakt

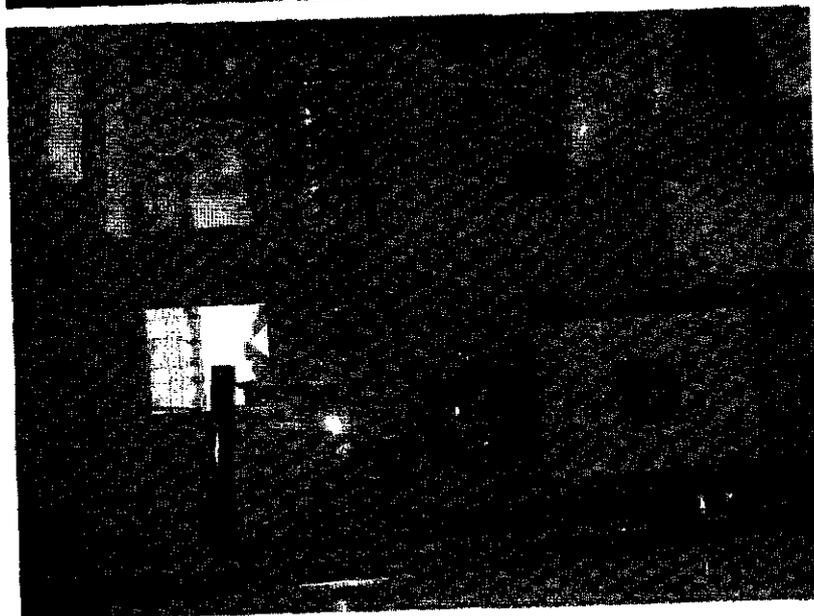
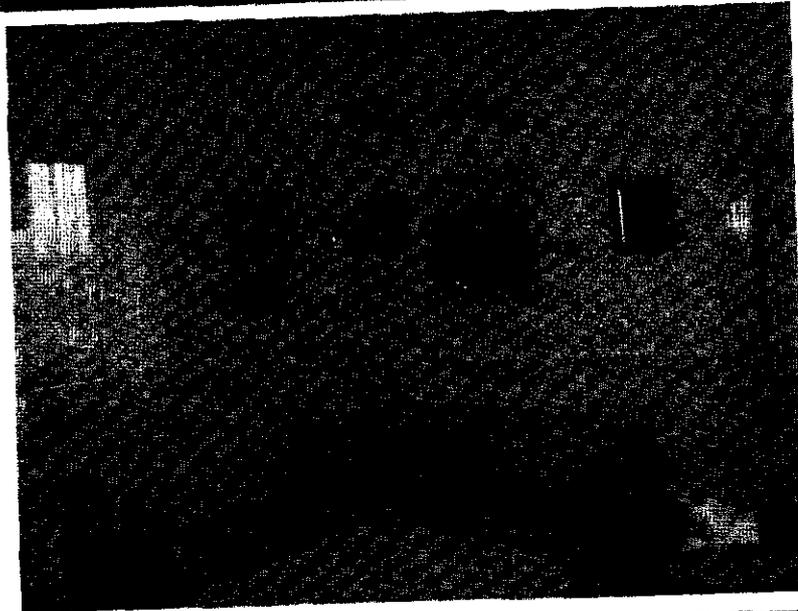
Bau- u. Erhaltungszustand: schlecht, dringende Erhaltungsarbeiten sind erforderlich, durch hohen Grundwasserstand ist fallweise der Keller überflutet. Im Jahre 1987 wurde der Vollwärmeschutz, Fenstertausch, Eingangstüren und Wärmedämmung im Dachboden und bei der Kellerdecke durchgeführt. Das Kellermauerwerk weist starke Feuchtigkeitsschäden auf (Putzabplatzungen). Die Dacheindeckung samt Kaminköpfen ist in einem sehr schlechtem Zustand. Eine Erneuerung der Dacheindeckung samt Unterdach und Kaminköpfen ist erforderlich. Die bereits durchgeführten Instandsetzungskosten aus dem Jahre 1987 betragen € 77.000,-.

Außenanlagen: Nutzwasserbrunnen, Einfriedungen

Beschreibung der Wohnungen:

Die Wohnungen wurden stichprobenartig besichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass diese in einem dem Baualter entsprechenden Zustand sind. Die Fußböden bestehen aus PVC- bzw. Teppichböden in den Zimmern. Die Sanitärräume sind größtenteils gefliest. Die Beheizung besteht aus Einzelöfen. Laut Zinsliste und laut Auskunft der Hausverwaltung Mag. Alois Rosenberger (Frau Schütz) handelt es sich vorwiegend um Wohnungen der Kategorie B. Die Mietverträge, soweit welche vorhanden sind, sind als unbefristet abgeschlossen.

Johann Sebastian Bach-Gasse 8



b) EZ 4822, KG Laa an der Thaya (2136 Laa, Mozartgasse 1)

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 3770/18, KG Laa/Thaya

- Größe:** 910 m²
- Lage:** östlich des Hauptplatzes, Kreuzungsbereich Mozartgasse und Staatsbahnstraße
- Form:** rechteckig, wobei in der Mozartgasse eine Frontlänge von ca. 40 m und in der Staatsbahnstraße eine Frontlänge von ca. 22,50 m vorhanden ist.
- Oberflächenbeschaffenheit:** horizontal eben
- Widmung:** Bauland-Wohngebiet, unregelmäßiges Bauland
- Bebauung im umliegenden Bereich:** die umliegenden Grundstücke sind vorwiegend mit Einfamilienwohnhäusern bebaut
- Bebauung:** die Liegenschaft ist in der Natur mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude bebaut

Beschreibung des Gebäudes:

Das Wohngebäude ist in offener Bauweise auf dem Grundstück Nr. 3770/18 errichtet.

Folgende Räumlichkeiten bzw. Wohnungen sind vorhanden:

Erdgeschoß:		
Wohnung 1 - Vorraum, Bad, WC, Küche, 2 Zimmer		50,60 m ²
Wohnung 2 - Vorraum, Bad, WC, Küche, 2 Zimmer		52,67 m ²
Wohnung 3 - Vorraum, Bad, WC, Küche, 2 Zimmer, Kabinett		61,16 m ²
Wohnung 4 - Vorraum, Bad, WC, Küche, 2 Zimmer		50,60 m ²
1. Stock:		
Wohnung 5 - Vorraum, Bad, WC, Küche, 2 Zimmer		50,60 m ²
Wohnung 6 - Vorraum, Bad, WC, Küche, 2 Zimmer		52,67 m ²
Wohnung 7 - Vorraum, Bad, WC, Küche, 2 Zimmer, Kabinett		61,16 m ²
Wohnung 8 - Vorraum, Bad, WC, Küche, 2 Zimmer		50,60 m ²
Keller:		
Kellerabteile 1-8, Zählerraum und 2 Abstellräume mit einer Nutzfläche von ca.		208 m ²
Dachboden:	Waschküche, Trockenboden und Bodenraum mit einer Nutzfläche von ca.	220 m ²

Technische Beschreibung:

- Außenwände:** 25 cm starkes Hohlblockziegelmauerwerk + Vollwärmeschutz 6 cm - Erdgeschoß und 1. Stock
ca. 40 cm starkes Betonmauerwerk - Keller

Innenwände:	ca. 40 cm und 12 cm Vollziegelmauerwerk ca. 7 cm Düwa-Wände
Decken:	Massivdecken + Wärmedämmung am Dachboden (10 cm) und Keller (5 cm)
Dachform:	Walmdach
Eindeckung:	Ziegel auf Unterdach (Holzschalung)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüren – Kunststoff, Holztüren
Stiege:	Holzstiege mit verputzter Untersicht
Fußböden:	Terrazzo – Gang Beton – Keller
Heizung:	Einzelöfen
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal, Gas
Baualter:	Baubewilligung – 30.04.1954 Benutzungsbewilligung – 30.12.1964
Bau- u. Erhaltungszustand:	mittelgut, laufend instandgehalten 1995 – komplette Instandsetzung des Gebäudes (Dach, Fenster, Eingangstüren, Fassaden, Wärmeisolierungen) Die bereits durchgeführten Instandsetzungskosten aus dem Jahre 1995 betragen € 111.000,--.
Außenanlagen:	Gehwege und Zufahrtbereich Garage - Bitukies

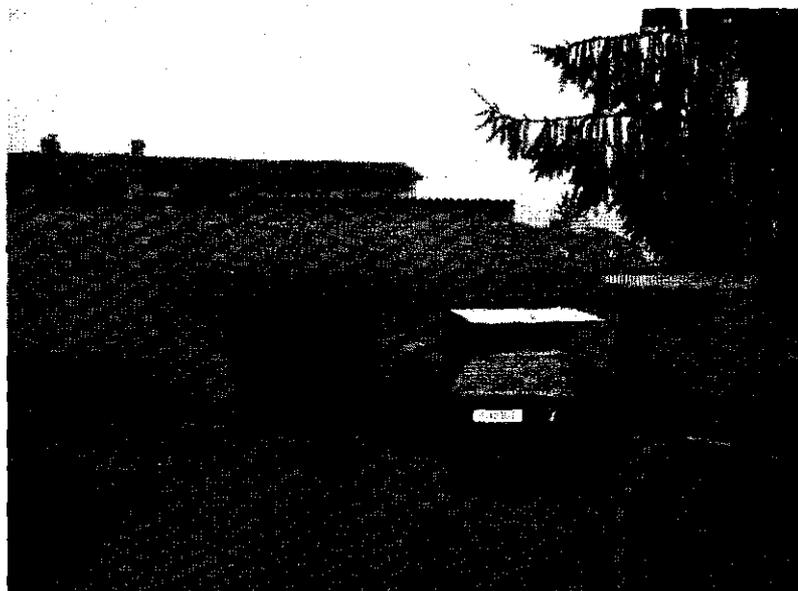
Beschreibung der Wohnungen:

Die Wohnungen wurden stichprobenartig besichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass diese in einem dem Baualter entsprechenden Zustand sind. Die Fußböden bestehen aus PVC- bzw. Teppichböden in den Zimmern. Die Sanitärräume sind größtenteils gefliest. Die Beheizung besteht aus Einzelöfen. Vereinzelt wurde auf Kosten der Mieter eine Gaszentralheizungsanlage eingebaut (Gaskombitherme). Laut Zinsliste und laut Auskunft der Hausverwaltung Mag. Alois Rosenberger (Frau Schütz) handelt es sich vorwiegend um Wohnungen der Kategorie B. Die Mietverträge, soweit welche vorhanden sind, sind als unbefristet abgeschlossen.

2. Nebengebäude

Das Nebengebäude ist in der nordwestlichen Grundstücksecke errichtet. Es sind 2 Garagenstellplätze mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 35 m² eingebaut. Die Umfassungswände sind in Massivbauweise errichtet. Das Pultdach ist mit Welleternit eingedeckt. Der Fußboden besteht aus Beton. Die beiden Kipptore bestehen aus einer einfachen Blechkonstruktion. Das Baualter ist unbekannt, wird auf ca. 30-40 Jahre geschätzt. Der Bauzustand ist mittelgut. Im Bauakt liegt keine Baubewilligung auf.

Mozartgasse 1



c) EZ 4519, KG Laa an der Thaya (2136 Laa, Mozartgasse 2)

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken Nr. 3770/86 und 3770/110, KG Laa/Thaya

Größe: 579 m² und 271 m² (gesamt 850 m²)

Lage: östlich des Hauptplatzes, Kreuzungsbereich Mozartgasse und Staatsbahnstraße, beide Grundstücke liegen nebeneinander und bilden eine Einheit

Form: annähernd rechteckig, wobei entlang der Mozartgasse eine Frontlänge von ca. 40 m und entlang der Staatsbahnstraße eine Frontlänge von ca. 22,50 m vorhanden ist

Oberflächenbeschaffenheit: horizontal eben

Widmung: Bauland-Wohngebiet, unregelmäßiges Bauland

Bebauung im umliegenden

Bereich: die umliegenden Grundstücke sind vorwiegend mit Einfamilienwohnhäusern bebaut

Bebauung: die Liegenschaft ist in der Natur mit einem Wohngebäude bebaut

Beschreibung des Gebäudes:

Das Wohngebäude ist in offener Bauweise auf den Grundstücken Nr. 3770/86 und 3770/110 errichtet.

Folgende Räumlichkeiten bzw. Wohnungen sind vorhanden:

Stiege 1,2:**Erdgeschoß:**

Wohnung 1 - Vorraum, Bad, WC, Küche, Wohnraum 22,00 m²

Wohnung 2 - Vorraum, Bad, WC, Wohnküche, Kabinett und Zimmer 56,52 m²

Wohnung 3 - Vorraum, Bad, WC, Küche, Wohnraum 22,00 m²

1. Stock:

Wohnung 4 - Vorraum, Bad, WC, Küche, Wohnraum 22,00 m²

Wohnung 5 - Vorraum, Bad, WC, Wohnküche, Kabinett und Zimmer 56,52 m²

Wohnung 6 - Vorraum, Bad, WC, Küche, Wohnraum 22,00 m²

Keller:

2 Abstellräume (für Fahrzeuge), Kellerabteile 1-12
Gang mit einer Nutzfläche von ca.

208 m²**Dachboden:**

Waschküche, Trockenboden und Dachboden mit einer
Nutzfläche von ca.

187 m²**Technische Beschreibung:****Außenwände:**

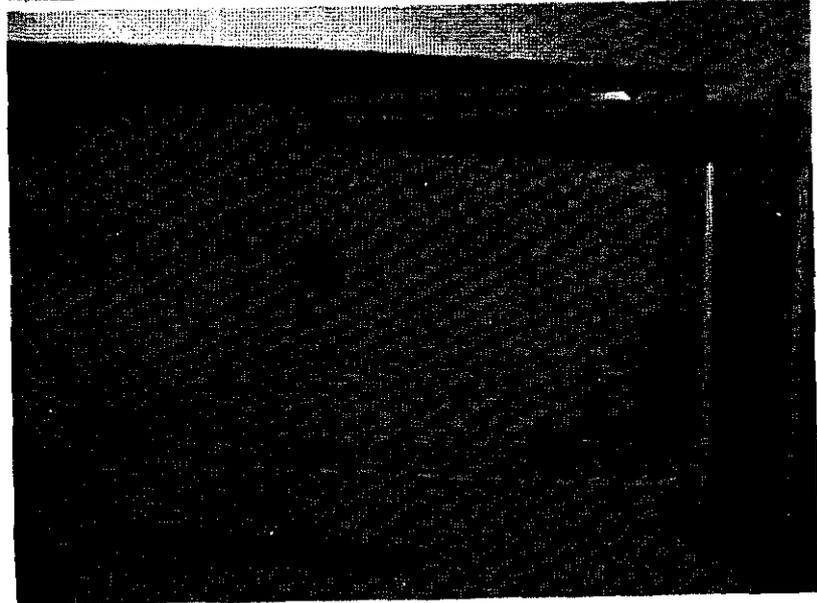
25 cm starkes Hohlblockziegelmauerwerk
+ Vollwärmeschutz 6 cm - Erdgeschoß und I. Stock
ca. 40 cm starkes Betonmauerwerk - Keller

Innenwände:	ca. 40 cm und 12 cm Vollziegelmauerwerk ca. 7 cm Düwa-Wände
Decken:	Massivdecken + Wärmedämmung am Dachboden (10 cm) und Keller (5 cm)
Dachform:	Walmdach
Eindeckung:	Ziegel mit Unterdach (Holzschalung)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüren – Kunststoff, Holztüren
Stiege:	Holzstiege mit verputzter Untersicht
Fußböden:	Terrazzo – Gang Beton – Keller
Heizung:	Einzelöfen
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal, Gas
Baualter:	Baubewilligung – 1954 Benutzungsbewilligung – 1957
Bau- u. Erhaltungszustand:	mittelgut, laufend instandgehalten 1995 – komplette Instandsetzung des Gebäudes (Dach, Fenster, Eingangstüren, Fassaden, Isolierungen) Die bereits durchgeführten Instandsetzungskosten aus dem Jahre 1995 betragen € 141.000,--.
Außenanlagen:	Wege und Zufahrt mit Asphalt

Beschreibung der Wohnungen:

Die Wohnungen wurden stichprobenartig besichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass diese in einem dem Baualter entsprechenden Zustand sind. Die Fußböden bestehen aus PVC- bzw. Teppichböden in den Zimmern. Die Sanitärräume sind größtenteils gefliest. Die Beheizung besteht aus Einzelöfen. Vereinzelt wurde auf Kosten der Mieter eine Gaszentralheizungsanlage eingebaut (Gaskombitherme). Laut Zinsliste und laut Auskunft der Hausverwaltung Mag. Alois Rosenberger (Frau Schütz) handelt es sich vorwiegend um Wohnungen der Kategorie B. Die Mietverträge, soweit welche vorhanden sind, sind als unbefristet abgeschlossen.

Mozartgasse 2



d) EZ 4631, KG Laa an der Thaya (2136 Laa, Staatsbahnstraße 123)

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken Nr. 3770/25, 3770/109 und 3770/111, KG Laa/Thaya

- Größe:** 525 m², 773 m² und 152 m² (gesamt 1.450 m²)
- Lage:** östlich des Hauptplatzes an der Staatsbahnstraße zwischen Mozartgasse und Josef Haydn-Gasse, die Grundstücke liegen nebeneinander und bilden eine Einheit
- Form:** rechteckig, wobei entlang der Staatsbahnstraße eine Frontlänge von ca. 38 m vorhanden ist
- Oberflächenbeschaffenheit:** horizontal eben
- Widmung:** Bauland-Wohngebiet, unregelmäßiges Bauland
- Bebauung im umliegenden Bereich:** die umliegenden Grundstücke sind vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut
- Bebauung:** die Liegenschaft ist in der Natur mit einem Wohngebäude und Nebengebäude bebaut

Beschreibung des Gebäudes:

Das Wohngebäude ist in offener Bauweise auf dem Grundstück Nr. 3770/25 errichtet. Das Grundstück Nr. 3770/111 liegt vor dem Wohngebäude zur Staatsbahnstraße (Vorgartengrundstück). Auf dem Grundstück Nr. 3770/109 (Gartengrundstück) sind die Garagen errichtet.

Folgende Räumlichkeiten bzw. Wohnungen sind vorhanden:

Stiege 1:**Erdgeschoß:**

- | | |
|---|----------------------|
| Wohnung 1 - Vorraum, Kochnische, Bad, WC und 3 Zimmer | 56,22 m ² |
| Wohnung 2 - Vorraum, Kochnische, Bad, WC und 3 Zimmer | 56,22 m ² |

1. Stock:

- | | |
|---|----------------------|
| Wohnung 3 - Vorraum, Kochnische, Bad, WC und 3 Zimmer | 56,22 m ² |
| Wohnung 4 - Vorraum, Kochnische, Bad, WC und 3 Zimmer | 56,22 m ² |

2. Stock:

- | | |
|---|----------------------|
| Wohnung 5 - Vorraum, Kochnische, Bad, WC und 3 Zimmer | 56,22 m ² |
| Wohnung 6 - Vorraum, Kochnische, Bad, WC und 3 Zimmer | 56,22 m ² |

Stiege 2:**Erdgeschoß:**

- | | |
|---|----------------------|
| Wohnung 1 - Vorraum, Kochnische, Bad, WC und 3 Zimmer | 56,22 m ² |
| Wohnung 2 - Vorraum, Kochnische, Bad, WC und 3 Zimmer | 56,22 m ² |

1. Stock:	
Wohnung 3 - Vorraum, Kochnische, Bad, WC und 3 Zimmer	56,22 m ²
Wohnung 4 - Vorraum, Kochnische, Bad, WC und 3 Zimmer	56,22 m ²

2. Stock:	
Wohnung 5 - Vorraum, Kochnische, Bad, WC und 3 Zimmer	56,22 m ²
Wohnung 6 - Vorraum, Kochnische, Bad, WC und 3 Zimmer	56,22 m ²

Stiege 1:

Keller:	4 Garagen und Parteienkeller mit einer Nutzfläche von ca.	104 m ²
----------------	---	--------------------

Stiege 2:

Keller:	4 Garagen und Parteienkeller mit einer Nutzfläche von ca.	104 m ²
----------------	---	--------------------

Technische Beschreibung:

Außenwände:	25 cm starkes Hohlblockziegelmauerwerk + Vollwärmeschutz 6 cm - Erdgeschoß und 1. Stock ca. 40 cm starkes Betonmauerwerk - Keller
Innenwände:	ca. 40 cm und 12 cm Vollziegelmauerwerk ca. 7 cm Düwa-Wände
Decken:	Massivdecken + Wärmedämmung am Dachboden (10 cm) und Keller (5 cm)
Dachform:	Walmdach
Eindeckung:	Ziegel mit Unterdach (Holzschalung)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüren - Alukonstruktion, Holztüren Flügeltore - Alukonstruktion (Garage)
Stiege:	Massivstiege
Fußböden:	Terrazzo - Gänge, Beton - Keller, Beton - Garagen
Heizung:	Einzelofen
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal, Gas
Baualter:	ca. 1954 - Baubewilligung, im Bauakt liegt kein Bescheid auf ca. 1957 - Benützungsbewilligung, im Bauakt liegt kein Bescheid auf

Bau- u. Erhaltungszustand: mittelgut, laufend instandgehalten
1998 - komplette Instandsetzung des Gebäudes (Dach, Fenster, Eingangstüren, Tore, Fassaden, Wärmeisolierungen)
Die bereits durchgeführten Instandsetzungskosten aus dem Jahre 1998 betragen € 233.000,-.

Außenanlagen:

Gehwege und Hoffläche asphaltiert

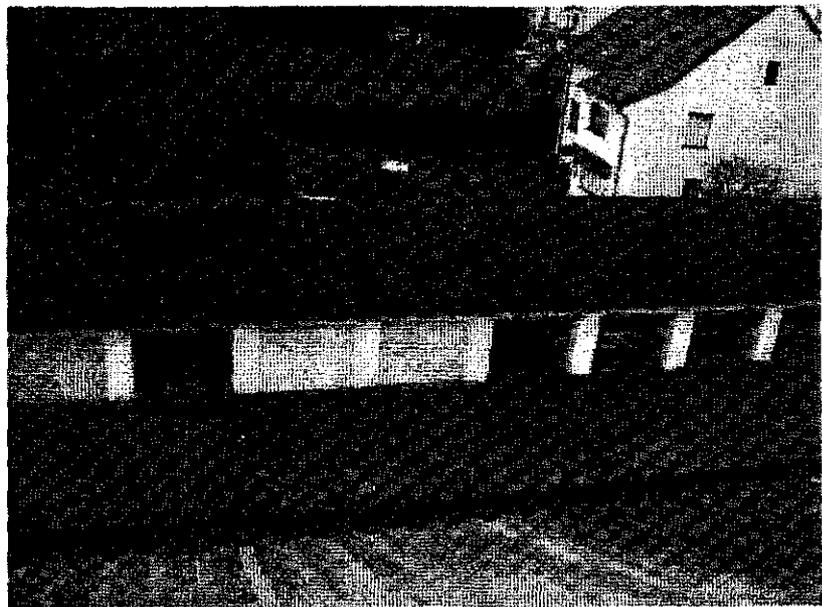
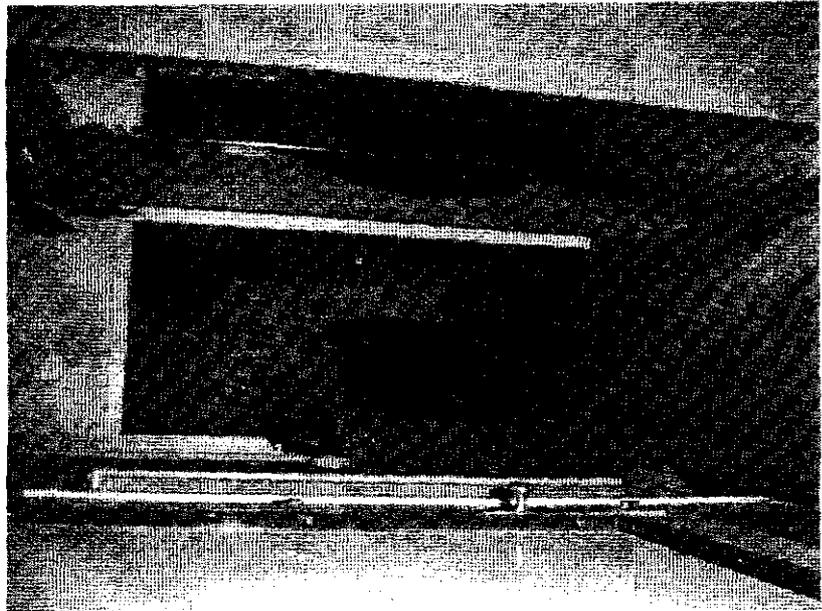
Beschreibung der Wohnungen:

Die Wohnungen wurden stichprobenartig besichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass diese in einem dem Baualter entsprechenden Zustand sind. Die Fußböden bestehen aus PVC- bzw. Teppichböden in den Zimmern. Die Sanitärräume sind größtenteils gefliest. Die Beheizung besteht aus Einzelöfen. Vereinzelt wurde auf Kosten der Mieter eine Gaszentralheizungsanlage eingebaut (Gaskombitherme). Laut Zinsliste und laut Auskunft der Hausverwaltung Mag. Alois Rosenberger (Frau Schütz) handelt es sich vorwiegend um Wohnungen der Kategorie B. Die Mietverträge, soweit welche vorhanden sind, sind als unbefristet abgeschlossen.

2. Nebengebäude

Das Nebengebäude ist entlang der rückwärtigen Grundgrenze auf dem Grundstück Nr. 3770/109 errichtet. Es sind 11 Garagen mit einer Nutzfläche von je ca. 15 m² eingebaut. Die Umfassungswände sind in Massivbauweise errichtet. Das Pultdach ist mit Welleternit eingedeckt. Der Fußboden besteht aus Beton. Die Garagenkipptore sind aus einer einfachen Blechkonstruktion hergestellt. Eine Bau- und Benützungsbewilligung liegt im Bauakt nicht auf. Das Baualter wird auf ca. 40 Jahre geschätzt. Der Bau- und Erhaltungszustand ist mittelgut bis schlecht.

Staatsbahnstraße 123



e) EZ 4732, KG Laa an der Thaya (2136 Laa, Staatsbahnstraße 125 - Josef Haydn-Gasse 1)

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück Nr. 3770/87, KG Laa/Thaya

- Größe:** 858 m²
- Lage:** östlich des Hauptplatzes, Kreuzungsbereich Josef Haydn-Gasse und Staatsbahnstraße
- Form:** rechteckig, wobei entlang der Staatsbahnstraße eine Frontlänge von ca. 22,50 m und entlang der Josef Haydn-Gasse ist eine Frontlänge von ca. 40 m vorhanden
- Oberflächenbeschaffenheit:** horizontal eben
- Widmung:** Bauland-Wohngebiet, unregelmäßiges Bauland
- Bebauung im umliegenden Bereich:** die umliegenden Grundstücke sind vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut
- Bebauung:** die Liegenschaft ist in der Natur mit einem Wohngebäude bebaut

Beschreibung des Gebäudes:

Das Wohngebäude ist in offener Bauweise auf dem Grundstück Nr. 3770/87 errichtet.

Folgende Räumlichkeiten bzw. Wohnungen sind vorhanden:

Erdgeschoß:

Wohnung 1 - Vorraum, Küche, Bad, WC und 2 Zimmer	50,70 m ²
Wohnung 2 - Vorraum, Küche, Bad, WC und 2 Zimmer	52,70 m ²
Wohnung 3 - Vorraum, Küche, Bad, WC, 2 Zimmer und Kabinett	61,22 m ²
Wohnung 4 - Vorraum, Küche, Bad, WC und 2 Zimmer	50,08 m ²

1. Stock:

Wohnung 5 - Vorraum, Küche, Bad, WC und 2 Zimmer	50,70 m ²
Wohnung 6 - Vorraum, Küche, Bad, WC und 2 Zimmer	52,70 m ²
Wohnung 7 - Vorraum, Küche, Bad, WC, 2 Zimmer und Kabinett	61,22 m ²
Wohnung 8 - Vorraum, Küche, Bad, WC und 2 Zimmer	50,08 m ²

Keller: Kellerabteile 1-8, 2 Abstellräume für Fahrräder mit einer Nutzfläche von ca. 208 m²

Dachboden: Waschküche, Trockenboden und Bodenraum mit einer Nutzfläche von ca. 220 m²

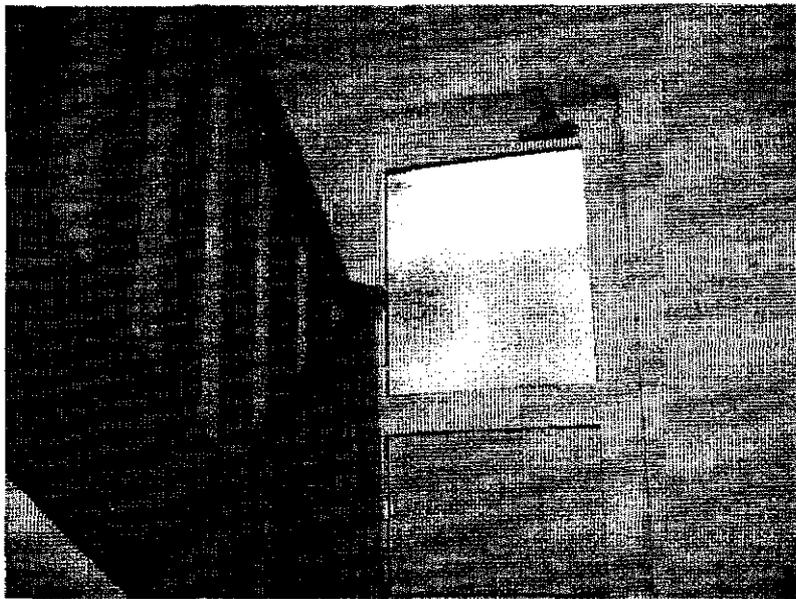
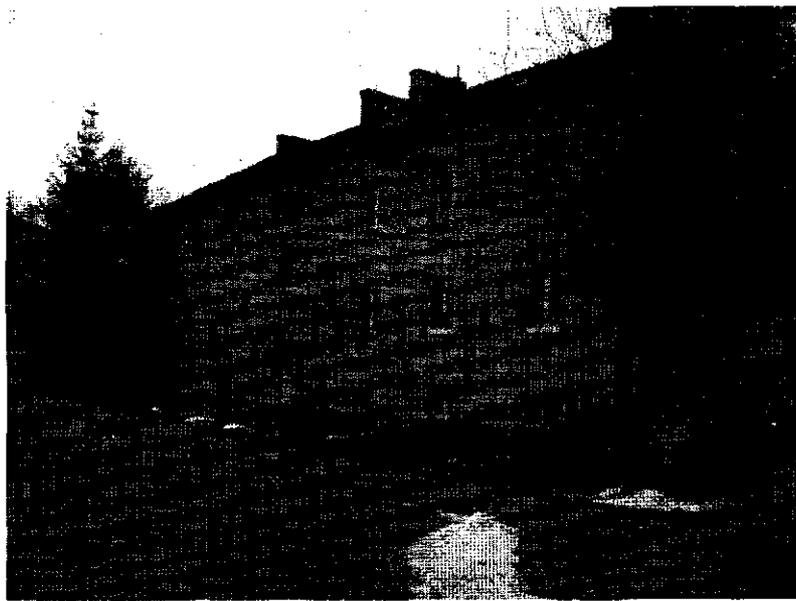
Technische Beschreibung:

Außenwände:	25 cm starkes Hohlblockziegelmauerwerk + Vollwärmeschutz 6 cm - Erdgeschoß und 1. Stock ca. 40 cm starkes Betonmauerwerk – Keller
Innenwände:	ca. 40 cm und 12 cm Vollziegelmauerwerk ca. 7 cm Düwa-Wände
Decken:	Massivdecken + Wärmedämmung am Dachboden (20 cm) und Keller (7 cm)
Dachform:	Walmdach
Eindeckung:	Ziegel mit Unterdach (Holzschalung)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüren – Alukonstruktion, Holztüren
Stiege:	Holzstiege mit verputzter Untersicht
Fußböden:	Terrazzo – Gang, Beton – Keller
Heizung:	Einzelöfen
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal, Gas
Baualter:	Baubewilligung ca. 1954 Benutzungsbewilligung ca. 1957
Bau- u. Erhaltungszustand:	mittelgut, laufend instandgehalten 1999 – komplette Instandsetzung des Gebäudes (Dach, Fenster, Eingangstüren, Fassade, Wärmeisolierung) Die bereits durchgeführten Instandsetzungskosten aus dem Jahre 1999 betragen € 121.000,--.
Außenanlagen:	Gehwege - Bitukies

Beschreibung der Wohnungen:

Die Wohnungen wurden stichprobenartig besichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass diese in einem dem Baualter entsprechenden Zustand sind. Die Fußböden bestehen aus PVC- bzw. Teppichböden in den Zimmern. Die Sanitärräume sind größtenteils gefliest. Die Beheizung besteht aus Einzelöfen. Vereinzelt wurde auf Kosten der Mieter eine Gaszentralheizungsanlage eingebaut (Gaskombitherme). Laut Zinsliste und laut Auskunft der Hausverwaltung Mag. Alois Rosenberger (Frau Schütz) handelt es sich vorwiegend um Wohnungen der Kategorie B. Die Mietverträge, soweit welche vorhanden sind, sind als unbefristet abgeschlossen.

Staatsbahnstraße 125 - Josef Haydn-Gasse 1



f) EZ 4415, KG Laa an der Thaya (2136 Laa, Staatsbahnstraße 137 – Kindergartenstraße 2)

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken Nr. 3770/50 und 3770/92, KG Laa/Thaya

- Größe:** 448 m² und 183 m² (gesamt 631 m²)
- Lage:** östlich des Hauptplatzes, Kreuzungsbereich Staatsbahnstraße – Kindergartenstraße, beide Grundstücke liegen nebeneinander und bilden eine Einheit
- Form:** annähernd dreiecksförmig, wobei entlang der Staatsbahnstraße eine Frontlänge von ca. 30 m und entlang der Kindergartenstraße eine Frontlänge von ca. 32 m vorhanden ist

Oberflächenbeschaffenheit: horizontal eben

Widmung: Bauland-Wohngebiet, unregelmäßiges Bauland

Bebauung im umliegenden Bereich: die umliegenden Grundstücke sind vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut

Bebauung: die Liegenschaft ist in der Natur mit einem Wohngebäude bebaut

Beschreibung des Gebäudes:

Das Wohngebäude ist in gekuppelter Bauweise auf dem Grundstück Nr. 3770/92 errichtet. Zwischen Wohnhaus und Kindergartenstraße liegt das Gartengrundstück Nr. 3770/50.

Folgende Räumlichkeiten bzw. Wohnungen sind vorhanden:

Erdgeschoß:

Wohnung 1 – Vorraum, Küche, Bad, WC, 2 Zimmer und Kabinett 66,00 m²

Wohnung 2 - Vorraum, Bad+WC, Speis, Vorraum + Garderobe, Küche, 2 Zimmer und Kabinett 67,29 m²

1. Stock:

Wohnung 3 - Vorraum, Küche, Bad, WC, 2 Zimmer und Kabinett 66,00 m²

Wohnung 4 - Vorraum, Bad+WC, Speis, Vorraum + Garderobe, Küche, 2 Zimmer und Kabinett 67,29 m²

Dachgeschoß:

Wohnung 5 - Vorraum, Bad+WC, Küche, Zimmer, Wohn- u. Schlafräum 57,09 m²

Bodenraum mit einer Nutzfläche von ca. 67,00 m²

Keller: Kellerräume 1-5, Pumpenraum, Abstellraum mit einer Nutzfläche von ca. 129 m²

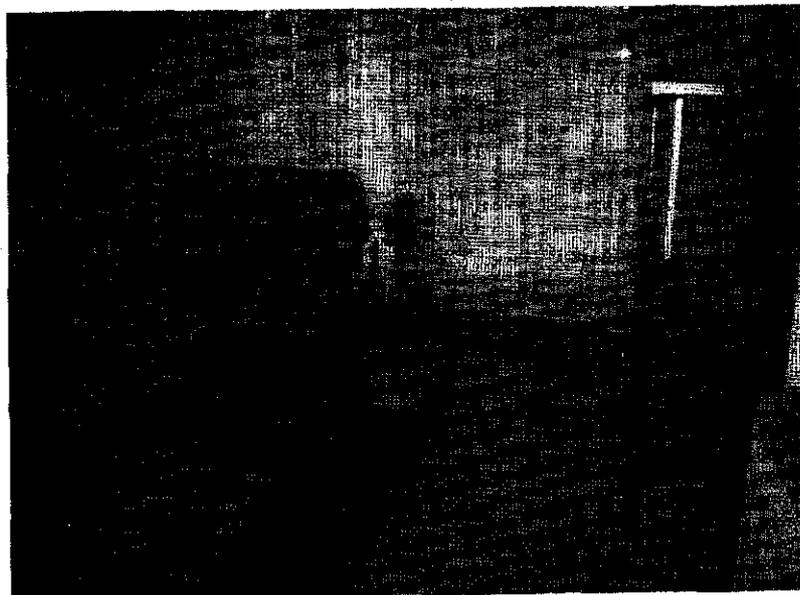
Technische Beschreibung:

Außenwände:	25 cm starkes Hohlblockziegelmauerwerk + Vollwärmeschutz 6 cm - Erdgeschoß und 1. Stock ca. 40 cm starkes Betonmauerwerk - Keller
Innenwände:	ca. 40 cm und 12 cm Vollziegelmauerwerk ca. 7 cm Düwa-Wände
Decken:	Massivdecken + Wärmedämmung am Dachboden (10 cm) und Keller (5 cm)
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel, nur bei Dachausbau Unterdach (Holzschalung), sonst auf Lattung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüren - Kunststoff, Holztüren
Stiege:	Holzstiege mit verputzter Untersicht, PVC-Belag
Fußböden:	Terrazzo - Gang, Beton - Keller
Heizung:	Einzelöfen
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal, Gas
Baualter:	ca. 1953 Baubewilligung (kein Bescheid vorhanden) ca. 1954 Benützungsbewilligung (kein Bescheid vorhanden)
Bau- u. Erhaltungszustand:	mittelgut bis schlecht, 1990 Instandsetzung des Gebäudes (Fassade, Fenster, Eingangstüren, Wärmeisolierung) <i>Die bereits durchgeführten Instandsetzungskosten aus dem Jahre 1990 betragen € 89.000,--.</i>
Außenanlagen:	Einfriedungen, Wege mit Asphaltbelag

Beschreibung der Wohnungen:

Die Wohnungen wurden stichprobenartig besichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass diese in einem dem Baualter entsprechenden Zustand sind. Die Fußböden bestehen aus PVC- bzw. Teppichböden in den Zimmern. Die Sanitärräume sind größtenteils gefliest. Die Beheizung besteht aus Einzelöfen. Vereinzelt wurde auf Kosten der Mieter eine Gaszentralheizungsanlage eingebaut (Gaskombitherme). Laut Zinsliste und laut Auskunft der Hausverwaltung Mag. Alois Rosenberger (Frau Schütz) handelt es sich vorwiegend um Wohnungen der Kategorie B. Die Mietverträge, soweit welche vorhanden sind, sind als unbefristet abgeschlossen.

Staatsbahnstraße 137 – Kindergartenstraße 2



BEWERTUNG

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren. Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie den vorliegenden, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist. Die Anwendung beider Verfahren und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größere Gewicht zukommen wird, da Objekte wie das zu bewertende mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

a) EZ 4414, KG Laa a.d. Thaya (Johann Sebastian Bach-Gasse 8)

SACHWERT

A) Bauwert

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert mit einem Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt. Der Neubauwert wird unter Zugrundelegung des umbauten Raumes ermittelt. Die Alterswertminderung erfolgt nach der Literatur von Ross-Brachmann und Kranewitter.

Berechnung des umbauten Raumes:**1) Wohngebäude****a) Erdgeschoß:**

$$24,00 \times 9,80 + 6,00 \times 1,10 = 241,48 \text{ m}^2 \times 2,95 = 712,-- \text{ m}^3$$

b) 1. Stock:

$$241,48 \text{ m}^2 \times 2,95 = 712,-- \text{ m}^3$$

c) Keller:

$$241,48 \text{ m}^2 \times 2,40 = 580,-- \text{ m}^3$$

d) Dachboden

$$241,48 \text{ m}^2 \times 3,80/2 = 459,-- \text{ m}^3$$

umbauter Raum 2.463,-- m³

Abschreibung wegen Alterung

56/80 lineare Abschreibung 70 %

1a) 712,-- m³ à € 330,-- € 234.960,--
 ab 70 % für Alterung € 164.472,--
 € 70.488,--

1b) 712,-- m³ à € 320,-- € 227.840,--
 ab 70 % für Alterung € 159.488,--
 € 68.352,--

1c) 580,-- m³ à € 175,-- € 101.500,--
 ab 70 % für Alterung € 71.050,--
 € 30.450,--

1d) 459,-- m³ à € 102,-- € 46.818,--
 ab 70 % für Alterung € 32.773,--
 € 14.045,--

Übertrag € 183.335,--

Übertrag € 183.335,--

2) Außenanlagen:

Nutzwasserbrunnen, Einfriedungen

Zeitwert, Pauschale € 2.000,--

3) Anschlüsse:

Strom, Wasser, Kanal, Gas

Zeitwert, Pauschale € 17.500,--

€ 202.835,--

- 10 % verlorene Bauaufwand

€ 20.284,--

€ 182.551,--

Bauwert € **183.000,--**

B) Grundwert

ortsüblicher Grundpreis BW

€ 30,--/m²

- 20 % Bebauungsabschlag

€ 6,--/m²

€ 24,--/m²

Grundstück Nr. 3770/12

1.678,-- m²

Grundstück Nr. 3770/91

242,-- m²

1.920,-- m² x € 24,-- = € 46.080,--

Aufschließungskosten: $\sqrt{1920} \times € 453,-- \times 1,25 =$

€ 24.812,--

rd. € 70.892,--

Grundwert € **71.000,--**

Sachwert

A) Bauwert € 183.000,--

B) Grundwert € 71.000,--

€ 254.000,--

Ertragswert (Johann Sebastian Bach-Gasse 8)

Mieten laut Liste € 1.208,99 p.m.

Jahresrohertrag: € 1.208,90 x 12 = € 14.506,80

abzüglich 2 % Mietausfallwagnis € 290,--

abzüglich 0,5 % des Herstellungswertes

für Instandhaltung (rd. € 631.000,--) € 3.155,-- € 3.445,--

€ 11.061,80

Unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung

(Wohnnutzung) ist für diese Liegenschaft ein

Zinssatz von 4,0 % angemessen.

(Empfehlung des Hauptverbandes der SV)

Jahres-Reinertrag € 11.062,--

abzüglich Verzinsungsbetrag des Grundwertes

$\frac{€ 71.000,-- \times 4 \%}{100} = € 2.840,--$

Reinertrag der baulichen Anlage € 8.222,--

Vervielfältiger bei 4 % und 26 Jahre

Restnutzungsdauer: 15,98

Ertragswert der baulichen Anlage:

€ 8.222,-- x 15,98 = rd. € 131.387,56

€ 131.388,--

zuzüglich Grundwert

€ 71.000,--

rd. € 202.387,56

Ertragswert € 202.000,--

C) Rückgestauter Reparaturbedarf

- 1) schadhafte Dacheindeckung entfernen und
Neueindeckung inkl. Unterdach - Pauschale € 30.000,--
- 2) Trockenlegung lt. Gutachten Lester
vom 10.10.2010 € 40.000,--
€ 70.000,--

Verkehrswert

Der Sachverständige räumt dem Ertragswert die doppelte Bedeutung gegenüber dem Sachwert ein, daher Gewichtung 2:1

$$\frac{€ 202.000,-- \times 2 + € 254.000,--}{3} = \text{rd. } € 219.333,33$$

abzüglich rückgestauter Reparaturbedarf

€ 219.000,--
€ 70.000,--
€ 149.000,--

Dieser Rechenwert entspricht dem Verkehrswert und wird daher ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 4414, KG Laa a.d. Thaya, 2136 Laa/Thaya, Johann Sebastian Bach-Gasse 8, beträgt zum Bewertungsstichtag 15.01.2011

€ 149.000,--

b) EZ 4822, KG Laa a.d. Thaya (Mozartgasse 1)**SACHWERT****A) Bauwert**

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert mit einem Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt. Der Neubauwert wird unter Zugrundelegung des umbauten Raumes ermittelt. Die Alterswertminderung erfolgt nach der Literatur von Ross-Brachmann und Kranewitter.

Berechnung des umbauten Raumes:**1) Wohngebäude****a) Erdgeschoß:**

$$26,50 \times 9,80 = 259,70 \text{ m}^2 \times 2,90 = 753,-- \text{ m}^3$$

b) 1. Stock:

$$26,50 \times 9,80 = 259,70 \text{ m}^2 \times 2,90 = 753,-- \text{ m}^3$$

c) Keller:

$$26,50 \times 9,80 = 259,70 \text{ m}^2 \times 2,30 = 597,-- \text{ m}^3$$

d) Dachboden

$$26,50 \times 9,80 \times 3,60/2 = 467,-- \text{ m}^3$$

2) Garage

$$7,00 \times 6,00 \times 2,20 = \underline{92,-- \text{ m}^3}$$

umbauter Raum 2.662,-- m³

Abschreibung wegen Alterung

46/80 lineare Abschreibung 58 %

1a) 753,-- m³ à € 330,-- € 248.490,--

ab 58 % für Alterung € 144.124,--

€ 104.366,--

Übertrag

€ 104.366,--

Übertrag		€ 104.366,--
1b) 753,-- m ³ à € 320,--	€ 240.960,--	
ab 58 % für Alterung	<u>€ 139.757,--</u>	€ 101.203,--
1c) 597,-- m ³ à € 175,--	€ 104.475,--	
ab 58 % für Alterung	<u>€ 60.596,--</u>	€ 43.879,--
1d) 467,-- m ³ à € 102,--	€ 47.634,--	
ab 58 % für Alterung	<u>€ 27.628,--</u>	€ 20.006,--
2) Garage		
92,-- m ³ à € 180,--	€ 16.560,--	
ab 58 % für Alterung	<u>€ 9.605,--</u>	€ 6.955,--
3) Außenanlagen:		
Hofbefestigungen, Einfriedung	Zeitwert, Pauschale	€ 2.000,--
4) Anschlüsse:		
Strom, Wasser, Kanal, Gas	Zeitwert, Pauschale	<u>€ 18.800,--</u>
		€ 297.209,--
- 10 % verlorene Bauaufwand		<u>€ 29.721,--</u>
	rd.	€ 267.488,--
	Bauwert	<u>€ 267.000,--</u>

B) Grundwert

ortsüblicher Grundpreis BW	€ 30,--/m ²	
- 20 % Bebauungsabschlag	€ 6,--/m ²	
	€ 24,--/m ²	
Grundstück Nr. 3770/18	910,-- m ² x € 24,-- =	€ 21.840,--
Aufschließungskosten: $\sqrt{910} \times € 453,-- \times 1,25 =$		€ 17.082,--
	rd.	€ 38.922,--
Grundwert		€ 39.000,--

Sachwert

A) Bauwert	€ 267.000,--
B) Grundwert	€ 39.000,--
	€ 306.000,--

Ertragswert (Mozartgasse 1)

Mieten laut Liste	€ 819,74 p.m.
Jahresrohertrag: € 819,74 x 12	= € 9.836,88
abzüglich 2 % Mietausfallwagnis € 196,74	
abzüglich 0,5 % des Herstellungswertes	
für Instandhaltung (rd. € 678.919,--)	<u>€ 3.394,60</u>
	€ 6.245,54

Unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung
(Wohnnutzung) ist für diese Liegenschaft ein
Zinssatz von 4,0 % angemessen.

(Empfehlung des Hauptverbandes der SV)

Jahres-Reinertrag	€ 6.245,54
-------------------	------------

abzüglich Verzinsungsbetrag des Grundwertes

$\frac{€ 39.000,-- \times 4 \%}{100}$	= € 1.560,--
---------------------------------------	--------------

Reinertrag der baulichen Anlage € 4.685,54

Vervielfältiger bei 4 % und 34 Jahre

Restnutzungsdauer: 18,41

Ertragswert der baulichen Anlage:

€ 4.685,54 x 18,41 = rd. € 86.260,79

€ 86.261,--

zuzüglich Grundwert

€ 39.000,--

rd. € 125.261,--

Ertragswert € 125.000,--

Verkehrswert

Der Sachverständige räumt dem Ertragswert die doppelte Bedeutung gegenüber dem Sachwert ein, daher Gewichtung 2:1

$\frac{€ 125.000,-- \times 2 + € 306.000,--}{3} = \text{rd. } € 185.333,33$

€ 185.000,--

Dieser Rechenwert entspricht dem Verkehrswert und wird daher ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 4822. KG Laa a.d. Thaya, 2136 Laa/Thaya, Mozartgasse 1, beträgt zum Bewertungsstichtag 15.01.2011

€ 185.000,--

c) EZ 4519. KG Laa a.d. Thaya (Mozartgasse 2)SACHWERTA) Bauwert

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert mit einem Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt. Der Neubauwert wird unter Zugrundelegung des umbauten Raumes ermittelt. Die Alterswertminderung erfolgt nach der Literatur von Ross-Brachmann und Kranewitter.

Berechnung des umbauten Raumes:**1) Wohngebäude****a) Erdgeschoß:**

$$26,50 \times 9,80 = 259,70 \text{ m}^2 \times 2,90 = 753,-- \text{ m}^3$$

b) 1. Stock:

$$26,50 \times 9,80 = 259,70 \text{ m}^2 \times 2,90 = 753,-- \text{ m}^3$$

c) Keller:

$$26,50 \times 9,80 = 259,70 \text{ m}^2 \times 2,30 = 597,-- \text{ m}^3$$

d) Dachboden

$$26,50 \times 9,80 \times 3,50/2 = 454,-- \text{ m}^3$$

umbauter Raum 2.557,-- m³

Abschreibung wegen Alterung

54/80 lineare Abschreibung 68 %

1a) 753,-- m³ à € 330,-- € 248.490,--

ab 68 % für Alterung € 168.973,--

€ 79.517,--

Übertrag

€ 79.517,--

Übertrag		€ 79.517,--
1b) 753,-- m ³ à € 320,--	€ 240.960,--	
ab 68 % für Alterung	<u>€ 163.853,--</u>	€ 77.107,--
1c) 597,-- m ³ à € 175,--	€ 104.475,--	
ab 68 % für Alterung	<u>€ 71.043,--</u>	€ 33.432,--
1d) 454,-- m ³ à € 102,--	€ 46.308,--	
ab 68 % für Alterung	<u>€ 31.489,--</u>	€ 14.819,--

2) Außenanlagen:

Hofbefestigungen

Zeitwert, Pauschale € 1.500,--

3) Anschlüsse:

Strom, Wasser, Kanal, Gas

Zeitwert, Pauschale € 22.000,--

€ 228.375,--

- 10 % verlorene Bauaufwand € 22.838,--

rd. € 205.537,--

Bauwert € **206.000,--**

B) Grundwert

ortsüblicher Grundpreis BW € 30,--/m²

- 20 % Bebauungsabschlag € 6,--/m²

€ 24,--/m²

Grundstück Nr. 3770/86 579,-- m²

Grundstück Nr. 3770/110 271,-- m²

850,-- m² x € 24,-- = € 20.400,--

Aufschließungskosten: $\sqrt{850} \times € 453,- \times 1,25 =$	€ 16.509,-
	rd. € 36.909,-
Grundwert	€ 37.000,-

Sachwert

A) Bauwert	€ 206.000,-
B) Grundwert	€ 37.000,-
	€ 243.000,-

Ertragswert (Mozartgasse 2)

Mieten laut Liste € 1.064,45 p.m.

<u>Jahresrohertrag:</u> € 1.064,45 x 12	=	€ 12.773,40
abzüglich 2 % Mietausfallwagnis	€ 255,47	
abzüglich 0,5 % des Herstellungswertes		
für Instandhaltung (rd. € 663.733,-)	<u>€ 3.318,67</u>	€ 3.574,14
		€ 9.199,26

Unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung
(Wohnnutzung) ist für diese Liegenschaft ein
Zinssatz von 4,0 % angemessen.

(Empfehlung des Hauptverbandes der SV)

Jahres-Reinertrag € 9.199,26

abzüglich Verzinsungsbetrag des Grundwertes

$\frac{€ 37.000,- \times 4 \%}{100} = € 1.480,-$

Reinertrag der baulichen Anlage € 7.719,26

Vervielfältiger bei 4 % und 26 Jahre

Restnutzungsdauer: 15,98

Ertragswert der baulichen Anlage:

€ 7.719,26 x 15,98 = rd. € 123.353,77

€ 123.000,-

zuzüglich Grundwert

€ 37.000,-

Ertragswert € 160.000,-

Verkehrswert

Der Sachverständige räumt dem Ertragswert die doppelte Bedeutung gegenüber dem Sachwert ein, daher Gewichtung 2:1

$$\frac{\text{€ } 160.000,-- \times 2 + \text{€ } 243.000,--}{3}$$

= rd. € 187.666,66

€ 188.000,--

Dieser Rechenwert entspricht dem Verkehrswert und wird daher ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 4519, KG Laa a.d. Thaya, 2136 Laa/Thaya, Mozartgasse 2, beträgt zum Bewertungsstichtag 15.01.2011

€ 188.000,--

d) EZ 4631, KG Laa a.d. Thaya (Staatsbahnstraße 123)**SACHWERT****A) Bauwert**

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert mit einem Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt. Der Neubauwert wird unter Zugrundelegung des umbauten Raumes ermittelt. Die Alterswertminderung erfolgt nach der Literatur von Ross-Brachmann und Kranewitter.

Berechnung des umbauten Raumes:**1) Wohngebäude****a) Erdgeschoß:**

$$29,75 \times 9,85 = 293,04 \text{ m}^2 \times 2,90 = 850,-- \text{ m}^3$$

b) 1. Stock:

$$29,75 \times 9,85 = 293,04 \text{ m}^2 \times 2,90 = 850,-- \text{ m}^3$$

c) 2. Stock:

$$29,75 \times 9,85 = 293,04 \text{ m}^2 \times 2,90 = 850,-- \text{ m}^3$$

d) Keller:

$$29,75 \times 9,85 = 293,04 \text{ m}^2 \times 2,60 = 762,-- \text{ m}^3$$

e) Dachboden

$$29,75 \times 9,85 \times 4,30/2 = 630,-- \text{ m}^3$$

2) Garagen

$$35,50 \times 5,55 \times \frac{2,70 + 3,60}{2} = 621,-- \text{ m}^3$$

umbauter Raum 4.563,-- m³

Abschreibung wegen Alterung

54/80 lineare Abschreibung 68 %

1a) 850,-- m³ à € 330,-- € 280.500,--

ab 68 % für Alterung € 190.740,--

€ 89.760,--

Übertrag

€ 89.760,--

Übertrag		€ 89.760,--
1b) 850,-- m ³ à € 320,--	€ 272.000,--	
ab 68 % für Alterung	<u>€ 184.960,--</u>	€ 87.040,--
1c) 850,-- m ³ à € 320,--	€ 272.000,--	
ab 68 % für Alterung	<u>€ 184.960,--</u>	€ 87.040,--
1d) 762,-- m ³ à € 175,--	€ 133.350,--	
ab 68 % für Alterung	<u>€ 90.678,--</u>	€ 42.672,--
1e) 630,-- m ³ à € 102,--	€ 64.260,--	
ab 68 % für Alterung	<u>€ 43.697,--</u>	€ 20.563,--
2) 621,-- m ³ à € 180,--	€ 111.780,--	
ab 68 % für Alterung	<u>€ 76.010,--</u>	€ 35.770,--
3) Außenanlagen:		
Hofbefestigung	Zeitwert, Pauschale	€ 5.000,--
4) Anschlüsse:		
Strom, Wasser, Kanal, Gas	Zeitwert, Pauschale	<u>€ 27.500,--</u>
		€ 395.345,--
- 10 % verlorene Bauaufwand		<u>€ 39.535,--</u>
	rd.	€ 355.810,--
	<u>Bauwert</u>	€ 356.000,--

B) Grundwert

ortsüblicher Grundpreis BW	€ 30,--/m ²
- 20 % Bebauungsabschlag	€ 6,--/m ²
	€ 24,--/m ²

Grundstück Nr. 3770/25	525,-- m ²	
Grundstück Nr. 3770/109	773,-- m ²	
Grundstück Nr. 3770/111	<u>152,-- m²</u>	
	1.450,-- m ² x € 24,-- =	€ 34.800,--
Aufschließungskosten: $\sqrt{1.450} \times € 453,-- \times 1,75 =$		€ 30.187,--
		rd. € 64.987,--
Grundwert		€ 65.000,--

Sachwert

A) Bauwert	€ 356.000,--
B) Grundwert	€ 65.000,--
	€ 421.000,--

Ertragswert (Staatsbahnstraße 123)

Mieten laut Liste	€ 1.400,91 p.m.
<u>Jahresrohertrag:</u> € 1.400,91 x 12	= € 16.810,92
abzüglich 2 % Mietausfallwagnis	€ 336,22
abzüglich 0,5 % des Herstellungswertes	
für Instandhaltung (rd. € 1.166.000,--)	<u>€ 5.830,--</u>
	rd. € 10.644,70

Unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung
(Wohnnutzung) ist für diese Liegenschaft ein
Zinssatz von 4,0 % angemessen.

(Empfehlung des Hauptverbandes der SV)

Jahres-Reinertrag	€ 10.645,--
-------------------	-------------

abzüglich Verzinsungsbetrag des Grundwertes

$$\frac{\text{€ } 65.000,- \times 4 \%}{100} = \text{€ } 2.600,-$$

Reinertrag der baulichen Anlage € 8.045,-

Vervielfältiger bei 4 % und 26 Jahre

Restnutzungsdauer: 15,98

Ertragswert der baulichen Anlage:

$$\text{€ } 8.045,- \times 15,98 = \text{rd. € } 128.559,10$$

€ 129.000,-

zuzüglich Grundwert

€ 65.000,-

Ertragswert € 194.000,-

Verkehrswert

Der Sachverständige räumt dem Ertragswert die doppelte Bedeutung gegenüber dem Sachwert ein, daher Gewichtung 2:1

$$\frac{\text{€ } 194.000,- \times 2 + \text{€ } 421.000,-}{3} = \text{rd. € } 269.666,66$$

€ 270.000,-

Dieser Rechenwert entspricht dem Verkehrswert und wird daher ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 4631, KG Laa a.d. Thaya, 2136 Laa/Thaya, Staatsbahnstraße 123 beträgt zum Bewertungsstichtag 15.01.2011

€ 270.000,-

e) EZ 4732, KG Laa a.d. Thaya (Staatsbahnstraße 125 - Josef Haydn-Gasse 1)

SACHWERT

A) Bauwert

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert mit einem Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt. Der Neubauwert wird unter Zugrundelegung des umbauten Raumes ermittelt. Die Alterswertminderung erfolgt nach der Literatur von Ross-Brachmann und Kranewitter.

Berechnung des umbauten Raumes:

1) Wohngebäude

a) Erdgeschoß:

$$26,50 \times 9,80 = 259,70 \text{ m}^2 \times 2,90 = 753,-- \text{ m}^3$$

b) 1. Stock:

$$26,50 \times 9,80 = 259,70 \text{ m}^2 \times 2,90 = 753,-- \text{ m}^3$$

c) Keller:

$$26,50 \times 9,80 = 259,70 \text{ m}^2 \times 2,30 = 597,-- \text{ m}^3$$

d) Dachboden

$$26,50 \times 9,80 \times 3,60/2 = 467,-- \text{ m}^3$$

umbauter Raum 2.570,-- m³

Abschreibung wegen Alterung

46/80 lineare Abschreibung 58 %

1a) 753,-- m³ à € 330,-- € 248.490,--

ab 58 % für Alterung € 144.124,--

€ 104.366,--

Übertrag

€ 104.366,--

Übertrag		€ 104.366,--
1b) 753,-- m ³ à € 320,--	€ 240.960,--	
ab 58 % für Alterung	<u>€ 139.757,--</u>	
		€ 101.203,--
1c) 597,-- m ³ à € 175,--	€ 104.475,--	
ab 58 % für Alterung	<u>€ 60.596,--</u>	
		€ 43.879,--
1d) 467,-- m ³ à € 102,--	€ 47.634,--	
ab 58 % für Alterung	<u>€ 27.628,--</u>	
		€ 20.006,--

2) Außenanlagen:

Hofbefestigungen

Zeitwert, Pauschale € 1.500,--

3) Anschlüsse:

Strom, Wasser, Kanal, Gas

Zeitwert, Pauschale € 18.000,--

€ 288.954,--

- 10 % verlorene Bauaufwand € 28.895,--

rd. € 260.059,--

Bauwert € 260.000,--**B) Grundwert**ortsüblicher Grundpreis BW € 30,--/m²- 20 % Bebauungsabschlag € 6,--/m²€ 24,--/m²Grundstück Nr. 3770/87 858,-- m² x € 24,-- = € 20.592,--Aufschließungskosten: $\sqrt{858} \times € 453,-- \times 1,25 =$ € 16.586,--

rd. € 37.178,--

Grundwert € 37.000,--

Sachwert

A) Bauwert	€ 260.000,--
B) Grundwert	€ <u>37.000,--</u>
	€ <u>297.000,--</u>

Ertragswert (Staatsbahnstraße 125 - Josef Haydn-Gasse 1)

Mieten laut Liste € 1.109,75 p.m.

<u>Jahresrohertrag:</u> € 1.109,75 x 12	=	€ 13.317,--
abzüglich 2 % Mietausfallwagnis	€ 266,34	
abzüglich 0,5 % des Herstellungswertes		
für Instandhaltung (rd. € 661.059,--)	<u>€ 3.305,29</u>	<u>€ 3.571,64</u>
		€ 9.745,36

Unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung

(Wohnnutzung) ist für diese Liegenschaft ein

Zinssatz von 4,0 % angemessen.

(Empfehlung des Hauptverbandes der SV)

Jahres-Reinertrag € 9.745,36

abzüglich Verzinsungsbetrag des Grundwertes

$\frac{€ 37.000,-- \times 4 \%}{100} = € 1.480,--$

Reinertrag der baulichen Anlage € 8.265,36

Vervielfältiger bei 4 % und 34 Jahre

Restnutzungsdauer: 18,41

Ertragswert der baulichen Anlage:

€ 8.265,36 x 18,41 = rd. € 152.165,28

€ 152.000,--

zuzüglich Grundwert

€ 37.000,--

Ertragswert € 189.000,--

Verkehrswert

Der Sachverständige räumt dem Ertragswert die doppelte Bedeutung gegenüber dem Sachwert ein, daher Gewichtung 2:1

$$\frac{\text{€ } 189.000,-- \times 2 + \text{€ } 260.000,--}{3}$$

$$= \text{rd. € } 212.666,66$$

$$\underline{\text{€ } 213.000,--}$$

Dieser Rechenwert entspricht dem Verkehrswert und wird daher ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 4732, KG Laa a.d. Thaya, 2136 Laa/Thaya, Staatsbahnstraße 125 – Josef Haydn-Gasse 1, beträgt zum Bewertungsstichtag 15.01.2011

$$\underline{\text{€ } 213.000,--}$$

f) EZ 4415, KG Laa a.d. Thava (Staatsbahnstraße 137 – Kindergartenstraße 2)SACHWERTA) Bauwert

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert mit einem Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt. Der Neubauwert wird unter Zugrundelegung des umbauten Raumes ermittelt. Die Alterswertminderung erfolgt nach der Literatur von Ross-Brachmann und Kranewitter.

Berechnung des umbauten Raumes:**1) Wohngebäude****a) Erdgeschoß:**

$$9,15 \times 10,50 + \frac{9,60 + 6,00}{2} \times 8,40 +$$

$$+ 8,40 \times 3,40/2 = 175,88 \text{ m}^2 \times 3,00 = 528,-- \text{ m}^3$$

b) 1. Stock:

$$9,15 \times 10,50 + \frac{9,60 + 6,00}{2} \times 8,40 +$$

$$+ 8,40 \times 3,40/2 = 175,88 \text{ m}^2 \times 3,00 = 528,-- \text{ m}^3$$

c) Keller:

$$175,88 \text{ m}^2 \times 2,40 = 422,-- \text{ m}^3$$

d) Dachboden

$$175,88 \text{ m}^2 \times 3,90/2 = 343,-- \text{ m}^3$$

d¹) ausgebaut

$$9,15 \times 10,50 \times 3,90/2 -$$

$$- 2,80 \times 5,30 \times 3,90/2 -$$

$$- 4,00 \times 10,50 \times 1,50/2 = 127,-- \text{ m}^3 \quad 127,-- \text{ m}^3$$

d²) nicht ausgebaut

$$= 216,-- \text{ m}^3 \quad \underline{216,-- \text{ m}^3}$$

umbauter Raum 1.821,-- m³

Abschreibung wegen Alterung

57/80 lineare Abschreibung 71 %

1a) 528,-- m ³ à € 330,--	€ 174.240,--	
ab 71 % für Alterung	<u>€ 123.710,--</u>	€ 50.530,--
1b) 528,-- m ³ à € 320,--	€ 168.960,--	
ab 71 % für Alterung	<u>€ 119.962,--</u>	€ 48.998,--
1c) 422,-- m ³ à € 175,--	€ 73.850,--	
ab 71 % für Alterung	<u>€ 52.434,--</u>	€ 21.416,--
1d ¹) 127,-- m ³ à € 240,--	€ 30.480,--	
ab 71 % für Alterung	<u>€ 21.641,--</u>	€ 8.839,--
1d ²) 216,-- m ³ à € 102,--	€ 22.032,--	
ab 71 % für Alterung	<u>€ 15.643,--</u>	€ 6.839,--

2) Außenanlagen:

Einfriedungen, Hofbefestigungen

Zeitwert, Pauschale € 4.000,--

3) Anschlüsse:

Strom, Wasser, Kanal, Gas

Zeitwert, Pauschale € 19.600,--

€ 159.772,--

- 10 % verlorene Bauaufwand € 15.977,--

rd. € 143.795,--

Bauwert € 144.000,--**B) Grundwert**

ortsüblicher Grundpreis BW

€ 30,--/m²

- 20 % Bebauungsabschlag

€ 6,--/m²€ 24,--/m²

Grundstück Nr. 3770/50	448,-- m ²		
Grundstück Nr. 3770/92	<u>183,-- m²</u>		
	631 m ² x € 24,-- =	€	15.144,--
Aufschließungskosten: $\sqrt{631} \times € 453,-- \times 1,25 =$		€	<u>14.224,--</u>
		rd. €	29.368,--
	<u>Grundwert</u>	€	<u>29.000,--</u>

Sachwert

A) Bauwert		€	144.000,--
B) Grundwert		€	<u>29.000,--</u>
		€	<u>173.000,--</u>

Ertragswert (Staatsbahnstraße 137 - Kindergartenstraße 2)

Mieten laut Liste		€	1.024,42 p.m.
<u>Jahresrohertrag:</u> € 1.024,42 x 12	=	€	12.293,04
abzüglich 2 % Mietausfallwagnis	€ 245,86		
abzüglich 0,5 % des Herstellungswertes			
für Instandhaltung (rd. € 493.162,--)	<u>€ 2.465,81</u>	€	<u>2.711,67</u>
		rd. €	9.581,37

Unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung
(Wohnnutzung) ist für diese Liegenschaft ein
Zinssatz von 4,0 % angemessen.

(Empfehlung des Hauptverbandes der SV)

Jahres-Reinertrag € 9.581,--

abzüglich Verzinsungsbetrag des Grundwertes

$\frac{€ 29.000,-- \times 4 \%}{100} = € \underline{1.160,--}$

Reinertrag der baulichen Anlage € 8.421,--

Vervielfältiger bei 4 % und 23 Jahre

Restnutzungsdauer: 14,86

Ertragswert der baulichen Anlage:

€ 8.421,-- x 14,86 = rd. € 125.136,06

€ 125.000,--

zuzüglich Grundwert

€ 29.000,--

Ertragswert € 154.000,--

Verkehrswert

Der Sachverständige räumt dem Ertragswert die doppelte Bedeutung gegenüber dem Sachwert ein, daher Gewichtung 2:1

$\frac{€ 154.000,-- \times 2 + € 173.000,--}{3}$ = rd. € 160.333,33

€ 160.000,--

Dieser Rechenwert entspricht dem Verkehrswert und wird daher ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 4415, KG Laa a.d. Thaya, 2136 Laa/Thaya, Staatsbahnstraße 137 – Kindergartenstraße 2, beträgt zum Bewertungsstichtag 15.01.2011

€ 160.000,--

Der Amtssachverständige für Bautechnik:

Beilage 2

KAMPTAL

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GmbH
3580 Horn, Thurnhofgasse 18
Telefon 02982/3111 Fax 3111-9
www.kamptal-gbv.at E-Mail: office@kamptal-gbv.at

An die
Stadtgemeinde Laa/Thaya
z.Hd. Hr. Bgm. Fass

Stadtplatz
2136 Laa/Thaya

STADTGEMEINDE LAA/THAYA	
Eing.	27. Sep. 2012
Zl.	Beil.
Zuteilung:	<i>Ypm.</i>

Horn, 06.06.2012

Unser Zeichen: Prok. Be

Betreff: Ankauf der zum Verkauf stehenden Gemeindehäuser in Laa/Thaya

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Nach Durchsicht des Bewertungsgutachtens vom 11.2.2011 genehmigt der Aufsichtsrat der Kamptal den Ankauf der angebotenen Liegenschaften in 2 Tranchen. Unsererseits sind für die 1. Tranche die Wohnungen der Mozartgasse 1 – 2 und Staatsbahnstraße 123 vorgesehen. Die restlichen Wohnungen der Staatsbahnstraße 125, 137 und Joh.Seb.Bach-Gasse 8 werden im Jahr 2013 angekauft. Als Kaufpreis wird der Ansatz bzw. Wert des Schätzungsgutachtens von Ing. Gube mit € 1.165.000,-- herangezogen. Bei der Kontrolle der Kostenaufstellung des Bewertungsgutachtens wurde festgestellt, dass dem Gutachter ein Additionsfehler in der Höhe von € 6.000,-- unterlaufen ist. Richtig ist somit der Gesamtschätzwert von € 1.165.000,--.

1. Tranche	Mozartgasse 1, EZ 4822	€ 185.000,--
	Mozartgasse 2, EZ 4519	€ 188.000,--
	<u>Staatsbahnstraße 123, EZ 4631</u>	<u>€ 270.000,--</u>
	Summe 1. Tranche	€ 643.000,--
2. Tranche	Johann Sebastian Bach-Gasse 8, EZ 4414	€ 149.000,--
	Staatsbahnstraße 125, EZ 4732	€ 213.000,--
	<u>Staatsbahnstraße 137, EZ 4415</u>	<u>€ 160.000,--</u>
	Summe 2. Tranche	€ 522.000,--

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft

KAMPTAL

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft
3580 Horn, Thurnhofgasse 18
Telefon: 02982/3111 Fax: 3111-9
E-Mail: office@kamptal-gbv.at www.kamptal-gbv.at

eingel.
22.8.12
H

Beilage 3

STADTGEMEINDE LAATHAYA	
Eing. 22. Aug. 2012	
Zl.	Beil.
Zuteilung: 2/11 - GA/10	

KAUFANBOT

Wir stellen der Verkäuferin der unten beschriebenen Liegenschaften (Stadtgemeinde Laa an der Thaya) das folgende rechtsverbindliche und unwiderrufliche Anbot, mit welchem wir bis einschließlich 31.12.2012 im Wort bleiben.

- 1. Anbotsteller:** **Mag. Alois Rosenberger**, geboren am 28.08.1965 und
Mag. Christian Ousko-Oberhoffer, MSc, geboren am 18.07.1975
 (bzw. eine von uns zu gründende juristische Person, an der ausschließlich wir beteiligt sind)

Im Falle der Annahme dieses Anbots durch den Liegenschaftseigentümer, werden an uns nachstehende Liegenschaften lastenfrei verkauft:

2. Anbotsgegenständliche Liegenschaften:

I.

KATASTRALGEMEINDE 13024 Laa an der Thaya EINLAGEZAHL 4414

BEZIRKSGERICHT Laa an der Thaya

Letzte TZ 4134/1989

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3770/12		Gärten	1678	
3770/91		Bauf. (Gebäude)	242	Johann Sebastian Bach-Gasse 8
GESAMTFLÄCHE			1920	

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Stadtgemeinde Laa an der Thaya

ADR: 2136

a 4521/1886 Kaufvertrag 1886-05-17 Eigentumsrecht

d 3592/1953 Vorkaufsrecht

e gelöscht

***** C *****

4 a 3592/1953 Schuldschein 1953-09-25

PFANDRECHT

160.000,--

7 % VZ, NGS 16.000,-- für

Bundesland Niederösterreich

5 a 3592/1953

VORKAUFSRECHT für Bundesland Niederösterreich

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

II.

KATASTRALGEMEINDE 13024 Laa an der Thaya

EINLAGEZAHL 4822

BEZIRKSGERICHT Laa an der Thaya

Letzte TZ 3479/2001

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3770/18		GST-Fläche	910	
		Bauf. (Gebäude)	283	
		Gärten	627	Mozartgasse 1
				Staatsbahnstraße 119

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Stadtgemeinde Laa an der Thaya

ADR: 2136

a 4521/1886 1952/1941 Kaufvertrag 1886-05-17 Eigentumsrecht

d 3526/1964 Belastungs- und Veräußerungsverbot

e 3526/1964 Vorkaufsrecht

***** C *****

6 a 3526/1964 Schuldschein 1964-09-12

PFANDRECHT 220.000,--

7 % VZ, NGS 22.000,-- für

Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

7 a 3526/1964

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

8 a 3526/1964

VORKAUFSRECHT für

Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

III:

KATASTRALGEMEINDE 13024 Laa an der Thaya

EINLAGEZAHL 4631

BEZIRKSGERICHT Laa an der Thaya

Letzte TZ 4132/1989

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3770/25		GST-Fläche	525	
		Bauf. (Gebäude)	303	
		Bauf. (Nebenf.)	222	Staatsbahnstraße 123
3770/109		GST-Fläche	773	
		Bauf. (Gebäude)	206	
		Gärten	567	
3770/111		Gärten	152	
		GESAMTFLÄCHE	1450	

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Stadtgemeinde Laa an der Thaya

ADR: 2136

a 4521/1886 1952/1941 Kaufvertrag 1886-05-17 Eigentumsrecht

d 2674/1958 Vorkaufsrecht

***** C *****

4 a 2674/1958 Schuldschein 1958-07-29

PFANDRECHT 230.000,--

7 % VZ, NGS 23.000,-- für Wohnbauförderungsfonds für das
Bundesland Niederösterreich

5 a 2674/1958 Schuldschein 1958-07-29

PFANDRECHT 120.000,--

7 % VZ, NGS 12.000,-- für Wohnbauförderungsfonds für das
Bundesland Niederösterreich

6 a 2674/1958

VORKAUFRECHT für

Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

7 a 3249/1960

DIENSTBARKEIT einer Transformatorenstation und einer

elektrischen Leitung über Gst 3770/25 für NEWAG

Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

IV:

KATASTRALGEMEINDE 13024 Laa an der Thaya

EINLAGEZAHL 4732

BEZIRKSGERICHT Laa an der Thaya

Letzte TZ 4233/1989

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3770/87		GST-Fläche	858	
		Bauf. (Gebäude)	274	
		Gärten	584	Josef Haydn-Gasse 1 Staatsbahnstraße 125

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Stadtgemeinde Laa an der Thaya

ADR: 2136

a 4521/1886 Kaufvertrag 1886-05-17 Eigentumsrecht

d gelöscht

***** C *****

7 a 1342/1982

DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung über Gst 3770/87

für NEWAG Niederösterreichische Elektrizitätswerke

Aktiengesellschaft

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

V:

KATASTRALGEMEINDE 13024 Laa an der Thaya

EINLAGEZAHL 4415

BEZIRKSGERICHT Laa an der Thaya

Letzte TZ 4155/2008

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3770/50		Gärten	448	
3770/92		Bauf. (Gebäude)	183	Kindergartenstraße 2 Staatsbahnstraße 137

GESAMTFLÄCHE 631

***** A2 *****

1 a 2186/2005 Anmeldungsbogen 2005-04-20 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
3768/1 (TF 50) aus EZ 5283, Einbeziehung in Gst 3770/50
(\$ 15 LiegTeilG - P 548/05, Plan GZ 21633)

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Stadtgemeinde Laa an der Thaya
ADR: 2136
a 4521/1886 Kaufvertrag 1886-05-17 Eigentumsrecht

***** C *****

13 a 2405/1994 Schuldschein 1994-01-18
PFANDRECHT 20.000.000,--
höchstens 12,25 % Z, höchstens 6 % VuZZ, NGS 6.000.000,--
für DIE ERSTE österreichische Spar-Casse - Bank
Aktiengesellschaft Zweigstelle Laa

b 2405/1994 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 145

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

3. Kaufpreis: insgesamt € 1.150.000,00
in Worten: EURO einmillionehundertfünfzigtausend

4. Verkäuferin: Stadtgemeinde Laa an der Thaya

5. Vertragserrichtung/-punkte:

A) Wir verpflichten uns nach Annahme dieses Kaufanbotes und Vorliegen von gesicherten Zusagen der allenfalls Vorkaufsberechtigten bzw. aus einem Veräußerungsverbot Berechtigten einen Gesamt-Kaufvertrag bzw. nach Wunsch auch für jede Liegenschaft einen gesonderten Kaufvertrag mit der Verkäuferin abzuschließen.

- B) Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt auf ein Treuhandkonto des von uns zu beauftragenden Vertragsrichters, der auch mit der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages beauftragt wird.

Es wird für jede Liegenschaft ein Teilkaufpreis festzusetzen sein; insgesamt wird der angebotene Gesamtkaufpreis aber nicht überschritten.

50% des Gesamtkaufpreises werden innerhalb von 14 Tagen nach Unterzeichnung des Kaufvertrages auf das Treuhandkonto des Treuhänders zur Einzahlung gebracht.

Die restlichen 50% des Gesamtkaufpreises werden bis Ende 07/2013 auf das Treuhandkonto des Treuhänders zur Einzahlung gebracht.

- C) Die Auszahlung des für jede einzelne Liegenschaft vereinbarten Kaufpreises an die Verkäuferin wird aus dem Erlag vom Treuhänder nach erteilter Freigabe der Rechtsanwaltskammer Wien, der die Übernahme der Treuhandschaft zu melden sein wird, binnen 3 Werktagen veranlasst, sobald ihm jeweils im Original vorliegen:

- Der/die beiderseits grundbücherlich unterfertigte/-n Kaufvertrag/-verträge
- ein in Grundbuch bei jeder kaufgegenständlichen Liegenschaft anzumerkender Rangordnungsbeschluss für die beabsichtigte Veräußerung mit einer Restlaufzeit von zumindest 10 Monaten, welcher die lastenfreie Eigentumsübertragung gewährleistet,
- die grundbuchsfähigen Löschungserklärungen zu folgenden grundbücherlichen Belastungen:

hinsichtlich Liegenschaft I (Johann Sebastian Bach-Gasse 8):

C-LNr. 4a

3592/1953 Schuldschein 1953-09-25

PFANDRECHT

160.000,--

7 % VZ, NGS 16.000,-- für Bundesland Niederösterreich

C-LNr. 5a

3592/1953

VORKAUFSRECHT für Bundesland Niederösterreich

hinsichtlich Liegenschaft II (Mozartgasse 1/Staatsbahnstraße 119):

C-LNr. 6a

3526/1964 Schuldschein 1964-09-12

PFANDRECHT

220.000,--

7 % VZ, NGS 22.000,-- für Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

C-LNr. 7a

3526/1964

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

C-LNr. 8a

3526/1964

VORKAUFSRECHT für Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

hinsichtlich Liegenschaft III (Staatsbahnstraße 123):

C-LNr. 4a

2674/1958 Schuldschein 1958-07-29

PFANDRECHT

230.000,--

7 % VZ, NGS 23.000,-- für Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

C-LNr. 5a

2674/1958 Schuldschein 1958-07-29

PFANDRECHT

120.000,--

7 % VZ, NGS 12.000,-- für Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

C-LNr. 6a

2674/1958

VORKAUFSRECHT für Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

hinsichtlich Liegenschaft V (Kindergartenstraße 2/Staatsbahnstraße 137):

PFANDRECHT

20.000.000,--

höchstens 12,25 % Z, höchstens 6 % VuZZ, NGS 6.000.000,-- für DIE ERSTE österreichische Spar-Casse - Bank Aktiengesellschaft Zweigstelle Laa

b 2405/1994 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 145

Sollten die ersten 50% des Gesamtaufpreises nicht ausreichend sein, um alle Liegenschaften geldlastenfrei zu stellen, so ist vom Treuhänder aus dem Erlag in der Reihenfolge der oben vorgenommenen Aufzählung die jeweilige Lastenfreistellung vorzunehmen und würde die weitere Lastenfreistellung erst mit erfolgter 2. Kaufpreiszahlung im Jahre 2013 erfolgen. Sollte auch der volle Kaufpreis nicht zur völligen Lastenfreistellung hinreichen, wird die Verkäuferin über Aufforderung des Restbetrages bezahlen.

- D) Der Erwerb erfolgt ausgenommen der einzig mit zu übernehmenden Dienstbarkeiten C-LNr 7a (bei EZ 4631) und C-LNr. 7a (bei EZ 4732) vollkommen lastenfrei. Bodenkontaminationen sind nicht bekannt. Darüber hinaus bestehen keine wie immer gearteten bürgerliche und/oder außerbürgerliche oder dingliche Lasten, die auch gegen einen Erwerber wirken könnten.
- E) Die auf den Liegenschaften errichteten Baulichkeiten entsprechen ebenso wie die einzelnen Mietobjekte, dem behördlichen Baukonsens und liegen alle baubehördlichen Bewilligungen vor, die bereits vor Vertragsunterzeichnung übergeben wurden.
- F) Die Anbotsteller kennen die Liegenschaften, zumal sie von ihnen seit einigen Jahren namens der Verkäuferin verwaltet werden.
- G) Die Liegenschaften sind nicht streitverfangen und gibt es keine anhängigen wie immer geartete Gerichts- und/oder Verwaltungsverfahren von und gegen die Verkäuferin, noch sind solche nach dem aktuellen Wissenstand der Verkäuferin in absehbarer Zeit zu erwarten.
- H) Übergabestichtag wird für alle Liegenschaften der 01.01.2013 sein, dies ungeachtet der hinsichtlich der 2. Kaufpreishälfte gestundeten Kaufpreiszahlung.

- I) Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und Stempel der Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages, mit Ausnahme allfälliger von der Verkäuferin zu tragender Kosten für die Lastenfreistellung, werden von den Käufern bezahlt.

- J) Die Anbotsteller geben zudem die Absichtserklärung ab, bei allfällig an Professionisten zu beauftragenden Leistungen für die gegenständlichen Liegenschaften nach Möglichkeit nur Professionisten aus der Stadt Laa/Thaya zu beauftragen.

- K) Auf den Kaufvertrag ist österreichisches Recht anzuwenden, Gerichtsstand ist Wien.

Wien, am 22. August 2012


Mag. Christian Ouska-Oberhoffer, MSc


Mag. Alois Rosenberger

Beilage 4

Ablauf Angebotseinholung Gemeindehäuser

Für die Angebotseinholung der Gemeindehäuser bestanden vier Zielsetzungen, die in den Gesprächen mit den Interessenten kommuniziert wurden:

1. Der höchstmögliche Preis soll im Sinne der Allgemeinheit erzielt werden.
2. Die Bieter müssen im Bereich von Wohnungsverwaltungen kompetent und erfahren sein sowie einen Bezug zu Laa an der Thaya haben (keine Finanzinvestoren im Sinne der MieterInnen).
3. Der Kaufpreis soll gemäß VA 2012 in zwei Tranchen erfolgen.
4. Die Anweisung des Landes Niederösterreich, sich von Nicht-Kernaufgaben als Gemeinde zu trennen, sollte lückenlos umgesetzt werden.

Mit dem Interessenten Fa. Kamptal fand dazu zum Jahresende 2011 ein Gespräch statt und im Juni 2012, welches in einer Angebotsabgabe mündete. Mit der Familie Rosenberger wurde im März und im August 2012 gesprochen, woraus sich ebenfalls eine Angebotsabgabe ergab. Beide Bieter wurden im zweiten Gespräch zur Preisnachbesserung aktiv angesprochen. Das vorhandene Bewertungsgutachten stand zwar zur Verfügung, wurde aus oben genannter Zielsetzung 1. keinem der Interessenten aktiv angeboten.

Ing. Manfred Fass, e.h.
Bürgermeister

5. Oktober 2012, 11 Uhr

Beilage 5

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Stadtgemeinde 2136 Laa an der Thaya

2136 Laa an der Thaya, Stadtplatz 43

als Verkäuferin einerseits und

als Käufer andererseits wie folgt.

I. VERTRAGSGEGENSTAND

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 4414 Grundbuch 13024 Laa an der Thaya mit nachstehendem maßgeblichen Grundbuchsstand:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 13024 Laa an der Thaya

EINLAGEZAHL 4414

BEZIRKSGERICHT Laa an der Thaya

Letzte TZ 4134/1989

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)

FLÄCHE GST-ADRESSE

3770/12 Gärten

1678

3770/91 Baufl. (Gebäude)

242

Johann Sebastian Bach-Gasse 8

GESAMTFLÄCHE

1920

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Stadtgemeinde Laa an der Thaya

ADR: 2136

a 4521/1886 Kaufvertrag 1886-05-17 Eigentumsrecht

d 3592/1953 Vorkaufsrecht

e gelöscht

***** C *****

4 a 3592/1953 Schuldschein 1953-09-25

PFANDRECHT

160.000,--

7 % VZ, NGS 16.000,-- für

Bundesland Niederösterreich

5 a 3592/1953

VORKAUFSRECHT für Bundesland Niederösterreich

II. KAUFVEREINBARUNG

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya, kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt hiermit an, im Folgenden kurz Käufer genannt, und dieser kauft und übernimmt hiermit den in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Vertragsgegenstand samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör so wie die Verkäuferin den Vertragsgegenstand besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war um den beiderseits einvernehmlichen Gesamtpreis von € 149.000,00 (Euro einhundertundneunundvierzigtausend). Die Parteien erklären in Kenntnis der Bestimmung des § 934 ABGB (Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes) zu sein und den vereinbarten Kaufpreis unter Berücksichtigung aller den Vertragsgegenstand betreffenden Umstände für angemessen zu erachten.

III. KAUFPREISBERICHTIGUNG

Der Käufer verpflichtet sich, den Gesamtpreis gemäß Punkt II. binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages beim Vertragsverfasser Dr. Georg Uher, Rechtsanwalt, Hauptplatz 38, 2130 Mistelbach, zu treuen Händen auf das Konto bei der Volksbank Weinviertel e.Gen., Kontonummer, Bankleitzahl 40100, mit dem beidseitig unwiderruflichen Auftrag zu erlegen, diesen samt angereifter Zinsen nach Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer an die Verkäuferin auf das Konto bei der BLZ Kto.Nr.: zur Überweisung zu bringen.

Der Käufer erteilt dem Urkundenverfasser weiters den Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr (4,6%) und verpflichtet sich, den diesbezüglichen Betrag unter einem mit dem Erlag des Kaufpreises beim Vertragsverfasser unter Verzicht auf Verzinsung zur treuhändigen Weiterleitung an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien zu erlegen.

Für den Fall aber, dass der Kaufpreis und/oder die Grunderwerbsteuer und/oder die Eintragungsgebühr nicht fristgerecht oder in voller Höhe erlegt werden, hat die Verkäuferin das Recht unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist vom Vertrag

zurückzutreten.

Die Verkäuferin gibt bekannt, dass sie von der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs.2 UStG 1994 in der Fassung des Budgetüberleitungsgesetzes 1998 keinen Gebrauch macht, sodass der gesamte Kaufpreis nicht der Umsatzsteuer unterliegt und auf die Ausstellung einer Rechnung gemäß § 11 UStG 1994 verzichtet wird.

IV. ÜBERGABE

- a) Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den rechtlichen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit Beginn (00.00 Uhr) des Tages der Vertragsunterfertigung durch die Verkäuferin.
Der Käufer trägt ab diesem Tag Gefahr, Zufall und alle den Vertragsgegenstand betreffenden Nutzen und Lasten. Als Verrechnungstichtag für sämtliche Gebühren, Abgaben und dergleichen, die den Vertragsgegenstand betreffen, gilt der Tag der Vertragsunterfertigung als vereinbart.
- b) Insbesondere tritt der Käufer zum Übergabestichtag in die den Vertragsgegenstand betreffenden Verträge, insbesondere die Bestandverträge gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Zinsliste/2012 (Blg./1) ein.
- c) Der Käufer übernimmt ab dem Übergabestichtag die üblichen Dauerschuldverhältnisse, wie insbesondere Versicherung, Energie-, Müll-, Wasser-, Kanal-, Gemeindeabgaben, Telekom und tritt insbesondere in die Versicherungsverträge für den Vertragsgegenstand ein. Der Käufer behält sich vor, die Versicherungsverträge zu kündigen. Allfällige Rückforderungen des Versicherers aus gewährten Dauerrabatten wird die Verkäuferin dem Käufer ersetzen und ihn diesbezüglich schad- und klaglos halten.
- d) Der Käufer wird die Verkäuferin hinsichtlich sämtlicher Ansprüche, welche aus den unter Punkt IV. b und Punkt IV. c genannten Verträgen nach dem Verrechnungstichtag entstehen, schad- und klaglos halten.
- e) Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Mieterkautionen gemäß der einen

integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Kautionsliste (Blg./2)..... an den Käufer auf dessen Konto bei der BLZ.....

zur Einzahlung zu bringen.

Es wurden keine Ablösen oder Mietzinsvorauszahlungen eingehoben.

- f) Der Vertragsgegenstand wurde bislang von der Hausverwaltung verwaltet. Der Hausverwaltungsvertrag wird von der Verkäuferin zum beendet. Die Verkäuferin garantiert und steht dafür ein, dass dem Käufer im Zusammenhang mit der Beendigung des Hausverwaltungsvertrages keinerlei Belastungen entstehen und weist die Hausverwaltung an, die Verwaltungsunterlagen betreffend den Vertragsgegenstand vollständig an den Käufer zu übergeben. Der Übergabezeitpunkt wird einvernehmlich zwischen den Parteien festgelegt werden.
- g) Auf die Übergabe der Hauptmietzinsreserve, nicht jedoch auf deren Verrechnung, wird verzichtet.

V. GEWÄHRLEISTUNG

- a) Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Der Bauzustand und die Ausstattung des Vertragsgegenstandes sind dem Käufer bekannt. Er entlässt daher die Verkäuferin aus jeder Gewährleistung für Ausmaß, Beschaffenheit oder einen Ertrag.
- b) Die Verkäuferin haftet nicht für einen Bauzustand oder die Ausstattung des Vertragsgegenstandes, wohl aber dafür, dass der Kaufgegenstand ihr uneingeschränktes Eigentum darstellt und dass der Kaufgegenstand, abgesehen von den in dieser Vertragsurkunde genannten Lasten, mit keinerlei bücherlichen oder außerbücherlichen Belastungen behaftet ist.
- c) Dem Käufer wurde von der Verkäuferin die Zinsliste/2012 (Blg./1) sowie die Kautionsliste (Blg./2) übergeben. Die Verkäuferin bestätigt, dass die in der Zinsliste/2012 (Blg./1) angeführten vorgeschriebenen Mietzinsbestandteile richtig sind.

- d) Darüber hinaus übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung für Angaben, wie etwa Nutzfläche oder Kategorie.
- e) Die Vertragsteile wurden über generelle Vorlagepflicht eines Energieausweises rechtsbelehrt. Ein Energieausweis wurde seitens der Verkäufer nicht vorgelegt sodass eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG (Energieausweisvorlagegesetz) als vereinbart gilt.
- f) Die Verkäuferin haftet jedoch dafür, dass

/ keine unerledigten baubehördlichen Aufträge vorliegen oder irgendwelche baubehördlichen Verfahren anhängig sind, dass kein Denkmalschutz besteht und kein diesbezügliches Verfahren anhängig ist und ordnungsgemäße Bau- und Benützungsbewilligungen vorliegen.

/ keine Gerichts- und Schlichtungsstellenverfahren insbesondere nicht solche gemäß §§ 37 ff MRG anhängig sind oder drohen.

/ keine rückzahlbaren Mietzinsvorauszahlungen oder Ablösen geleistet wurden.

/ auf die Geltendmachung von Kündigungsgründen nicht verzichtet wurde und mit den Mietern keine Vereinbarungen über Investitionsablösen getroffen wurden.

/ dass ihr eine Kontamination des Vertragsgegenstandes nicht bekannt ist.

Darüber hinaus übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung für Angaben, wie etwa Nutzfläche oder Kategorie.

VI. LASTENFREIHEIT

Der Vertragsgegenstand wird mit Ausnahme der in dieser Vertragsurkunde genannten Lasten vollkommen satz- und geldlastenfrei und frei von bücherlichen Rechten oder sonstigen Beschränkungen Dritter an den Käufer übergeben.

VII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Kaufvertrages ob dem in Punkt I. näher bezeichneten Vertragsgegenstand die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

.....

bewilligt werden könne und möge.

VIII. RECHTSWIRKSAMKEIT

Die Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages ist bedingt durch das

- a) Vorliegen eines genehmigenden Gemeinderatsbeschlusses der Stadtgemeinde 2136 Laa/ Thaya
- b) Vorliegen der gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung des Landes Niederösterreich
- c) Vorliegen einer Löschungserklärung hinsichtlich des zugunsten des Bundeslandes Niederösterreich sub CLNr. 4a einverleibten Pfandrechtes
- d) Vorliegen einer Löschungserklärung hinsichtlich des zugunsten des Bundeslandes Niederösterreich sub CLNr. 5a einverleibten Vorkaufsrechtes

IX. KOSTENTRAGUNG

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, welcher Art auch immer, trägt der Käufer alleine, welcher auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die Verkäuferin erklärt ausdrücklich, die Mitteilung über einen allfälligen Veräußerungsgewinn an das zuständige Finanzamt selbst vorzunehmen und eine allenfalls zu entrichtende Immobilienertragsteuer auch selbst abzuführen.

X. DEVISENINLÄNDEREIGENSCHAFT

Der Käufer erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

XI. AUSFERTIGUNG

Dieser Vertrag wird in einer beim Käufer verbleibenden Ausfertigung errichtet. Die Verkäuferin erhält über Aufforderung eine beglaubigte oder unbeglaubigte Kopie des Vertrages.

X. VOLLMACHT

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Dr. Georg Uher, Rechtsanwalt, 2130 Mistelbach, Hauptplatz 38, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und ermächtigen ihn zu allen Änderungen und Ergänzungen, jedoch nur insoweit dies zur grundbücherlichen Durchführung notwendig und zweckmäßig ist.

Laa an der Thaya,

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Stadtgemeinde 2136 Laa an der Thaya
2136 Laa an der Thaya, Stadtplatz 43

als Verkäuferin einerseits und

als Käufer andererseits wie folgt.

I. VERTRAGSGEGENSTAND

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 4822 Grundbuch 13024 Laa an der Thaya mit nachstehendem maßgeblichen Grundbuchsstand:

GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 13024 Laa an der Thaya EINLAGEZAHL 4822
BEZIRKSGERICHT Laa an der Thaya

Letzte TZ 3479/2001
Einlage umschrieben gemäß Verordnung EGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3770/18 GST-Fläche 910
Bauf. (Gebäude) 283
Gärten 627 Mozartgasse 1
Staatsbahnstraße 119
***** B *****
i ANTEIL: 1/1
Stadtgemeinde Laa an der Thaya
ADR: 2136
a 4521/1886 1952/1941 Kaufvertrag 1886-05-17 Eigentumsrecht
d 3526/1964 Belastungs- und Veräußerungsverbot
e 3526/1964 Vorkaufsrecht
***** C *****
6 a 3526/1964 Schuldschein 1964-09-12 220.000,--
PFANDRECHT
7 § VZ, NGS 22.000,-- für
Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich
7 a 3526/1964
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich
8 a 3526/1964
VORKAUFRECHT für
Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich

II. KAUFVEREINBARUNG

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya, kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt hiermit an, im Folgenden kurz Käufer genannt, und dieser kauft und übernimmt hiermit den in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Vertragsgegenstand samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör so wie die Verkäuferin den Vertragsgegenstand besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war um den beiderseits einvernehmlichen Gesamtkaufpreis von € 185.000,00 (Euro einhundertundfünfundachzigtausend).

Die Parteien erklären in Kenntnis der Bestimmung des § 934 ABGB (Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes) zu sein und den vereinbarten Kaufpreis unter Berücksichtigung aller den Vertragsgegenstand betreffenden Umstände für angemessen zu erachten.

III. KAUFPREISBERICHTIGUNG

Der Käufer verpflichtet sich, den Gesamtkaufpreis gemäß Punkt II. binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages beim Vertragsverfasser Dr. Georg Uher, Rechtsanwalt, Hauptplatz 38, 2130 Mistelbach, zu treuen Händen auf das Konto bei der Volksbank Weinviertel e.Gen., Kontonummer, Bankleitzahl 40100, mit dem beidseitig unwiderruflichen Auftrag zu erlegen, diesen samt angereifter Zinsen nach Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer an die Verkäuferin auf das Konto bei der BLZ Kto.Nr.: zur Überweisung zu bringen.

Der Käufer erteilt dem Urkundenverfasser weiters den Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr (4,6%) und verpflichtet sich, den diesbezüglichen Betrag unter einem mit dem Erlag des Kaufpreises beim Vertragsverfasser unter Verzicht auf Verzinsung zur treuhändigen Weiterleitung an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien zu erlegen.

Für den Fall aber, dass der Kaufpreis und/oder die Grunderwerbsteuer und/oder die Eintragungsgebühr nicht fristgerecht oder in voller Höhe erlegt werden, hat die Verkäuferin das Recht unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist vom Vertrag

zurückzutreten.

Die Verkäuferin gibt bekannt, dass sie von der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs.2 UStG 1994 in der Fassung des Budgetüberleitungsgesetzes 1998 keinen Gebrauch macht, sodass der gesamte Kaufpreis nicht der Umsatzsteuer unterliegt und auf die Ausstellung einer Rechnung gemäß § 11 UStG 1994 verzichtet wird.

IV. ÜBERGABE

- a) Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den rechtlichen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit Beginn (00.00 Uhr) des Tages der Vertragsunterfertigung durch die Verkäuferin.
Der Käufer trägt ab diesem Tag Gefahr, Zufall und alle den Vertragsgegenstand betreffenden Nutzen und Lasten. Als Verrechnungstichtag für sämtliche Gebühren, Abgaben und dergleichen, die den Vertragsgegenstand betreffen, gilt der Tag der Vertragsunterfertigung als vereinbart.
- b) Insbesondere tritt der Käufer zum Übergabestichtag in die den Vertragsgegenstand betreffenden Verträge, insbesondere die Bestandverträge gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Zinsliste/2012 (Blg./1) ein.
- c) Der Käufer übernimmt ab dem Übergabestichtag die üblichen Dauerschuldverhältnisse, wie insbesondere Versicherung, Energie-, Müll-, Wasser-, Kanal-, Gemeindeabgaben, Telekom und tritt insbesondere in die Versicherungsverträge für den Vertragsgegenstand ein. Der Käufer behält sich vor, die Versicherungsverträge zu kündigen. Allfällige Rückforderungen des Versicherers aus gewährten Dauerrabatten wird die Verkäuferin dem Käufer ersetzen und ihn diesbezüglich schad- und klaglos halten.
- d) Der Käufer wird die Verkäuferin hinsichtlich sämtlicher Ansprüche, welche aus den unter Punkt IV. b und Punkt IV. c genannten Verträgen nach dem Verrechnungstichtag entstehen, schad- und klaglos halten.
- e) Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Mieterkautionen gemäß der einen

integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Kautionsliste (Blg./2)..... an den Käufer auf dessen Konto bei der BLZ.....

zur Einzahlung zu bringen.

Es wurden keine Ablösen oder Mietzinsvorauszahlungen eingehoben.

- f) Der Vertragsgegenstand wurde bislang von der Hausverwaltung verwaltet. Der Hausverwaltungsvertrag wird von der Verkäuferin zum beendet. Die Verkäuferin garantiert und steht dafür ein, dass dem Käufer im Zusammenhang mit der Beendigung des Hausverwaltungsvertrages keinerlei Belastungen entstehen und weist die Hausverwaltung an, die Verwaltungsunterlagen betreffend den Vertragsgegenstand vollständig an den Käufer zu übergeben. Der Übergabezeitpunkt wird einvernehmlich zwischen den Parteien festgelegt werden.
- g) Auf die Übergabe der Hauptmietzinsreserve, nicht jedoch auf deren Verrechnung, wird verzichtet.

V. GEWÄHRLEISTUNG

- a) Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Der Bauzustand und die Ausstattung des Vertragsgegenstandes sind dem Käufer bekannt. Er entlässt daher die Verkäuferin aus jeder Gewährleistung für Ausmaß, Beschaffenheit oder einen Ertrag.
- b) Die Verkäuferin haftet nicht für einen Bauzustand oder die Ausstattung des Vertragsgegenstandes, wohl aber dafür, dass der Kaufgegenstand ihr uneingeschränktes Eigentum darstellt und dass der Kaufgegenstand, abgesehen von den in dieser Vertragsurkunde genannten Lasten, mit keinerlei bücherlichen oder außerbücherlichen Belastungen behaftet ist.
- c) Dem Käufer wurde von der Verkäuferin die Zinsliste/2012 (Blg./1) sowie die Kautionsliste (Blg./2) übergeben. Die Verkäuferin bestätigt, dass die in der Zinsliste/2012 (Blg./1) angeführten vorgeschriebenen Mietzinsbestandteile richtig sind.

- d) Darüber hinaus übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung für Angaben, wie etwa Nutzfläche oder Kategorie.
- e) Die Vertragsteile wurden über generelle Vorlagepflicht eines Energieausweises rechtsbelehrt. Ein Energieausweis wurde seitens der Verkäufer nicht vorgelegt sodass eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG (Energieausweisvorlagegesetz) als vereinbart gilt.
- f) Die Verkäuferin haftet jedoch dafür, dass

./ keine unerledigten baubehördlichen Aufträge vorliegen oder irgendwelche baubehördlichen Verfahren anhängig sind, dass kein Denkmalschutz besteht und kein diesbezügliches Verfahren anhängig ist und ordnungsgemäße Bau- und Benützungsbewilligungen vorliegen.

./ keine Gerichts- und Schlichtungsstellenverfahren insbesondere nicht solche gemäß §§ 37 ff MRG anhängig sind oder drohen.

./ keine rückzahlbaren Mietzinsvorauszahlungen oder Ablösen geleistet wurden.

./ auf die Geltendmachung von Kündigungsgründen nicht verzichtet wurde und mit den Mietern keine Vereinbarungen über Investitionsablösen getroffen wurden.

./ dass ihr eine Kontamination des Vertragsgegenstandes nicht bekannt ist.

Darüber hinaus übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung für Angaben, wie etwa Nutzfläche oder Kategorie.

VI. LASTENFREIHEIT

Der Vertragsgegenstand wird mit Ausnahme der in dieser Vertragsurkunde genannten Lasten vollkommen satz- und geldlastenfrei und frei von bücherlichen Rechten oder sonstigen Beschränkungen Dritter an den Käufer übergeben.

VII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Kaufvertrages ob dem in Punkt I. näher bezeichneten Vertragsgegenstand die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

.....

bewilligt werden könne und möge.

VIII. RECHTSWIRKSAMKEIT

Die Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages ist bedingt durch das

- a) Vorliegen eines genehmigenden Gemeinderatsbeschlusses der Stadtgemeinde 2136 Laa/ Thaya
- b) Vorliegen der gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung des Landes Niederösterreich
- c) Vorliegen einer Löschungserklärung hinsichtlich des zugunsten des Bundeslandes Niederösterreich sub CLNr. 6a einverleibten Pfandrechtes
- d) Vorliegen einer Löschungserklärung hinsichtlich des zugunsten des Bundeslandes Niederösterreich sub CLNr. 7a einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbot
- e) Vorliegen einer Löschungserklärung hinsichtlich des zugunsten des Bundeslandes Niederösterreich sub CLNr. 8a einverleibten Vorkaufsrechtes

IX. KOSTENTRAGUNG

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, welcher Art auch immer, trägt der Käufer alleine, welcher auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die Verkäuferin erklärt ausdrücklich, die Mitteilung über einen allfälligen Veräußerungsgewinn an das zuständige Finanzamt selbst vorzunehmen und eine

allenfalls zu entrichtende Immobilienertragsteuer auch selbst abzuführen.

X. DEVISENINLÄNDEREIGENSCHAFT

Der Käufer erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

XI. AUSFERTIGUNG

Dieser Vertrag wird in einer beim Käufer verbleibenden Ausfertigung errichtet. Die Verkäuferin erhält über Aufforderung eine beglaubigte oder unbeglaubigte Kopie des Vertrages.

X. VOLLMACHT

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Dr. Georg Uher, Rechtsanwalt, 2130 Mistelbach, Hauptplatz 38, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und ermächtigen ihn zu allen Änderungen und Ergänzungen, jedoch nur insoweit dies zur grundbücherlichen Durchführung notwendig und zweckmäßig ist.

Laa an der Thaya,

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Stadtgemeinde 2136 Laa an der Thaya

2136 Laa an der Thaya, Stadtplatz 43

als Verkäuferin einerseits und

als Käufer andererseits wie folgt.

I. VERTRAGSGEGENSTAND

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 4519 Grundbuch 13024 Laa an der Thaya mit nachstehendem maßgeblichen Grundbuchsstand:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 13024 Laa an der Thaya

EINLAGEZAHL 4519

BEZIRKSGERICHT Laa an der Thaya

Letzte TZ 4133/1989

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3770/86	GST-Fläche	579	
	Bauf. (Gebäude)	264	
	Bauf. (Nebenf.)	315	Mozartgasse 2 Staatsbahnstraße 121

3770/110 Gärten 271

GESAMTFLAECHE 850

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Stadtgemeinde Laa an der Thaya

ADR: 2136

a 4521/1886 1952/1941 Kaufvertrag 1886-05-17 Eigentumsrecht

b 265/1956 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ

424

d gelöscht

II. KAUFVEREINBARUNG

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya, kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt hiermit an, im Folgenden kurz Käufer genannt, und dieser kauft und übernimmt hiermit den in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Vertragsgegenstand samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör so wie die Verkäuferin den Vertragsgegenstand besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war um den beiderseits einvernehmlichen Gesamtkaufpreis von € 188.000,00 (Euro einhundertundachtundachzigtausend). Die Parteien erklären in Kenntnis der Bestimmung des § 934 ABGB (Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes) zu sein und den vereinbarten Kaufpreis unter Berücksichtigung aller den Vertragsgegenstand betreffenden Umstände für angemessen zu erachten.

III. KAUFPREISBERICHTIGUNG

Der Käufer verpflichtet sich, den Gesamtkaufpreis gemäß Punkt II. binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages beim Vertragsverfasser Dr. Georg Uher, Rechtsanwalt, Hauptplatz 38, 2130 Mistelbach, zu treuen Händen auf das Konto bei der Volksbank Weinviertel e.Gen., Kontonummer, Bankleitzahl 40100, mit dem beidseitig unwiderruflichen Auftrag zu erlegen, diesen samt angereifter Zinsen nach Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer an die Verkäuferin auf das Konto bei der BLZ Kto.Nr.: zur Überweisung zu bringen.

Der Käufer erteilt dem Urkundenverfasser weiters den Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr (4,6%) und verpflichtet sich, den diesbezüglichen Betrag unter einem mit dem Erlag des Kaufpreises beim Vertragsverfasser unter Verzicht auf Verzinsung zur treuhändigen Weiterleitung an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien zu erlegen.

Für den Fall aber, dass der Kaufpreis und/oder die Grunderwerbsteuer und/oder die Eintragungsgebühr nicht fristgerecht oder in voller Höhe erlegt werden, hat die Verkäuferin das Recht unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist vom Vertrag

zurückzutreten.

Die Verkäuferin gibt bekannt, dass sie von der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs.2 UStG 1994 in der Fassung des Budgetüberleitungsgesetzes 1998 keinen Gebrauch macht, sodass der gesamte Kaufpreis nicht der Umsatzsteuer unterliegt und auf die Ausstellung einer Rechnung gemäß § 11 UStG 1994 verzichtet wird.

IV. ÜBERGABE

- a) Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den rechtlichen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit Beginn (00.00 Uhr) des Tages der Vertragsunterfertigung durch die Verkäuferin.
Der Käufer trägt ab diesem Tag Gefahr, Zufall und alle den Vertragsgegenstand betreffenden Nutzen und Lasten. Als Verrechnungstichtag für sämtliche Gebühren, Abgaben und dergleichen, die den Vertragsgegenstand betreffen, gilt der Tag der Vertragsunterfertigung als vereinbart.
- b) Insbesondere tritt der Käufer zum Übergabestichtag in die den Vertragsgegenstand betreffenden Verträge, insbesondere die Bestandverträge gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Zinsliste/2012 (Blg./1) ein.
- c) Der Käufer übernimmt ab dem Übergabestichtag die üblichen Dauerschuldverhältnisse, wie insbesondere Versicherung, Energie-, Müll-, Wasser-, Kanal-, Gemeindeabgaben, Telekom und tritt insbesondere in die Versicherungsverträge für den Vertragsgegenstand ein. Der Käufer behält sich vor, die Versicherungsverträge zu kündigen. Allfällige Rückforderungen des Versicherers aus gewährten Dauerrabatten wird die Verkäuferin dem Käufer ersetzen und ihn diesbezüglich schad- und klaglos halten.
- d) Der Käufer wird die Verkäuferin hinsichtlich sämtlicher Ansprüche, welche aus den unter Punkt IV. b und Punkt IV. c genannten Verträgen nach dem Verrechnungstichtag entstehen, schad- und klaglos halten.
- e) Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Mieterkautionen gemäß der einen

integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Kautionsliste (Blg./2)..... an den Käufer auf dessen Konto bei der BLZ.....

zur Einzahlung zu bringen.

Es wurden keine Ablösen oder Mietzinsvorauszahlungen eingehoben.

- f) Der Vertragsgegenstand wurde bislang von der Hausverwaltung verwaltet. Der Hausverwaltungsvertrag wird von der Verkäuferin zum beendet. Die Verkäuferin garantiert und steht dafür ein, dass dem Käufer im Zusammenhang mit der Beendigung des Hausverwaltungsvertrages keinerlei Belastungen entstehen und weist die Hausverwaltung an, die Verwaltungsunterlagen betreffend den Vertragsgegenstand vollständig an den Käufer zu übergeben. Der Übergabezeitpunkt wird einvernehmlich zwischen den Parteien festgelegt werden.
- g) Auf die Übergabe der Hauptmietzinsreserve, nicht jedoch auf deren Verrechnung, wird verzichtet.

V. GEWÄHRLEISTUNG

- a) Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Der Bauzustand und die Ausstattung des Vertragsgegenstandes sind dem Käufer bekannt. Er entlässt daher die Verkäuferin aus jeder Gewährleistung für Ausmaß, Beschaffenheit oder einen Ertrag.
- b) Die Verkäuferin haftet nicht für einen Bauzustand oder die Ausstattung des Vertragsgegenstandes, wohl aber dafür, dass der Kaufgegenstand ihr uneingeschränktes Eigentum darstellt und dass der Kaufgegenstand, abgesehen von den in dieser Vertragsurkunde genannten Lasten, mit keinerlei bücherlichen oder außerbücherlichen Belastungen behaftet ist.
- c) Dem Käufer wurde von der Verkäuferin die Zinsliste/2012 (Blg./1) sowie die Kautionsliste (Blg./2) übergeben. Die Verkäuferin bestätigt, dass die in der Zinsliste/2012 (Blg./1) angeführten vorgeschriebenen Mietzinsbestandteile richtig sind.

- d) Darüber hinaus übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung für Angaben, wie etwa Nutzfläche oder Kategorie.
- e) Die Vertragsteile wurden über generelle Vorlagepflicht eines Energieausweises rechtsbelehrt. Ein Energieausweis wurde seitens der Verkäufer nicht vorgelegt sodass eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG (Energieausweisvorlagegesetz) als vereinbart gilt.
- f) Die Verkäuferin haftet jedoch dafür, dass

/ keine unerledigten baubehördlichen Aufträge vorliegen oder irgendwelche baubehördlichen Verfahren anhängig sind, dass kein Denkmalschutz besteht und kein diesbezügliches Verfahren anhängig ist und ordnungsgemäße Bau- und Benützungsbewilligungen vorliegen.

/ keine Gerichts- und Schlichtungsstellenverfahren insbesondere nicht solche gemäß §§ 37 ff MRG anhängig sind oder drohen.

/ keine rückzahlbaren Mietzinsvorauszahlungen oder Ablösen geleistet wurden.

/ auf die Geltendmachung von Kündigungsgründen nicht verzichtet wurde und mit den Mietern keine Vereinbarungen über Investitionsablösen getroffen wurden.

/ dass ihr eine Kontamination des Vertragsgegenstandes nicht bekannt ist.

Darüber hinaus übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung für Angaben, wie etwa Nutzfläche oder Kategorie.

VI. LASTENFREIHEIT

Der Vertragsgegenstand wird mit Ausnahme der in dieser Vertragsurkunde genannten Lasten vollkommen satz- und geldlastenfrei und frei von bücherlichen Rechten oder sonstigen Beschränkungen Dritter an den Käufer übergeben.

VII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Kaufvertrages ob dem in Punkt I. näher bezeichneten Vertragsgegenstand die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

.....

bewilligt werden könne und möge.

VIII. RECHTSWIRKSAMKEIT

Die Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages ist bedingt durch das

- a) Vorliegen eines genehmigenden Gemeinderatsbeschlusses der Stadtgemeinde 2136 Laa/ Thaya
- b) Vorliegen der gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung des Landes Niederösterreich

IX. KOSTENTRAGUNG

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, welcher Art auch immer, trägt der Käufer alleine, welcher auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die Verkäuferin erklärt ausdrücklich, die Mitteilung über einen allfälligen Veräußerungsgewinn an das zuständige Finanzamt selbst vorzunehmen und eine allenfalls zu entrichtende Immobilienertragsteuer auch selbst abzuführen.

X. DEISENINLÄNDEREIGENSCHAFT

Der Käufer erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

Beilage 8

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Stadtgemeinde 2136 Laa an der Thaya

2136 Laa an der Thaya, Stadtplatz 43

als Verkäuferin einerseits und

als Käufer andererseits wie folgt.

I. VERTRAGSGEGENSTAND

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 4631 Grundbuch 13024 Laa an der Thaya mit nachstehendem maßgeblichen Grundbuchsstand:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 13024 Laa an der Thaya

EINLAGEZAHL 4631

BEZIRKSGERICHT Laa an der Thaya

Letzte TZ 4132/1989

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3770/25	GST-Fläche	525	
	Bauf. (Gebäude)	303	
	Bauf. (Nebenf.)	222	Staatsbahnstraße 123
3770/109	GST-Fläche	773	
	Bauf. (Gebäude)	206	
	Gärten	567	
3770/111	Gärten	152	
	GESAMTFLÄCHE	1450	
***** A2 *****			
***** B *****			

1 ANTEIL: 1/1

Stadtgemeinde Laa an der Thaya

ADR: 2136

a 4521/1886 1952/1941 Kaufvertrag 1886-05-17 Eigentumsrecht

d 2674/1958 Vorkaufsrecht

***** C *****

4	a	2674/1958	Schuldschein 1958-07-29	
			PFANDRECHT	230.000,--
			7 % VZ, NGS 23.000,-- für Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich	
5	a	2674/1958	Schuldschein 1958-07-29	
			PFANDRECHT	120.000,--
			7 % VZ, NGS 12.000,-- für Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich	
6	a	2674/1958	VORKAUFSRECHT für Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich	
7	a	3249/1960	Dienstbarkeit einer Transformatorstation und einer elektrischen Leitung über GSt 3770/25 für NEWAG Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft	

II. KAUFVEREINBARUNG

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya, kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt hiermit an, im Folgenden kurz Käufer genannt, und dieser kauft und übernimmt hiermit den in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Vertragsgegenstand samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör so wie die Verkäuferin den Vertragsgegenstand besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war um den beiderseits einvernehmlichen Gesamtkaufpreis von € 270.000,00 (Euro zweihundertundsiebzigtausend).

Die Parteien erklären in Kenntnis der Bestimmung des § 934 ABGB (Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes) zu sein und den vereinbarten Kaufpreis unter Berücksichtigung aller den Vertragsgegenstand betreffenden Umstände für angemessen zu erachten.

III. KAUFPREISBERICHTIGUNG

Der Käufer verpflichtet sich, den Gesamtkaufpreis gemäß Punkt II. binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages beim Vertragsverfasser Dr. Georg Uher, Rechtsanwalt, Hauptplatz 38, 2130 Mistelbach, zu treuen Händen auf das Konto bei der Volksbank Weinviertel e.Gen., Kontonummer, Bankleitzahl 40100, mit dem beidseitig unwiderruflichen Auftrag zu erlegen, diesen samt angereifter Zinsen nach Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer an die Verkäuferin auf das Konto bei der BLZ

Kto.Nr.: zur Überweisung zu bringen.

Der Käufer erteilt dem Urkundenverfasser weiters den Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr (4,6%) und verpflichtet sich, den diesbezüglichen Betrag unter einem mit dem Erlag des Kaufpreises beim Vertragsverfasser unter Verzicht auf Verzinsung zur treuhändigen Weiterleitung an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien zu erlegen.

Für den Fall aber, dass der Kaufpreis und/oder die Grunderwerbsteuer und/oder die Eintragungsgebühr nicht fristgerecht oder in voller Höhe erlegt werden, hat die Verkäuferin das Recht unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten.

Die Verkäuferin gibt bekannt, dass sie von der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs.2 UStG 1994 in der Fassung des Budgetüberleitungsgesetzes 1998 keinen Gebrauch macht, sodass der gesamte Kaufpreis nicht der Umsatzsteuer unterliegt und auf die Ausstellung einer Rechnung gemäß § 11 UStG 1994 verzichtet wird.

IV. ÜBERGABE

- a) Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den rechtlichen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit Beginn (00.00 Uhr) des Tages der Vertragsunterfertigung durch die Verkäuferin.
Der Käufer trägt ab diesem Tag Gefahr, Zufall und alle den Vertragsgegenstand betreffenden Nutzen und Lasten. Als Verrechnungsstichtag für sämtliche Gebühren, Abgaben und dergleichen, die den Vertragsgegenstand betreffen, gilt der Tag der Vertragsunterfertigung als vereinbart.
- b) Insbesondere tritt der Käufer zum Übergabestichtag in die den Vertragsgegenstand betreffenden Verträge, insbesondere die Bestandverträge gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Zinsliste/2012 (Blg./1) ein.
- c) Der Käufer übernimmt ab dem Übergabestichtag die üblichen Dauerschuldverhältnisse, wie insbesondere Versicherung, Energie-, Müll-,

Wasser-, Kanal-, Gemeindeabgaben, Telekom und tritt insbesondere in die Versicherungsverträge für den Vertragsgegenstand ein. Der Käufer behält sich vor, die Versicherungsverträge zu kündigen. Allfällige Rückforderungen des Versicherers aus gewährten Dauerrabatten wird die Verkäuferin dem Käufer ersetzen und ihn diesbezüglich schad- und klaglos halten.

- d) Der Käufer wird die Verkäuferin hinsichtlich sämtlicher Ansprüche, welche aus den unter Punkt IV. b und Punkt IV. c genannten Verträgen nach dem Verrechnungsstichtag entstehen, schad- und klaglos halten.
- e) Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Mieterkautionen gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Kautionsliste (Blg./2)..... an den Käufer auf dessen Konto bei der BLZ..... zur Einzahlung zu bringen.

Es wurden keine Ablösen oder Mietzinsvorauszahlungen eingehoben.

- f) Der Vertragsgegenstand wurde bislang von der Hausverwaltung verwaltet. Der Hausverwaltungsvertrag wird von der Verkäuferin zum beendet. Die Verkäuferin garantiert und steht dafür ein, dass dem Käufer im Zusammenhang mit der Beendigung des Hausverwaltungsvertrages keinerlei Belastungen entstehen und weist die Hausverwaltung an, die Verwaltungsunterlagen betreffend den Vertragsgegenstand vollständig an den Käufer zu übergeben. Der Übergabezeitpunkt wird einvernehmlich zwischen den Parteien festgelegt werden.
- g) Auf die Übergabe der Hauptmietzinsreserve, nicht jedoch auf deren Verrechnung, wird verzichtet.

V. **GEWÄHRLEISTUNG**

- a) Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Der Bauzustand und die Ausstattung des Vertragsgegenstandes sind dem Käufer bekannt. Er entlässt daher die Verkäuferin aus jeder Gewährleistung für Ausmaß, Beschaffenheit oder einen Ertrag.

- b) Die Verkäuferin haftet nicht für einen Bauzustand oder die Ausstattung des Vertragsgegenstandes, wohl aber dafür, dass der Kaufgegenstand ihr uneingeschränktes Eigentum darstellt und dass der Kaufgegenstand, abgesehen von den in dieser Vertragsurkunde genannten Lasten, mit keinerlei bürgerlichen oder außerbürgerlichen Belastungen behaftet ist.
- c) Dem Käufer wurde von der Verkäuferin die Zinsliste/2012 (Blg./1) sowie die Kautionsliste (Blg./2) übergeben. Die Verkäuferin bestätigt, dass die in der Zinsliste/2012 (Blg./1) angeführten vorgeschriebenen Mietzinsbestandteile richtig sind.
- d) Darüber hinaus übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung für Angaben, wie etwa Nutzfläche oder Kategorie.
- e) Die Vertragsteile wurden über generelle Vorlagepflicht eines Energieausweises rechtsbelehrt. Ein Energieausweis wurde seitens der Verkäufer nicht vorgelegt sodass eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG (Energieausweisvorlagegesetz) als vereinbart gilt.
- f) Die Verkäuferin haftet jedoch dafür, dass

/ keine unerledigten baubehördlichen Aufträge vorliegen oder irgendwelche baubehördlichen Verfahren anhängig sind, dass kein Denkmalschutz besteht und kein diesbezügliches Verfahren anhängig ist und ordnungsgemäße Bau- und Benützungsbewilligungen vorliegen.

/ keine Gerichts- und Schlichtungsstellenverfahren insbesondere nicht solche gemäß §§ 37 ff MRG anhängig sind oder drohen.

/ keine rückzahlbaren Mietzinsvorauszahlungen oder Ablösen geleistet wurden.

/ auf die Geltendmachung von Kündigungsgründen nicht verzichtet wurde und mit den Mietern keine Vereinbarungen über Investitionsablösen getroffen wurden.

/ dass ihr eine Kontamination des Vertragsgegenstandes nicht bekannt ist.

Darüber hinaus übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung für Angaben, wie

etwa Nutzfläche oder Kategorie.

VI. LASTENFREIHEIT

***** C *****

7 a 3249/1960

Dienstbarkeit einer Transformatorstation und einer
elektrischen Leitung über GSt 3770/25 für NEWAG
Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft

Der Vertragsgegenstand wird mit Ausnahme der in dieser Vertragsurkunde genannten Lasten vollkommen satz- und geldlastenfrei und frei von bürgerlichen Rechten oder sonstigen Beschränkungen Dritter an den Käufer übergeben.

VII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Kaufvertrages ob dem in Punkt I. näher bezeichneten Vertragsgegenstand die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

.....

bewilligt werden könne und möge.

VIII. RECHTSWIRKSAMKEIT

Die Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages ist bedingt durch das

- a) Vorliegen eines genehmigenden Gemeinderatsbeschlusses der Stadtgemeinde 2136 Laa/ Thaya
- b) Vorliegen der gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung des Landes Niederösterreich
- c) Vorliegen einer Löschungserklärung hinsichtlich des zugunsten des Bundeslandes Niederösterreich sub CLNr. 4a und CLNr. 5a einverleibten Pfandrechte
- d) Vorliegen einer Löschungserklärung hinsichtlich des zugunsten des

IX. KOSTENTRAGUNG

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, welcher Art auch immer, trägt der Käufer alleine, welcher auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die Verkäuferin erklärt ausdrücklich, die Mitteilung über einen allfälligen Veräußerungsgewinn an das zuständige Finanzamt selbst vorzunehmen und eine allenfalls zu entrichtende Immobilienertragsteuer auch selbst abzuführen.

X. DEVISENINLÄNDEREIGENSCHAFT

Der Käufer erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

XI. AUSFERTIGUNG

Dieser Vertrag wird in einer beim Käufer verbleibenden Ausfertigung errichtet. Die Verkäuferin erhält über Aufforderung eine beglaubigte oder unbeglaubigte Kopie des Vertrages.

X. VOLLMACHT

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Dr. Georg Uher, Rechtsanwalt, 2130 Mistelbach, Hauptplatz 38, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und ermächtigen ihn zu allen Änderungen und Ergänzungen, jedoch nur insoweit dies zur grundbücherlichen Durchführung notwendig und zweckmäßig ist.

Laa an der Thaya,

Beilage 9

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Stadtgemeinde 2136 Laa an der Thaya

2136 Laa an der Thaya, Stadtplatz 43

als Verkäuferin einerseits und

als Käufer andererseits wie folgt.

I. VERTRAGSGEGENSTAND

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 4732 Grundbuch 13024 Laa an der Thaya mit nachstehendem maßgeblichen Grundbuchsstand:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 13024 Laa an der Thaya

EINLAGEZAHL 4732

BEZIRKSGERICHT Laa an der Thaya

***** A1 *****

Letzte TZ 4233/1989

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
--------	----------------	--------	-------------

3770/87	GST-Fläche	858	
---------	------------	-----	--

	Bauf. (Gebäude)	274	
--	-----------------	-----	--

	Gärten	584	Josef Haydn-Gasse 1
--	--------	-----	---------------------

Staatsbahnstraße 125

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Stadtgemeinde Laa an der Thaya

ADR: 2136

a 4521/1886 Kaufvertrag 1886-05-17 Eigentumsrecht

d gelöscht

***** C *****

7 a 1342/1982

Dienstbarkeit einer elektrischen Leitung über Gst 3770/87

für NEWAG Niederösterreichische Elektrizitätswerke

Aktiengesellschaft

II. KAUFVEREINBARUNG

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya, kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt hiermit an, im Folgenden kurz Käufer genannt, und dieser kauft und übernimmt hiermit den in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Vertragsgegenstand samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör so wie die Verkäuferin den Vertragsgegenstand besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war um den beiderseits einvernehmlichen Gesamtpreis von € 213.000,00 (Euro zweihundertunddreizehntausend).

Die Parteien erklären in Kenntnis der Bestimmung des § 934 ABGB (Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes) zu sein und den vereinbarten Kaufpreis unter Berücksichtigung aller den Vertragsgegenstand betreffenden Umstände für angemessen zu erachten.

III. KAUFPREISBERICHTIGUNG

Der Käufer verpflichtet sich, den Gesamtpreis gemäß Punkt II. binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages beim Vertragsverfasser Dr. Georg Uher, Rechtsanwalt, Hauptplatz 38, 2130 Mistelbach, zu treuen Händen auf das Konto bei der Volksbank Weinviertel e.Gen., Kontonummer, Bankleitzahl 40100, mit dem beidseitig unwiderruflichen Auftrag zu erlegen, diesen samt angereifter Zinsen nach Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer an die Verkäuferin auf das Konto bei der BLZ Kto.Nr.: zur Überweisung zu bringen.

Der Käufer erteilt dem Urkundenverfasser weiters den Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr (4,6%) und verpflichtet sich, den diesbezüglichen Betrag unter einem mit dem Erlag des Kaufpreises beim Vertragsverfasser unter Verzicht auf Verzinsung zur treuhändigen Weiterleitung an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien zu erlegen.

Für den Fall aber, dass der Kaufpreis und/oder die Grunderwerbsteuer und/oder die Eintragungsgebühr nicht fristgerecht oder in voller Höhe erlegt werden, hat die Verkäuferin das Recht unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist vom Vertrag

zurückzutreten.

Die Verkäuferin gibt bekannt, dass sie von der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs.2 UStG 1994 in der Fassung des Budgetüberleitungsgesetzes 1998 keinen Gebrauch macht, sodass der gesamte Kaufpreis nicht der Umsatzsteuer unterliegt und auf die Ausstellung einer Rechnung gemäß § 11 UStG 1994 verzichtet wird.

IV. ÜBERGABE

- a) Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den rechtlichen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit Beginn (00.00 Uhr) des Tages der Vertragsunterfertigung durch die Verkäuferin.
Der Käufer trägt ab diesem Tag Gefahr, Zufall und alle den Vertragsgegenstand betreffenden Nutzen und Lasten. Als Verrechnungsstichtag für sämtliche Gebühren, Abgaben und dergleichen, die den Vertragsgegenstand betreffen, gilt der Tag der Vertragsunterfertigung als vereinbart.
- b) Insbesondere tritt der Käufer zum Übergabestichtag in die den Vertragsgegenstand betreffenden Verträge, insbesondere die Bestandverträge gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Zinsliste/2012 (Blg./1) ein.
- c) Der Käufer übernimmt ab dem Übergabestichtag die üblichen Dauerschuldverhältnisse, wie insbesondere Versicherung, Energie-, Müll-, Wasser-, Kanal-, Gemeindeabgaben, Telekom und tritt insbesondere in die Versicherungsverträge für den Vertragsgegenstand ein. Der Käufer behält sich vor, die Versicherungsverträge zu kündigen. Allfällige Rückforderungen des Versicherers aus gewährten Dauerrabatten wird die Verkäuferin dem Käufer ersetzen und ihn diesbezüglich schad- und klaglos halten.
- d) Der Käufer wird die Verkäuferin hinsichtlich sämtlicher Ansprüche, welche aus den unter Punkt IV. b und Punkt IV. c genannten Verträgen nach dem Verrechnungsstichtag entstehen, schad- und klaglos halten.
- e) Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Mieterkautionen gemäß der einen

integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Kautionsliste (Blg./2)..... an den Käufer auf dessen Konto bei der BLZ.....

zur Einzahlung zu bringen.

Es wurden keine Ablösen oder Mietzinsvorauszahlungen eingehoben.

- f) Der Vertragsgegenstand wurde bislang von der Hausverwaltung verwaltet. Der Hausverwaltungsvertrag wird von der Verkäuferin zum beendet. Die Verkäuferin garantiert und steht dafür ein, dass dem Käufer im Zusammenhang mit der Beendigung des Hausverwaltungsvertrages keinerlei Belastungen entstehen und weist die Hausverwaltung an, die Verwaltungsunterlagen betreffend den Vertragsgegenstand vollständig an den Käufer zu übergeben. Der Übergabezeitpunkt wird einvernehmlich zwischen den Parteien festgelegt werden.
- g) Auf die Übergabe der Hauptmietzinsreserve, nicht jedoch auf deren Verrechnung, wird verzichtet.

V. GEWÄHRLEISTUNG

- a) Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Der Bauzustand und die Ausstattung des Vertragsgegenstandes sind dem Käufer bekannt. Er entlässt daher die Verkäuferin aus jeder Gewährleistung für Ausmaß, Beschaffenheit oder einen Ertrag.
- b) Die Verkäuferin haftet nicht für einen Bauzustand oder die Ausstattung des Vertragsgegenstandes, wohl aber dafür, dass der Kaufgegenstand ihr uneingeschränktes Eigentum darstellt und dass der Kaufgegenstand, abgesehen von den in dieser Vertragsurkunde genannten Lasten, mit keinerlei bücherlichen oder außerbücherlichen Belastungen behaftet ist.
- c) Dem Käufer wurde von der Verkäuferin die Zinsliste/2012 (Blg./1) sowie die Kautionsliste (Blg./2) übergeben. Die Verkäuferin bestätigt, dass die in der Zinsliste/2012 (Blg./1) angeführten vorgeschriebenen Mietzinsbestandteile richtig sind.

- d) Darüber hinaus übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung für Angaben, wie etwa Nutzfläche oder Kategorie.
- e) Die Vertragsteile wurden über generelle Vorlagepflicht eines Energieausweises rechtsbelehrt. Ein Energieausweis wurde seitens der Verkäufer nicht vorgelegt sodass eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG (Energieausweisvorlagegesetz) als vereinbart gilt.
- f) Die Verkäuferin haftet jedoch dafür, dass

/ keine unerledigten baubehördlichen Aufträge vorliegen oder irgendwelche baubehördlichen Verfahren anhängig sind, dass kein Denkmalschutz besteht und kein diesbezügliches Verfahren anhängig ist und ordnungsgemäße Bau- und Benützungsbewilligungen vorliegen.

/ keine Gerichts- und Schlichtungsstellenverfahren insbesondere nicht solche gemäß §§ 37 ff MRG anhängig sind oder drohen.

/ keine rückzahlbaren Mietzinsvorauszahlungen oder Ablösen geleistet wurden.

/ auf die Geltendmachung von Kündigungsgründen nicht verzichtet wurde und mit den Mietern keine Vereinbarungen über Investitionsablösen getroffen wurden.

/ dass ihr eine Kontamination des Vertragsgegenstandes nicht bekannt ist.

Darüber hinaus übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung für Angaben, wie etwa Nutzfläche oder Kategorie.

VI. LASTENFREIHEIT

***** C *****
 7 a 1342/1982
 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung über GSt 3770/87
 für NEWAG Niederösterreichische Elektrizitätswerke
 Aktiengesellschaft

Der Vertragsgegenstand wird mit Ausnahme der in dieser Vertragsurkunde

genannten Lasten vollkommen satz- und geldlastenfrei und frei von bürgerlichen Rechten oder sonstigen Beschränkungen Dritter an den Käufer übergeben.

VII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Kaufvertrages ob dem in Punkt I. näher bezeichneten Vertragsgegenstand die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

.....

bewilligt werden könne und möge.

VIII. RECHTSWIRKSAMKEIT

Die Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages ist bedingt durch das

- a) Vorliegen eines genehmigenden Gemeinderatsbeschlusses der Stadtgemeinde 2136 Laa/ Thaya
- b) Vorliegen der gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung des Landes Niederösterreich

IX. KOSTENTRAGUNG

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, welcher Art auch immer, trägt der Käufer alleine, welcher auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die Verkäuferin erklärt ausdrücklich, die Mitteilung über einen allfälligen Veräußerungsgewinn an das zuständige Finanzamt selbst vorzunehmen und eine allenfalls zu entrichtende Immobilienertragsteuer auch selbst abzuführen.

X. DEISENINLÄNDEREIGENSCHAFT

Der Käufer erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger und

Deviseninländer zu sein.

XI. AUSFERTIGUNG

Dieser Vertrag wird in einer beim Käufer verbleibenden Ausfertigung errichtet. Die Verkäuferin erhält über Aufforderung eine beglaubigte oder unbeglaubigte Kopie des Vertrages.

X. VOLLMACHT

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Dr. Georg Uher, Rechtsanwalt, 2130 Mistelbach, Hauptplatz 38, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und ermächtigen ihn zu allen Änderungen und Ergänzungen, jedoch nur insoweit dies zur grundbücherlichen Durchführung notwendig und zweckmäßig ist.

Laa an der Thaya,

Beilage 10

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Stadtgemeinde 2136 Laa an der Thaya

2136 Laa an der Thaya, Stadtplatz 43

als Verkäuferin einerseits und

als Käufer andererseits wie folgt.

I. VERTRAGSGEGENSTAND

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 4415 Grundbuch 13024 Laa an der Thaya mit nachstehendem maßgeblichen Grundbuchsstand:

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 13024 Laa an der Thaya

EINLAGEZAHL 4415

BEZIRKSGERICHT Laa an der Thaya

Letzte TZ 4155/2008

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3770/50	Gärten	448	
3770/92	Bauf. (Gebäude)	183	Kindergartenstraße 2 Staatsbahnstraße 137

GESAMTFLÄCHE 631

***** A2 *****

1 a 2186/2005 Anmeldebogen 2005-04-20 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
3768/1 (TF 50) aus EZ 5283, Einbeziehung in Gst 3770/50
(§ 15 LiegTeilG - P 548/05, Plan GZ 21633)

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Stadtgemeinde Laa an der Thaya

ADR: 2136

a 4521/1886 Kaufvertrag 1886-05-17 Eigentumsrecht

***** C *****

13 a 2405/1994 Schuldschein 1994-01-18

PFANDRECHT

20.000.000,--

höchstens 12,25 % Z, höchstens 6 % VuZZ, NGS 6.000.000,--

für DIE ERSTE österreichische Spar-Casse - Bank

Aktiengesellschaft Zweigstelle Laa

b 2405/1994 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur

in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 145

II. KAUFVEREINBARUNG

Die Stadtgemeinde Laa an der Thaya, kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt hiermit an, im Folgenden kurz Käufer genannt, und dieser kauft und übernimmt hiermit den in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Vertragsgegenstand samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör so wie die Verkäuferin den Vertragsgegenstand besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war um den beiderseits einvernehmlichen Gesamtpreis von € 160.000,00 (Euro einhundertundsechzigtausend).

Die Parteien erklären in Kenntnis der Bestimmung des § 934 ABGB (Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes) zu sein und den vereinbarten Kaufpreis unter Berücksichtigung aller den Vertragsgegenstand betreffenden Umstände für angemessen zu erachten.

III. KAUFPREISBERICHTIGUNG

Der Käufer verpflichtet sich, den Gesamtpreis gemäß Punkt II. binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages beim Vertragsverfasser Dr. Georg Uher, Rechtsanwalt, Hauptplatz 38, 2130 Mistelbach, zu treuen Händen auf das Konto bei der Volksbank Weinviertel e.Gen., Kontonummer, Bankleitzahl 40100, mit dem beidseitig unwiderruflichen Auftrag zu erlegen, diesen samt angereifter Zinsen nach Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer an die Verkäuferin auf das Konto bei der BLZ Kto.Nr.: zur Überweisung zu bringen.

Der Käufer erteilt dem Urkundenverfasser weiters den Auftrag zur Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr (4,6%) und verpflichtet sich, den diesbezüglichen Betrag unter einem mit dem Erlag des Kaufpreises beim Vertragsverfasser unter Verzicht auf Verzinsung zur treuhändigen Weiterleitung an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien zu erlegen.

Für den Fall aber, dass der Kaufpreis und/oder die Grunderwerbsteuer und/oder die Eintragungsgebühr nicht fristgerecht oder in voller Höhe erlegt werden, hat die Verkäuferin das Recht unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist vom Vertrag

zurückzutreten.

Die Verkäuferin gibt bekannt, dass sie von der Optionsmöglichkeit gemäß § 6 Abs.2 UStG 1994 in der Fassung des Budgetüberleitungsgesetzes 1998 keinen Gebrauch macht, sodass der gesamte Kaufpreis nicht der Umsatzsteuer unterliegt und auf die Ausstellung einer Rechnung gemäß § 11 UStG 1994 verzichtet wird.

IV. ÜBERGABE

- a) Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den rechtlichen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit Beginn (00.00 Uhr) des Tages der Vertragsunterfertigung durch die Verkäuferin.
Der Käufer trägt ab diesem Tag Gefahr, Zufall und alle den Vertragsgegenstand betreffenden Nutzen und Lasten. Als Verrechnungstichtag für sämtliche Gebühren, Abgaben und dergleichen, die den Vertragsgegenstand betreffen, gilt der Tag der Vertragsunterfertigung als vereinbart.
- b) Insbesondere tritt der Käufer zum Übergabestichtag in die den Vertragsgegenstand betreffenden Verträge, insbesondere die Bestandverträge gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Zinsliste/2012 (Blg./1) ein.
- c) Der Käufer übernimmt ab dem Übergabestichtag die üblichen Dauerschuldverhältnisse, wie insbesondere Versicherung, Energie-, Müll-, Wasser-, Kanal-, Gemeindeabgaben, Telekom und tritt insbesondere in die Versicherungsverträge für den Vertragsgegenstand ein. Der Käufer behält sich vor, die Versicherungsverträge zu kündigen. Allfällige Rückforderungen des Versicherers aus gewährten Dauerrabatten wird die Verkäuferin dem Käufer ersetzen und ihn diesbezüglich schad- und klaglos halten.
- d) Der Käufer wird die Verkäuferin hinsichtlich sämtlicher Ansprüche, welche aus den unter Punkt IV. b und Punkt IV. c genannten Verträgen nach dem Verrechnungstichtag entstehen, schad- und klaglos halten.
- e) Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Mieterkautionen gemäß der einen

integrierenden Bestandteil dieser Vertragsurkunde bildenden Kautionsliste (Blg./2)..... an den Käufer auf dessen Konto bei der BLZ.....

zur Einzahlung zu bringen.

Es wurden keine Ablösen oder Mietzinsvorauszahlungen eingehoben.

- f) Der Vertragsgegenstand wurde bislang von der Hausverwaltung verwaltet. Der Hausverwaltungsvertrag wird von der Verkäuferin zum beendet. Die Verkäuferin garantiert und steht dafür ein, dass dem Käufer im Zusammenhang mit der Beendigung des Hausverwaltungsvertrages keinerlei Belastungen entstehen und weist die Hausverwaltung an, die Verwaltungsunterlagen betreffend den Vertragsgegenstand vollständig an den Käufer zu übergeben. Der Übergabezeitpunkt wird einvernehmlich zwischen den Parteien festgelegt werden.
- g) Auf die Übergabe der Hauptmietzinsreserve, nicht jedoch auf deren Verrechnung, wird verzichtet.

V. GEWÄHRLEISTUNG

- a) Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Der Bauzustand und die Ausstattung des Vertragsgegenstandes sind dem Käufer bekannt. Er entlässt daher die Verkäuferin aus jeder Gewährleistung für Ausmaß, Beschaffenheit oder einen Ertrag.
- b) Die Verkäuferin haftet nicht für einen Bauzustand oder die Ausstattung des Vertragsgegenstandes, wohl aber dafür, dass der Kaufgegenstand ihr uneingeschränktes Eigentum darstellt und dass der Kaufgegenstand, abgesehen von den in dieser Vertragsurkunde genannten Lasten, mit keinerlei bücherlichen oder außerbücherlichen Belastungen behaftet ist.
- c) Dem Käufer wurde von der Verkäuferin die Zinsliste/2012 (Blg./1) sowie die Kautionsliste (Blg./2) übergeben. Die Verkäuferin bestätigt, dass die in der Zinsliste/2012 (Blg./1) angeführten vorgeschriebenen Mietzinsbestandteile richtig sind.

- d) Darüber hinaus übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung für Angaben, wie etwa Nutzfläche oder Kategorie.
- e) Die Vertragsteile wurden über generelle Vorlagepflicht eines Energieausweises rechtsbelehrt. Ein Energieausweis wurde seitens der Verkäufer nicht vorgelegt sodass eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG (Energieausweisvorlagegesetz) als vereinbart gilt.
- f) Die Verkäuferin haftet jedoch dafür, dass

./ keine unerledigten baubehördlichen Aufträge vorliegen oder irgendwelche baubehördlichen Verfahren anhängig sind, dass kein Denkmalschutz besteht und kein diesbezügliches Verfahren anhängig ist und ordnungsgemäße Bau- und Benützungsbewilligungen vorliegen.

./ keine Gerichts- und Schlichtungsstellenverfahren insbesondere nicht solche gemäß §§ 37 ff MRG anhängig sind oder drohen.

./ keine rückzahlbaren Mietzinsvorauszahlungen oder Ablösen geleistet wurden.

./ auf die Geltendmachung von Kündigungsgründen nicht verzichtet wurde und mit den Mietern keine Vereinbarungen über Investitionsablösen getroffen wurden.

./ dass ihr eine Kontamination des Vertragsgegenstandes nicht bekannt ist.

Darüber hinaus übernimmt die Verkäuferin keinerlei Haftung für Angaben, wie etwa Nutzfläche oder Kategorie.

VI. LASTENFREIHEIT

Der Vertragsgegenstand wird mit Ausnahme der in dieser Vertragsurkunde genannten Lasten vollkommen satz- und geldlastenfrei und frei von bürgerlichen Rechten oder sonstigen Beschränkungen Dritter an den Käufer übergeben.

VII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Kaufvertrages ob dem in Punkt I. näher bezeichneten Vertragsgegenstand die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

.....

bewilligt werden könne und möge.

VIII. RECHTSWIRKSAMKEIT

Die Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages ist bedingt durch das

- a) Vorliegen eines genehmigenden Gemeinderatsbeschlusses der Stadtgemeinde 2136 Laa/ Thaya
- b) Vorliegen der gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung des Landes Niederösterreich
- c) Vorliegen einer Löschungserklärung/Freilassungserklärung hinsichtlich des zugunsten der DIE ERSTE österreichische Spar-Casse-Bank Aktiengesellschaft, Zweigstelle Laa, einverleibten Pfandrechtes

IX. KOSTENTRAGUNG

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren, welcher Art auch immer, trägt der Käufer alleine, welcher auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Die Verkäuferin erklärt ausdrücklich, die Mitteilung über einen allfälligen Veräußerungsgewinn an das zuständige Finanzamt selbst vorzunehmen und eine allenfalls zu entrichtende Immobilienertragsteuer auch selbst abzuführen.

X. DEISENINLÄNDEREIGENSCHAFT

Der Käufer erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

XI. AUSFERTIGUNG

Dieser Vertrag wird in einer beim Käufer verbleibenden Ausfertigung errichtet. Die Verkäuferin erhält über Aufforderung eine beglaubigte oder unbeglaubigte Kopie des Vertrages.

X. VOLLMACHT

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen Dr. Georg Uher, Rechtsanwalt, 2130 Mistelbach, Hauptplatz 38, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und ermächtigen ihn zu allen Änderungen und Ergänzungen, jedoch nur insoweit dies zur grundbücherlichen Durchführung notwendig und zweckmäßig ist.

Laa an der Thaya,

Beilage 11

Gemeindehäuser Schuldenstand

Beim Verkauf der Gemeindehäuser ist folgender Schuldenstand für die Lastenfreistellung zu berücksichtigen:

Das Darlehen Nr. 10177 hat beim Verkauf ab Oktober einen Stand von 31.013,83 Euro, bei einem Verkauf nach dem 1. November 2012 einen Stand von 25.925,25 Euro.