villach

**Vermessung und Geoinformation**
**Dipl.-Ing.in Gerda Steiner**

**T** +43 4242 / 205-4610
**E** gerda.steiner@villach.at

**Zahl:** 2757-21

Villach, 21. September 2022

**1. Grunderwerb für den Privatgrund der Stadt Villach**
**Hans Stefantschitsch, Federaunerstr. 12, 9586 Fürnitz**
**Federaun**

**2. Außerplanmäßige Mittelverwendung 2022**
**Konto 8595.001000 – EUR 497.000,00**
**Grund-Ankauf unbebautes Grundstück**

# AMTSVORTRAG

an den
Haupt- und Finanzausschuss
Stadtsenat und
Gemeinderat

1. Herr Stefantschitsch ist grundbücherlicher Alleineigentümer folgender Grundstücke, alle KG 75411 Federaun:

- 346/2 im Ausmaß von 2.267 m², EZ 23,
- 347/2 im Ausmaß von 1.942 m², EZ 121
- 345/1 im Ausmaß von 1.838 m², EZ 236

im grundbücherlichen Gesamtausmaß von 6.047 m².

Die Stadt Villach beabsichtigt im Bereich Villach Fürnitz Hochwasserschutzmaßnahmen durchzuführen und den Standort für Betriebsansiedelungen zu erschließen. Der vorliegende Kaufvertrag dient zum Erwerb eines Teils der dafür erforderlichen Grundstücke. Alle rundum angrenzenden Grundstücke stehen bereits im Eigentum der Stadt Villach, weshalb die gegenständliche Fläche eine Enklave im Eigentum der Stadt Villach bildet (siehe beigelegter Lageplan).
Der Kaufpreis beträgt EUR 472.573,00.

2. Da der Ankauf im Voranschlag der Stadt Villach für 2022 nicht berücksichtigt werden konnte ist für den Kaufpreis und die anteilig anfallenden Nebenkosten ein Antrag auf Außerplanmäßige Mittelverwendung erforderlich.

Er ergeht daher der

## Antrag,

der Haupt- und Finanzausschuss, der Stadtsenat mögen vorberaten und der Gemeinderat möge beraten und beschließen:

1. „Dem beiliegenden Kaufvertragsentwurf, Zl. 4RV/GG3/LCAS/KV/22-01/AG, V3_19.9.2022 - abgeschlossen zwischen der Stadt Villach und Herrn Hans Stefantschitsch, geb. 21.05.1961, Federaunerstr. 12, 9586 Fürnitz - wird die Zustimmung erteilt. Es wird die Ermächtigung gegeben, den Kaufvertrag abzuschließen, einen verbücherungsfähigen Ausführungskaufvertrag zu unterfertigen sowie auf dessen Basis die grundbücherlich sowie zur treuhändigen Abwicklung des Verkaufes erforderlichen rechtsgeschäftlichen Verfügungen zu treffen und Dokumente zu fertigen.

2. Der Außerplanmäßigen Mittelverwendung wird die Zustimmung erteilt.

| Konto | Zweck | EHH | FHH | AOB |
|---|---|---|---|---|
| 8595.001000 | Grund-Ankauf unbebautes Grundstück | 497.000 | 497.000 | 2VG |

Bedeckung: Darlehen

| Konto | Bezeichnung | EHH | FHH | AOB |
|---|---|---|---|---|
| 8595.346100 | Investitionsdarlehen von Finanzunternehmen | 497.000 | 497.000 | GG3D |

Beilagen:
Entwurf Kaufvertrag
Lageplan

laurott
21.09.2022, 11:49

Die Abteilungsleiterin:

DI^in Gerda Steiner

Der Geschäftsgruppenleiter:

DI Otto Lauritsch

Die Finanzdirektorin

Mag.^a Alexandra Burgstaller

Der Referent:

Stadtrat Harald Sobe

**Verteiler:**
Ausschuss für Bauangelegenheiten
Haupt- und Finanzausschuss
Stadtsenat
Gemeinderat
Herrn Bürgermeister
Herrn Magistratsdirektor
Herrn Baureferent
Herrn Baudirektor
Frau Finanzdirektorin
Fraktionen: SPÖ, FPÖ, ÖVP, ERDE, GRÜNE
GG2
2/VG – Vermessung und Geoinformation

Zl. 4RV/GG3/LCAS/KV/22-01/AG

V3_19.9.2022

# K A U F V E R T R A G

abgeschlossen zwischen

**Hans Stefantschitsch, geb. 21.05.1961**
Federaunerstr. 12
9586 Fürnitz

in der Folge „Verkäufer“ einerseits,

und

**STADT VILLACH**
Rathausplatz 1
9500 Villach
UST-ID-Nr: ATU37185906

in der Folge „Käuferin“ andererseits,

wie folgt:

ENTWURF

1. Präambel ... 3
2. Eigentumsverhältnisse ... 3
3. Kaufgegenstand ... 3
4. Kaufabrede ... 3
5. Kaufpreis ... 3
6. Übergabe / Ranganmerkung ... 4
7. Lasten ... 4
8. Gewährleistung und Haftung ... 5
9. Kosten und Gebühren ... 5
10. Anerkenntnis und Anfechtungsverzicht ... 6
11. Aufsandungserklärung ... 7
12. Grundverkehr ... 7
13. Allgemeine Bestimmungen ... 7
14. Datenschutzinformation gemäß Datenschutz-Grundverordnung ... 8
15. Elektronischer Rechtsverkehr und Urkundenarchiv ... 9

ENTWURF

## 1. Präambel

Die Käuferin beabsichtigt im Bereich Villach Fürnitz Hochwasserschutzmaßnahmen durchzuführen und den Standort für Betriebsansiedelungen zu erschließen. Dieser Kaufvertrag dient zum Erwerb eines Teils der dafür erforderlichen Grundstücke.

## 2. Eigentumsverhältnisse

Der Verkäufer ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaften **EZZ 23**, **121 und 236,** alle KG 75411 Federaun. Der aktuelle Grundbuchstand ist den Vertragsparteien bekannt.

## 3. Kaufgegenstand

Der Kaufgegenstand setzt sich aus den Teilflächen folgender Liegenschaften, jeweils KG 75411 Federaun, zusammen:

– EZ 23, Grundstück-Nummer 346/2 im Ausmaß von 2.267 m²
– EZ 121, Grundstück-Nummer 347/2 im Ausmaß von 1.942 m²
– EZ 236, Grundstück-Nummer 345/1 im Ausmaß von 1.838 m²

sohin insgesamt im grundbücherlichen Ausmaß von 6.047 m² („Kaufgegenstand“).

Die bei der Liegenschaft EZ 23 KG 75411 Federaun unter A2-LNR 2 und 3 eingetragenen Weiderechte sind nicht Gegenstand dieses Vertrages und werden nicht mitübertragen. Die Grunddienstbarkeitsberechtigung A2-LNR 4 betrifft nicht das Kaufgut und wird ebenfalls nicht mitübertragen.

## 4. Kaufabrede

Der Verkäufer verkauft und übergibt und die Käuferin kauft und übernimmt den Kaufgegenstand samt dem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör so, wie der Verkäufer diesen bisher besessen und benützt hat oder doch zu besitzen und benützen berechtigt war, in ihr Alleineigentum.

## 5. Kaufpreis

5.1. Der Kaufpreis beträgt für die Kauffläche im Ausmaß von 6.047 m² EUR 472.573 (in Worten: vierhundertzweiundsiebzigtausendfünfhundertdreiundsiebzig/00 Euro).

ENTWURF

5.2. Die Vertragsparteien kommen überein, dass es sich hierbei um einen unecht befreiten Umsatz gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG 1994 idgF handelt, sodass der vereinbarte Kaufpreis weder eine Umsatzsteuer enthält, noch diesem eine Umsatzsteuer hinzugeschlagen wird.

5.3. Der Gesamtkaufpreis ist binnen 30 Tagen nach Vorliegen des beiderseitig grundbuchsfähig unterfertigten Kaufvertrages, des Ranganmerkungsbeschlusses über die beabsichtigte Veräußerung, dem Vorliegen der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung bzw. Negativbestätigung von der Käuferin an den Verkäufer zur Zahlung fällig.

## 6. Übergabe / Ranganmerkung

6.1. Als Stichtag für den Übergang von Besitz und Genuss, Last und Gefahr, wird der auf die beiderseitige grundbuchsfähige Unterfertigung des Kaufvertrages folgende Monatserste vereinbart.

6.2. Der Verkäufer hat der Stadt Villach gleichzeitig mit der Unterfertigung dieses Vertrages einen Ranganmerkungsbeschluss über die beabsichtigte Veräußerung der vertragsgegenständlichen Liegenschaften auszuhändigen. Solange das gegenständliche Kaufgeschäft nicht verbüchert ist, hat der Verkäufer der Stadt Villach jeweils spätestens vier Wochen vor Ende der Wirksamkeit der Ranganmerkung neuerlich einen Ranganmerkungsbeschluss auszuhändigen, welcher die Eintragung des Eigentumsrechtes der Stadt Villach ohne Rangverlust sicherstellt. Sollte ein neuerlicher Ranganmerkungsbeschluss erforderlich sein, trägt die Kosten hierfür die Käuferin.

## 7. Lasten

7.1. Festgestellt wird, dass die Grundstücke 345/1 (EZ 236, KG 75411 Federaun) und 347/2 (EZ 121, KG 75411 Federaun) nicht mit Dienstbarkeiten belastet sind. Hinsichtlich der EZ 23, KG 75411 Federaun, zu der auch das Grundstück 346/2 gehört, ist im Grundbuch folgende Dienstbarkeit eingetragen:

2 a 884/1922
DIENSTBARKEIT gemeinschaftliche Weide
gem Par 5 7 Generalakt 1913-06-13
auf den Abfindungsgrundstücken mit Ausnahme
der Gst 471/1 471/8 606/1 606/2 606/3 458/13 570/5 ds KG
und Gst 441/4 441/6 KG 75421 Judendorf
für EZ 20 21 22 25 28

ENTWURF

Mit Schreiben vom 19.8.2022 (10-ABV-AG-916/2013(23/2022), als Anlage ./1 beigefügt, hat die Agrarbehörde Kärnten bestätigt, dass das Grundstück 346/2, KG 75411 Federaun, derzeit einliegend in EZ 23, KG 75411 Federaun, nicht mit dem Weiderecht eigetragen unter CLNr. 2a TZ 884/1992 - Dienstbarkeit gemeinschaftliche Weide gemäß § 5 7 Generalakt 1913-06-13 auf den Abfindungsgrundstücken mit Ausnahme näher angeführter Grundstücke für EZ 20, 21, 22, 25 und 28 - belastet ist und somit ohne Mitübertragung dieser Dienstbarkeit von dieser Einlagezahl abgeschrieben werden darf.

7.2. Die kaufgegenständlichen Grundstücke der Liegenschaften EZZ 23, 121 und 236 werden damit frei von Dienstbarkeiten, Geldlasten und Pfandrechten übertragen.

## 8. Gewährleistung und Haftung

8.1. Der Verkäufer haftet dafür, dass der Kaufgegenstand frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, sowie von etwaigen Benützungsrechten Dritter ist.

8.2. Der Verkäufer leistet Gewähr und haftet dafür, dass alle bis zum Übergabestichtag des Kaufgegenstandes zu entrichtenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben zu den Fälligkeitsterminen fristgerecht bezahlt wurden.

8.3. Der Verkäufer leistet auch Gewähr und haftet für die Freiheit des Kaufgegenstandes von Sonderabfällen und Bodenkontaminationen oder Bodenverunreinigungen welcher Art auch immer (mit Ausnahme von Kriegsrelikten und Kampfmitteln) sowie Altlasten im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes, die zu einer öffentlich-rechtlichen Beseitigungsverpflichtung oder Kostenbelastung der Käuferin führen könnten. In diesem Zusammenhang wird vereinbart, dass dem Verkäufer das Recht auf den im Zuge der Bauführung abzutragenden Humus zusteht. Die Käuferin hat diesen Humus auf im Umkreis von höchstens drei Kilometern gelegene Grundflächen des Verkäufers (Grdstk. Nr. 441/5; KG Judendorf; Grdstk. Nr. 473/1, 473/2, 498/3 und 583/10, alle KG Federaun), aufzubringen.

8.4. Der aktuelle Grundbuchstand ist den Vertragsparteien bekannt.

## 9. Kosten und Gebühren

9.1. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt durch die Stadt Villach.

ENTWURF

9.2. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern, mit Ausnahme einer vom Verkäufer zu entrichtenden Immobilienertragsteuer, trägt die Käuferin. Die Kosten der Unterschriftenbeglaubigung trägt jede Vertragspartei für sich.

9.3. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jede Vertragspartei für sich.

9.4. Alle Vertragsteile erteilen der öffentlichen Notarin Frau Mag. Christine Fitzek, 9500 Villach, Peraustraße 23, Vollmacht, zu diesem Vertrag die Grunderwerbsteuer, die Eintragungsgebühr und eine allfällige Immobilienertragsteuer selbst zu bemessen, sie zu vereinnahmen und dem Finanzamt abzuführen. Die damit verbundenen Kosten gehen, was die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr betrifft, zu Lasten der Käuferin; was die Immobilienertragsteuer betrifft, zu Lasten des Verkäufers.

9.5. In diesem Zusammenhang ist der Verkäufer verpflichtet, der bevollmächtigten Notarin sämtliche Auskünfte, die für die Berechnung der Immobilienertragsteuer erforderlich sind, zu erteilen.

9.6. Die Käuferin verpflichtet sich, die von ihr zu entrichtende Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5% des Kaufpreises sowie die für die Eigentumseintragung im Grundbuch zu leistende Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1% des Kaufpreises, direkt an die mit der Selbstbemessung beauftragten Notarin auf das von ihr bekanntgegebene Konto längstens binnen 14 Tagen bei sonstigem Rücktrittsrecht der verkaufenden Partei nach Bekanntgabe der bemessenen Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr zu überweisen. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Immobilienertragsteuer direkt an die mit der Selbstbemessung beauftragte Notarin auf ein von der Notarin bekannt gegebenes Konto zu bezahlen, dies längstens binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe der Höhe der Immobilienertragsteuer.

## 10. Anerkenntnis und Anfechtungsverzicht

10.1. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass der wahre Wert des Kaufgegenstandes beiderseits bekannt ist und erkennen Leistung und Gegenleistung nach den gegebenen Verhältnissen ausdrücklich als angemessen an. Zwischen den Vertragsparteien herrscht daher Einigkeit darüber, dass § 934 ABGB (Anfechtung wegen Verletzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes) nicht anwendbar ist.

10.2. Darüber hinaus verzichten die Vertragsparteien auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums.

ENTWURF

## 11. Aufsandungserklärung

Die Vertragsteile bewilligen und beantragen, dass auf Grund dieses Vertrages, auch über einseitiges Ansuchen eines von ihnen, nachstehende Grundbuchshandlungen durchgeführt werden können:

I. **in EZ 23 KG 75411 Federaun** – Eigentümer Hans Stefantschitsch, geb. 1961-05-21

hier lastenfreie Abschreibung des Grundstücks 346/2 im Ausmaß von 2.267 m² und Zuschreibung zur Liegenschaft EZ 278 im Eigentum der **Stadt Villach**

II. **in EZ 121 KG 75411 Federaun** - Hans Stefantschitsch, geb. 1961-05-21

hier lastenfreie Abschreibung des Grundstücks 347/2 im Ausmaß von 1.942 m² und Zuschreibung zur Liegenschaft EZ 278 im Eigentum der **Stadt Villach**

III. **in EZ 236 KG 75411 Federaun** – Eigentümer Hans Stefantschitsch, geb. 1961-05-21

hier lastenfreie Abschreibung des Grundstücks 345/1 im Ausmaß von 1.838 m² und die Zuschreibung zur Liegenschaft EZ 278 im Eigentum der **Stadt Villach**

## 12. Grundverkehr

12.1. Zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist die Genehmigung bzw. Negativbestätigung nach den Bestimmungen des Kärntner Grundverkehrsgesetzes erforderlich.

12.2. Der Verkäufer erklärt, österreichische Staatsbürger und Inländer im Sinne des Devisengesetzes zu sein. Die Käuferin ist eine inländische Körperschaft öffentlichen Rechts.

## 13. Allgemeine Bestimmungen

13.1. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche bei der Käuferin verbleibt. Die Verkäuferin erhält eine unbeglaubigte Abschrift.

13.2. Die Vertragsparteien erklären, dass in Ergänzung oder Abänderung dieses Kaufvertrages keinerlei mündliche Nebenabreden getroffen oder Erklärungen abgegeben und auch keine anderen mündlichen Zusagen zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt wurden. Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Kaufvertrages bedürfen der Schriftform.

ENTWURF

13.3. Der Bestand dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist von den Vertragsteilen durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht.

13.4. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die allseitigen Rechtsnachfolger über bzw. sind von den Vertragsteilen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger, auch auf diejenigen im Eigentum des Kaufgegenstandes, zu überbinden.

13.5. Für sämtliche, diesem Vertrag entspringenden Streitigkeiten und Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsteile im Sinne des § 104 JN die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich für die Stadt Villach zuständigen Gerichtes.

13.6. Die Vertragsteile verpflichten sich wechselseitig, allfällige, für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderliche Erklärungen, Änderungen oder Zusätze zu diesem Vertrag je nach Bedarf aus eigenem in der erforderlichen Rechtsform unverzüglich nach Aufforderung abzugeben bzw. zu erstellen oder auf Anforderung beglaubigt zu unterfertigen und unabhängig davon, ob dieser Vertrag im Zusammenwirken zwischen den Vertragsteilen, von jedem Vertragsteil für seinen Teil selbst oder aufgrund eines entsprechenden Auftrages von einem Vertragsteil grundbücherlich durchgeführt wird, dem jeweilig mit der grundbücherlichen Durchführung betrauten Vertragsteil zur Verfügung zu stellen.

13.7. Die Überschriften in diesem Vertrag dienen nur der Übersichtlichkeit und haben keinen Einfluss auf den Inhalt und die Interpretation des Vertrages.

## 14. Datenschutzinformation gemäß Datenschutz-Grundverordnung

Die von den Vertragsparteien bekanntgegebenen personenbezogenen Daten werden für die Abwicklung dieses Vertragsverhältnisses und soweit sie für die Erreichung der Zwecke, für die sie ermittelt wurden, erforderlich sind, elektronisch verarbeitet. Eine Weitergabe dieser Daten an zuständige Stellen innerhalb des Magistrates der Stadt Villach ist möglich. Ebenso die Überlassung der Daten aufgrund geltender Rechtsvorschriften an Prüforgane des Rechnungshofs oder sonstige öffentlich-rechtliche Prüfungsinstitutionen. Die Daten werden für die Dauer des Vertragsverhältnisses sowie darüber hinaus während der gesetzlichen Aufbewahrungs- und Verjährungsfristen gespeichert. Die Vertragsparteien haben das Recht, Auskunft über ihre gespeicherten personenbezogenen Daten zu erhalten, sowie die Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen. Die Vertragsparteien haben auch das

ENTWURF

Recht auf Datenübertragbarkeit und in gewissen Fällen ein Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung. Weitere Auskünfte zum Datenschutz werden unter datenschutz@villach.at erteilt. Im Übrigen besteht ein Beschwerderecht bei der österreichischen Datenschutzbehörde (www.dsb.gv.at).

## 15. Elektronischer Rechtsverkehr und Urkundenarchiv

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

15.2. Die Vertragsparteien stellen unter einem den Antrag im Sinne des § 140e (1) Notariatsordnung um Speicherung sämtlicher mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages zusammenhängenden Privaturkunden im Urkundenarchiv des österreichischen Notariates.

**Anlage ./1** - Bestätigung Agrarbehörde Kärnten vom 19.8.2022 (10-ABV-AG-916/2013(23/2022)

Villach, am

Für die Stadt Villach:

Das Mitglied des Stadtsenates: Der Bürgermeister:

Harald Sobe
(Stadtrat)

Günther Albel

Vorgenehmigt gemäß § 74 des Villacher Stadtrechtes 1998, LGBl. Nr. 69/1998 am 05.04.2022 und gefertigt gemäß § 73 Abs. 2 des Villacher Stadtrechtes 1998.

Der Magistratsdirektor:

ENTWURF

Mag. Christoph Herzeg, MSc.

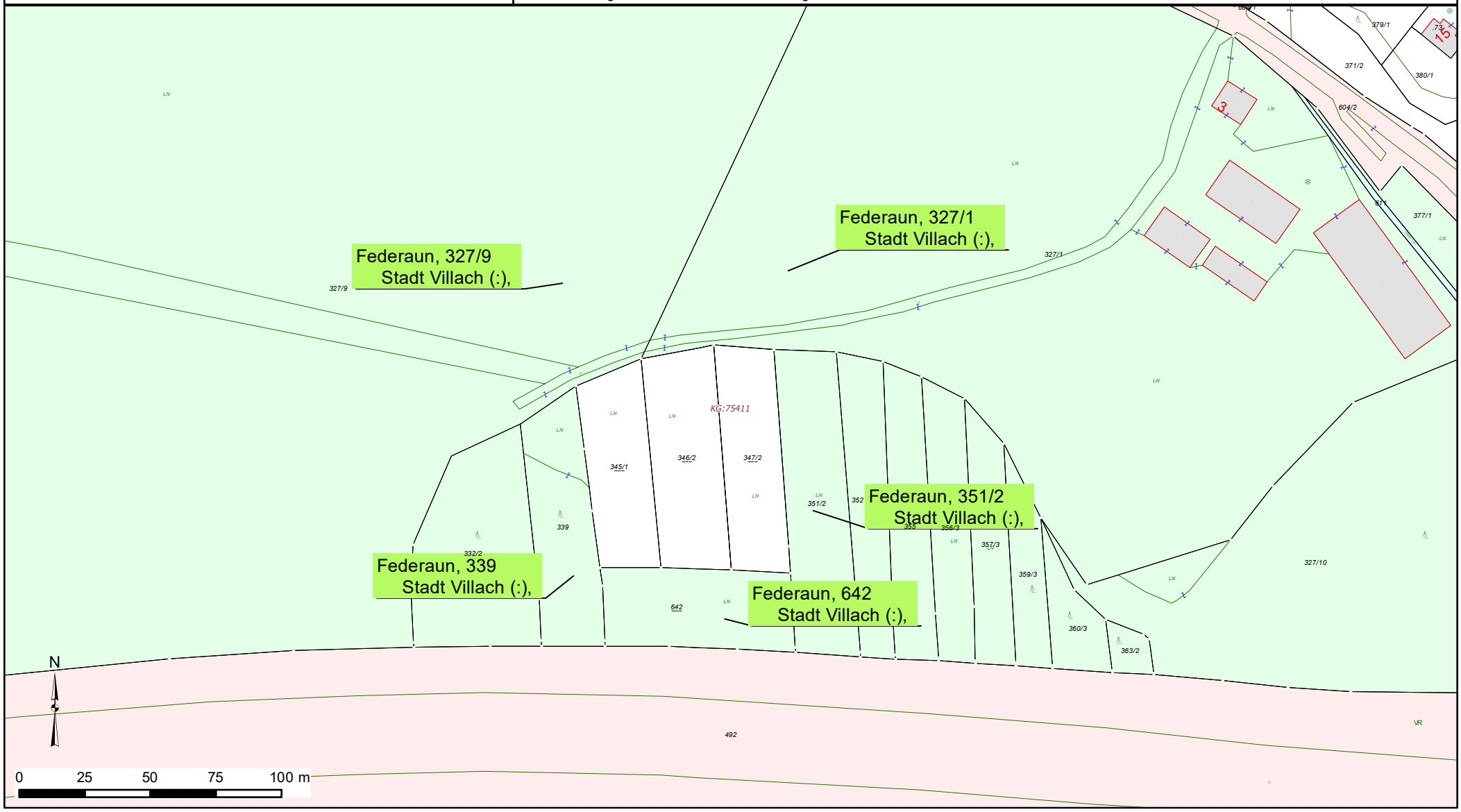
Villach, am

.....
Hans Stefantschitsch, geb. 21.05.1961

ENTWURF

# GeoInfo | 20.09.2022 | 1:2 000

**Stadt Villach**
Vermessung und Geoinformation
9500 Villach, Gerbergasse 6

Auszug aus der internen Geo-Datenbank der Stadt Villach,
Abweichungen von amtlichen Plänen möglich.

villach